

## Stadt Grevesmühlen

### Vorlage öffentlich

VO/12SV/2025-2232

öffentlich

# 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

## hier: Abwägungsbeschluss und Freigabe des Entwurfes

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Ivon Drewes	<i>Datum</i> 29.04.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	08.05.2025	Ö
Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	12.05.2025	Ö
Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	13.05.2025	Ö
Stadtvertretung Grevesmühlen (Entscheidung)	26.05.2025	Ö

### Beschlussvorschlag

Die Stadtvertretung beschließt:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat die während der frühzeitigen Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.
2. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen beschließt den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung inkl. Umweltbericht wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gemäß Hauptsatzung der Stadt Grevesmühlen ortsüblich bekannt zu machen.
4. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

### Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 25.09.2023 die Aufstellung 8. Änderung des Flächennutzungsplanes gefasst. Der Vorentwurf wurde in der Zeit vom 18.06.2024 bis zum 30.07.2024 veröffentlicht. Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden überprüft und folgende Punkte wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt:

1. Redaktionelle Anpassungen der Begründung unter den Punkten 1.1, 3.1, 3.2, 3.3, 5.1 und 5.2
2. Anpassung der Planzeichnung:

· Aufnahme der Waldfläche westlich des Teilbereiches 3

· Redaktionelle Anpassungen der Planzeichenerklärung und Teilen der Darstellungen in der Planzeichnung

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen kann nun den Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss fassen und die Begründung inkl. Umweltbericht billigen.

### Finanzielle Auswirkungen

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

Gemäß § 50 Absatz 1 KV M-V sind über- oder außerplanmäßige Aufwendungen oder Auszahlungen nur zulässig, wenn sie unvorhergesehen und unabweisbar sind und die Deckung gewährleistet ist.

### Anlage/n

1	GVM_FNP-8. Änd_Entwurf (öffentlich)
2	GVM_FNP-8. Änd_Zwischenabwägung (öffentlich)
3	GVM_FNP-8. Änd_Begründung_Entwurf (öffentlich)

# STADT GREVESMÜHLEN

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung M 1: 5000



**Bisherige Flächennutzungsplanung der Stadt Grevesmühlen**

**Änderungsbereich 1**  
Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)  
Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

**Änderungsbereich 2**  
Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung "Sport und Freizeit" (§ 11 Abs. 1 BauNVO)  
Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sportliche Zwecke dienende Gebäude und Einrichtungen" (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

**Änderungsbereich 3**  
Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)



**8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen**

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

**Änderungsbereich 2**  
Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)

**Änderungsbereich 3**  
Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)  
Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)

### Planzeichenerklärung

Es gelten die Bauartungsverordnungen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3768), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3.07.2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.03.2021 (BGBl. I S. 1452).

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

- Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Sonstiges Sondergebiet "Sport und Freizeit" (§ 11 BauNVO)

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

- Grünfläche
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Treibwassererschützenszonen III A und B

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

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
- Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)

### Sonstige Planzeichen

- Grenze der Geltungsbereiche mit BG-Nummerierung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen
- Höhenlinie

### Unveränderte Darstellungen außerhalb des Änderungsbereichs

- Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete - Einkaufszentrum
- Sonstige Sondergebiete - Freizeitsportplätze

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

- sonstige örtliche und überörtliche Hauptverkehrsstraßen
- Ruhender Verkehr
- Bahnanlagen
- Hauptverkehrswege

### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB)

- Elektrizität
- Gas

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

- Grünfläche
- Parkanlage
- Dauerklingeln

### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

- Wasserflächen
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)**
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzgebieten im Sinne des Naturschutzrechts

### Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 4 BauGB)

- Bodendenkmal

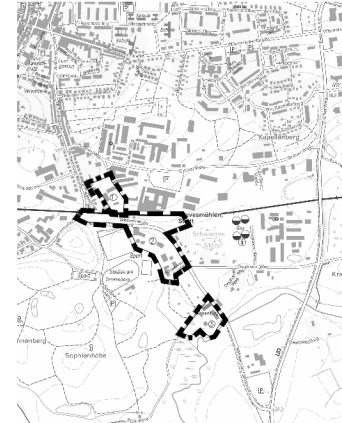
### Präambel

Auftrag des § 6 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 304), zuletzt geändert am 20.12.2023 (BGBl. Nr. 51) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom ..... folgende 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen aufgestellt:

### Verfahrensvermerke

- (1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... gefasst. Die öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in dem Grevesmühlener Bote am Sonntag am ..... sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen Land unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de).
- Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... am Anhebungsdatum benannt.
- Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (3) Der Vorbericht der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung wurde von der Stadtvertretung am ..... gefasst.
- Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (4) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 5 Abs. 1 BauGB ist durch Veröffentlichung der Planung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen Land unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) sowie im Bau- und Planungsspiegel MV in der Zeit vom ..... bis zum ..... erfolgt. Zusätzlich lag die Planung während der Entscheidungsfrist im Raum des Amtes Grevesmühlen Land öffentlich aus. Die öffentliche Bekanntmachung ist am ..... durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen Land unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) sowie im Bau- und Planungsspiegel MV am Sonntag erfolgt. Die Bauflächen und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf elektronischem Wege am ..... zur Auslegung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltschulung aufgeführt worden.
- Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (5) Die Stadterhaltung hat am ..... den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung gefasst und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (6) Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen Land unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) sowie im Bau- und Planungsspiegel MV nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich wurden die Planunterlagen durch eine öffentliche Auslegung während der Entscheidungsfrist im Bau- und Planungsspiegel MV verfügbar sind. Diese Maßnahme während der Auslegungspflicht abgeben werden können, diese sind frühzeitig abzugeben. Maßgebend für die Sachbearbeitung über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes ist der Entwurf der Planung vom ..... nach § 7 Abs. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Abs. 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Erweiterungen ausgenommen ist, die bis in die Fristen der Auslegung für nicht oder nicht rechtzeitig gefasst gemacht hat, aber keine geändert machen können, am ..... durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen Land unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) sowie im Bau- und Planungsspiegel MV am Sonntag elektronisch bekannt gemacht worden. Die Bauflächen und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Hochbegrenzungen, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (7) Die Stadterhaltung hat die vorgeschlagenen Maßnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... gefasst. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (8) Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen, die Begründung dazu wurde gefasst.
- Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (9) Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... beim Landrat Nordvorpommerns zur Genehmigung eingereicht.
- Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (10) Die am ..... beschlossene 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen wird hiermit ausgestellt.
- Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- (11) Die Erstellung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen sowie die Stelle, bei der Platz für Druckverfahren der Ortsanwender von jeder Person abgelesen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen Land unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) sowie im Bau- und Planungsspiegel MV am Sonntag elektronisch bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung sind die Kontaktdaten der Vertretung von Verleiherinnen und Formschneidern und von Mängeln der Abgabe sowie auf die Rechtsbehelfen (§ 20 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes) hingewiesen worden. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen ist mit der Bekanntmachung bekannt gemacht.
- Grevesmühlen, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



Auszug aus der digitalen topographischen Karte. © GeoBasis DE/NV 2022

### STADT GREVESMÜHLEN

### 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

ENTWURF

Bearbeitungsstand 25.04.2025

# **STADT GREVESMÜHLEN**

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

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

Anlage zum Abwägungsbeschluss

Bearbeitungsstand 28.04.2025

**Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben, die im Rahmen des Planverfahrens zu beachten sind:**

<b>Behörde/TÖB/Nachbargemeinde</b>	<b>Inhalt der Stellungnahme</b>	<b>Seite</b>
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Bewertungsergebnis: Vereinbar mit der Raumordnung	<b>04</b>
Landkreis Nordwestmecklenburg	Teilweise berücksichtigt	<b>06</b>
Landesforstanstalt, Forstamt Grevesmühlen	Hinweise zu Waldflächen wurden berücksichtigt	<b>21</b>
Zweckverband Grevesmühlen		<b>25</b>
Telekom Deutschland GmbH	Hinweise zum Leitungsbestand wurden berücksichtigt	<b>27</b>
Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern	Hinweise zu geschützten Festpunkten wurden berücksichtigt	<b>28</b>

**Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben keine Belange vorgebracht, keine Bedenken zur Planung geäußert oder der Planung zugestimmt:**

Wasser- und Bodenverband „Stepenitz-Maurine“
Straßenbauamt Schwerin
50Hertz Transmission GmbH
GDMcom
Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr

**Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:**

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie
Bergamt Stralsund
Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V
Industrie- und Handelskammer zu Schwerin
Handwerkskammer Schwerin
Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Schwerin
Polizeipräsidium Rostock
Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH
WEMACOM Telekommunikation
e.dis AG
Hansegas GmbH
Hauptzollamt Stralsund
Freiwillige Feuerwehr Grevesmühlen
Nachbargemeinde Bernstorf
Nachbargemeinde Damshagen
Nachbargemeinde Gägelow
Nachbargemeinde Hohenkirchen
Nachbargemeinde Stepenitztal
Nachbargemeinde Upahl
Nachbargemeinde Warnow

**Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.**

**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg**

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

Stadt Grevesmühlen  
Frau Bichbäumer  
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

Bearbeiterin: Frau Knippenberg  
Telefon: 0385 588 89 161  
E-Mail: stefanie.knippenberg@afriwm.mv-regierung.de  
AZ: 120-505-28/24  
Datum: 26.07.2024

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

**Landesplanerische Stellungnahme zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der  
Stadt Grevesmühlen**

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 17.06.2024 (Posteingang: 17.06.2024)  
Ihr Zeichen: 04-01/12/110-111-

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch 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 Vorentwurf zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grevesmühlen bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Juni 2024) vorgelegen.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans sind drei Änderungsbereiche im südlichen Bereich der Stadt vorgesehen, mit denen Anpassungen an die Bestandssituation und die aktuellen Entwicklungsziele der Stadt erfolgen sollen:

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

<p><b>ÄB 1:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gelände des städtischen Bauhofes in der Straße „Grüner Weg“, Fläche ca. 1,92 ha → Umwandlung von Wohnbaufläche, Grünfläche ohne Zweckbestimmung und gewerblicher Fläche in eine gewerbliche Baufläche</li> </ul> <p><b>ÄB 2:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gelände des Bahnwärterhauses sowie Fläche der Bauruine beidseits der Schweriner Landstraße, Fläche ca. 1,64 ha → Umwandlung einer Fläche für Landwirtschaft und einem Sondergebiet „Sport und Freizeit“ in eine gemischte Baufläche</li> <li>- Gelände westlich der Schweriner Landstraße mit aktuell gewerblicher Nutzung, Fläche ca. 3,14 ha → Umwandlung von einem Sondergebiet „Sport und Freizeit“ und einer Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche</li> <li>- aktuell als Grünfläche genutzte Fläche von ca. 0,96 ha im nordwestlichen Bereich → Umwandlung einer Fläche für Landwirtschaft in eine Grünfläche ohne konkrete Zweckbestimmung</li> </ul> <p><b>ÄB 3:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Gelände der Kreisstraßenmeisterei westlich der Schweriner Landstraße, Fläche ca. 1,11 ha → Umwandlung von Flächen für die Landwirtschaft in gewerbliche Baufläche</li> <li>- i.Z.m. dem in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei“</li> </ul>	
<p><b>Raumordnerische Bewertung</b></p> <p>Der Stadt Grevesmühlen wird gemäß LEP MV und RREP WM die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet (vgl. Programmsätze 3.2 (3) <b>Z</b> LEP MV und 3.2.1 (3) <b>Z</b> RREP WM). Diese sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden (vgl. Programmsatz 3.2. (7) LEP MV). Ebenso entspricht das Vorhaben dem Programmsatz zur mittelzentralen Versorgung (vgl. Programmsatz 3.2.1 (4) RREP WM).</p> <p>Neben den im RREP WM definierten bedeutsamen Entwicklungsstandorten für Gewerbe und Industrie (vgl. Programmsatz 4.3.1 (2)) sollen weitere Bauflächenentwicklungen für Industrie, Gewerbe und Handwerk unter Beachtung der Grundsätze einer geordneten Siedlungsentwicklung insbesondere in den Zentralen Orten erfolgen.</p> <p>Gemäß Programmsatz 4.1 (5) <b>Z</b> TF SE ist der Siedlungsflächenbedarf vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie durch Neugestaltung und Verdichtung abzudecken. In der vorliegenden Planung erfolgt eine Anpassung der Flächenausweisungen an die Bestandssituation bzw. an die geplante Umnutzung der Bauruine, so dass dem Programmsatz entsprochen wird.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass sich der Vorhabenstandort laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V sowie der Karte M 1:100.000 des RREP in einem Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (vgl. 4.5 (3) LEP M-V und 3.1.4 (1) RREP WM), in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus bzw. Tourismusentwicklungsraum (vgl. 4.6 (4) LEP M-V und 3.1.3 (3) RREP WM) sowie in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung (vgl. 7.2 (2) LEP M-V und 5.5 (3) RREP WM) befindet. Ein Vorbehaltsgebiet Naturschutz und Landschaftspflege befindet sich in unmittelbarer Nähe des Planungsgebietes (vgl. 5.1 (5) RREP WM). Die genannten Programmsätze sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Die nebenstehenden Ausführungen zur raumordnerischen Bewertung werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Bewertungsergebnis</b></p> <p>Die Planung zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p>	<p>Das Bewertungsergebnis wird zur Kenntnis genommen.</p>

**Abschließender Hinweis**

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

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



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

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

**Amt Grevesmühlen-Land**  
 Für die Stadt Grevesmühlen  
 Rathausplatz 1  
 23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen Frau Matulat  
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen  
**Telefon** 03841 3040 6303    **Fax** 03841 3040 86303  
**E-Mail** a.matulat@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, 30.07.2024

**8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grevesmühlen**  
**hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des**  
**Anschreibens vom 17.06.2024, hier eingegangen am 18.06.2024**

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Flächennutzungsplans der Stadt mit Planzeichnung im Maßstab 1:5000, Planungsstand vom 12.06.2024 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:

**FD Bauordnung und Planung**


- Bauleitplanung
- Vorbeugender Brandschutz
- Untere Denkmalschutzbehörde
- Untere Bauaufsichtsbehörde

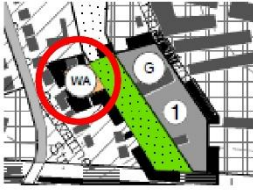
**FD Umwelt und Regionalentwicklung**

- Untere Wasserbehörde
- Untere Immissionsschutzbehörde
- Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde
- Untere Naturschutzbehörde

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen

<p><b>Anlage</b>  <b>FD Bauordnung und Planung</b>  <b>Bauleitplanung</b>  Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:</p>	
<p><u>I. Allgemeines</u></p> <p>Ziel der Planung ist die Anpassung der vorbereitenden Bauleitplanung an den vorhandenen Bestand sowie die Entwicklungsziele der Stadt Grevesmühlen.</p> <p>Es wird grundsätzlich darauf hingewiesen, dass mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grevesmühlen im Teilgeltungsbereich Nr. 1 Gewerbeflächen unmittelbar angrenzend an Wohnbauflächen ausgewiesen werden. Ebenso werden die nördlich der Bahnanlage bislang ausgewiesenen landwirtschaftlichen Flächen im Teilgeltungsbereich Nr. 2 nun zu gemischten Bauflächen umgewandelt.</p> <p>Diese Planung erzeugt durch diese Änderung erwartungsgemäß Spannungen zwischen den unterschiedlichen Nutzungen des Wohnens und des Gewerbes bzw. der Bahnanlage und der gemischten Nutzung Wohnen/Gewerbe mit denen sich die Gemeinde in der Abwägung sachgerecht auseinandersetzen muss. Eine Konfliktsituation besteht insbesondere immer dann, wenn Wohnnutzung auf Nutzungen trifft, die typischerweise mit Lärmemissionen verbunden sind, wie etwa gewerbliche bzw. industrielle Nutzungen oder Nutzungen von Sportstätten (ZfBR 2023, 127, beck-online).</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Siehe dazu die Abwägungsempfehlungen und weiteren Ausführungen auf Seite 13 bis 16 zu der Stellungnahme der unteren Immissionsschutz Behörde.</p>
<p><u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u>  Keine Anmerkungen.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>III. Planerische Festsetzungen</u>  <i>Planzeichnung:</i>  Für eine bessere Einordnung des Plangeltungsbereichs in das Gemeindegebiet ist es empfehlenswert Gemarkung und Flur zu vermerken, außerdem Straßennamen angrenzender Straßen in die Planzeichnung aufzunehmen.</p>	<p>Als Grundlage für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes dient eine digitale topographische Karte, welche 2022 über das Landesamt für innere Verwaltung bezogen wurde. Diese digitale Karte enthält keine Informationen zur Gemarkung und zur Flur. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen enthält keine Informationen zu Gemarkung oder Flur.</p>

	<p>Alle drei Änderungsbereiche befinden sich in der Gemarkung „Grevesmühlen“.</p> <p>Die Flure sind in der Stadt Grevesmühlen relativ groß. So liegt Teilbereich 1 in der Flur 22, Teilbereich 2 befindet sich jeweils teilweise in den Fluren 6, 12, 14 und 22, Teilbereich 3 liegt in der Flur 14.</p> <p>Da die Informationen bisher nicht im Flächennutzungsplan angegeben sind und nur wenig zur Verortung der Änderungsbereiche beitragen, wird von der Darstellung der Gemarkung und der Flure abgesehen.</p> <p>Die Straßennamen der angrenzenden Straßen wurden in die Planzeichnung übernommen.</p>
<p><u>Bahnanlage</u> Die Darstellung der Bahnanlage weicht von dem in der Planzeichenerklärung abgebildeten Planzeichen ab. Hier ist Übereinstimmung herzustellen.</p>	<p>Die Darstellungen wurden in Übereinstimmung gebracht.</p>
<p><u>Bahnwärterhaus</u></p>  <p>Das Bahnwärterhaus nördlich der Schweriner Landstraße ist bislang nicht in der Planzeichnung erkennbar.</p> <p>Quelle: Luftbild des kommunalen Geoinformationssystems ist das</p>	<p>Als Grundlage für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes dient eine digitale topographische Karte, welche 2022 über das Landesamt für innere Verwaltung bezogen wurde.</p> <p>Diese digitale Karte stellt das Bahnwärterhaus auch korrekt dar. Es befindet sich direkt an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze des Teilbereiches 2.</p> <p>Da Flächennutzungspläne nicht parzellenscharf sind, ist diese Darstellung gemäß Kartengrundlage des Landesamtes für innere Verwaltung ausreichend.</p>

<p><u>Maßstab</u></p>  <p>Gemäß § 1 PlanZV sind die Maßstäbe so zu wählen, dass der Inhalt der Bauleitpläne eindeutig dargestellt oder festgesetzt werden kann. Dies ist für das ausgewiesene allgemeine Wohngebiet im 1. Geltungsbereich des bisherigen Flächennutzungsplans der Stadt Grevesmühlen so nicht festzustellen, sodass die Wahl eines kleineren Maßstabs geprüft werden sollte.</p>	<p>Die Darstellung wurde in der Planzeichnung angepasst, sodass der Inhalt eindeutig dargestellt wird.</p>
<p><i>Planzeichenerklärung:</i> Keine Anmerkungen.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>IV. Begründung</u> In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.</p> <p>Zu 1.1 Der Flächennutzungsplan stellt entsprechend § 1 Abs. 2 BauGB den „vorbereitenden Bauleitplan“ dar. Der Flächennutzungsplan ist die ganzheitliche und in diesem Sinne nachhaltige Planungsaussäuerung der Gemeinde. Er beinhaltet idealerweise das Leitbild der Gemeindeentwicklung für einen mittelfristigen Zeitraum (BeckOK BauGB/Dirnberger, 62. Ed. 1.5.2024, BauGB § 1 Rn. 23).</p> <p>Der in der Begründung niedergeschriebene Anlass zur Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grevesmühlen spiegelt dies bislang nicht wieder. Es handelt sich laut Begründung eher ausschließlich um eine Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort, die sich jenseits der Planungskonzeption der Gemeinde verselbstständigt haben.</p> <p>Die Gemeinde ist angehalten sich vor dem Hintergrund des Grundsatzes der Bauleitplanung eine vorbereitende Planung zu schaffen im Rahmen der Aufstellung der 8. Änderung mit ihren mittelfristigen Zielen auseinander zu setzen und diese in die Begründung einfließen zu lassen. Hierbei ist insbesondere dem Abwägungsgebot und dem daraus resultierenden Gebot der Konfliktlösung Rechnung zu tragen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Der Abschnitt der Begründung wurde entsprechend ergänzt. Die Stadt Grevesmühlen hat für die drei Teilbereiche der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes, klare Entwicklungsziele definiert.</p>

<p><b>Vorbeugender Brandschutz</b></p> <p><b>Brandschutz – Grundsätzliches</b></p> <p>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)</p> <p><u>Erreichbarkeit bebaubarer Flächen</u></p> <p>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.</p> <p>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 Feuerwehruzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.</p> <p>Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.</p> <p>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)</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Löschwasserversorgung wird auf Ebene des Bbauungsplanes bzw. auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens abschließend geregelt.</p>

<p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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)</li> <li>• Löschwasserbrunnen nach DIN 14220</li> <li>• Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch</li> </ul> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Richtwerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• offene Wohngebiete 140 m</li> <li>• geschlossene Wohngebiete 120 m</li> <li>• Geschäftsstraßen 100 m</li> </ul> <p>Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.</p> <p>Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.</p> <p>Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.</p>	
<p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b></p> <p>Auf Basis der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>Untere Bauaufsichtsbehörde</b></p> <p>Keine Anmerkungen.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>

<p><b>FD Umwelt und Regionalentwicklung</b> <b>Untere Wasserbehörde</b></p> <p><b>Untere Wasserbehörde:</b></p> <table border="1" data-bbox="275 359 918 555"> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="background-color: red;"></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="background-color: yellow; text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="background-color: green;"></td> </tr> </table> <p>Mit der 8. Änderung werden die Bestandsanlagen in den 3 Teilbereichen dem ursprünglichen Plan angepasst und somit eine entsprechende sinnvolle Korrektur erreicht.</p> <p>Die technische Erschließung gilt entsprechend Punkt 6 der Begründung für den Bestand als gesichert.</p>	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.		<p>Die nebenstehende Stellungnahme zur technischen Erschließung wird zur Kenntnis genommen.</p>
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.							
<p><b>Die Darstellung der Trinkwasserschutzzone III im Plan entspricht nicht der aktuellen Ausweisung der Schutzzonen der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz.</b></p> <p>Die Flächen des Teilbereiches 1, also nördlich der Schweriner Landstraße befinden sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB dieser Fassung. Die Teilbereiche 2 und 3 werden der Trinkwasserschutzzone IIIA zugeordnet.</p>	<p>Die nebenstehenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die genaue Bezeichnung der zwei Trinkwasserschutzzonen wurde in der Planzeichnung ergänzt.</p>						
<p>Die Regelungen der RiStWag und die Nutzungsbeschränkungen und -verbote der Schutzzonenverordnung sind einzuhalten.</p> <p>Ausnahmen von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG sind bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Grundsätzlich ist für Bauvorhaben der Nachweis zu erbringen, dass keine negativen Auswirkungen auf den Zustand des Grundwasserkörpers zu erwarten sind und eine Gefährdung der Grundwasserressource ausgeschlossen ist.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise zur RiStWag und zu den Nutzungsbeschränkungen werden zur Kenntnis genommen.</p>						

**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.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken gegenüber dem Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen mit Planungsstand vom 12.06.2024, da immissionsschutzrechtliche Belange im Hinblick auf den Lärmschutz nicht hinreichend beachtet wurden.

Bei der Aufstellung von Plänen im Rahmen der Bauleitpläne dürfen keine immissionsschutzrechtlichen Konflikte neu geschaffen werden, bestehende Konflikte sollen gelöst oder gemindert werden. Wie unter 5. *Immissionsschutz* in der Begründung zum Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgeführt, „ist dem Trennungsgebot nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz zu entsprechen“. „Schützenswerte sowie störungsintensive Nutzungen sind nicht in unmittelbarer räumlicher Nähe zu verorten“.

Genau diesem Trennungsgebot wird jedoch durch den vorliegenden Vorentwurf in den Teilbereichen 1 und 2 nicht mehr entsprochen.

Die nebenstehenden Anmerkungen zum Immissionsschutz werden zur Kenntnis genommen.

Für den Teilbereich 1 entspricht die bisherige Flächennutzungsplanung mit der bestehenden Trennung des Allgemeinen Wohngebietes von den Gewerbeflächen durch einen Grünstreifen dem Trennungsgrundsatz nach § 50 BImSchG. Durch den räumlichen Abstand ist eine gewerbliche Nutzung des östlichen Teiles des Flurstückes 238/15 Flur 12 Gemarkung Grevesmühlen grundsätzlich möglich, ohne dass es zwingend zum Vorliegen von schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes an der benachbarten Wohnbebauung kommt.

Bei Umsetzung der jetzt vorliegenden Planung rückt die Gewerbefläche jedoch unmittelbar an die Wohnbebauung heran. Der Abstand der Gewerbefläche zum

Wohnhaus *Schweriner Straße 10* würde bei Umsetzung der Planung lediglich rund 11 m betragen. Dies entspricht einer **Konfliktplanung**. In Bezug auf den Lärmschutz führen auf Gewerbeflächen übliche Tätigkeiten bei so geringen Abständen zu den maßgeblichen Immissionsorten regelmäßig zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm und damit zum Vorliegen schädlicher Umwelteinwirkungen.

Beim Teilbereich 1 handelt es sich um Flächen der Stadt Grevesmühlen, die bereits vor der Wiedervereinigung vom Bauhof der Stadt Grevesmühlen genutzt wurden. Somit unterliegen diese Flächen dem Bestandsschutz.

Die im wirksamen Flächennutzungsplan festgesetzte Grünfläche hat es in der Form nie gegeben. Die festgesetzte Grünfläche gehört der Stadt Grevesmühlen und wurde schon immer durch den Bauhof als temporäre Lagerfläche genutzt. Hier wird in unregelmäßigen Abständen Material des Bauhofes für oder von Arbeiten im Stadtgebiet zwischengelagert. Da die Tätigkeiten des Bauhofes hauptsächlich Arbeitseinsätze im gesamten Stadtgebiet sind und der Standort des Bauhofes im „Grünen Weg“ lediglich als Lagerfläche und als Garage für die Fahrzeuge sowie Geräte fungiert, kann hier nicht

von einer herkömmlichen gewerblichen Dauernutzung die Rede sein. Die Bewegungen und Lärmemissionen, die von dem Bauhof auf die Umgebung ausgehen, sind als typisch innerstädtische Geräuschkulisse zu deklarieren, welche im bebauten Bestand vorkommen.

Seit Anfang der 2000er Jahre befindet sich ein Hallenneubau auf der festgesetzten Grünfläche, direkt an der Grenze zum westlich angrenzenden Wohngebiet.



Abb. 1: Luftbild von 2002 mit Hallenneubau © GeoBasis DE/M-V 2025.

Der Hallenneubau wird vom Bauhof genutzt und dient zusätzlich als Lärmschutz für die westlich anliegenden Wohnnutzungen.

Durch den Bau und die Nutzung wurde die gewerbliche Nutzung der festgesetzten Grünfläche verstärkt.

Demnach kann bei der Änderung des Teilgebietes 1 nicht von einer Konfliktplanung ausgegangen werden. Es handelt sich vielmehr um über Jahrzehnte gewachsene innerstädtische Strukturen, die größtenteils unter Bestandsschutz stehen und die nicht wie ein Gewerbegebiet genutzt werden, da der Bauhof hauptsächlich im

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit	Abwägung der Stadt Grevesmühlen
	Stadtgebiet arbeitet und nur wenig auf dem Gelände des Bauhofes passiert.
<p>Ein Beispiel möge dies verdeutlichen: Bei einer Verladung von Paletten mittels Hubwagen über eine Ladebordwand eines Lkw entstehen Geräuschspitzen von bis zu 120 dB(A). Der Immissionsrichtwert für Geräuschspitzen für den Beurteilungszeitraum Tag für Allgemeine Wohngebiete beträgt nach TA Lärm 85 dB(A). Bei Verladung an der Flurstücksgrenze ergäbe sich am Wohnhaus Schweriner Straße 10 ein Spitzenpegel von rund 91 dB(A) und damit eine Überschreitung um 6 dB(A).</p> <p>Um den Immissionsrichtwert für kurzzeitige Geräuschspitzen im obigen Beispiel einhalten zu können, wäre ein Abstand von gerundet mehr als 25 m erforderlich. Das Beispiel dieses auf Gewerbeflächen völlig typischen Schallereignisses verdeutlicht die Sinnhaftigkeit der bisherigen Flächennutzungsplanung und zeigt das Konfliktpotential der jetzt geplanten Änderung auf. Dies gilt nicht nur für den Schutz gegenüber einwirkendem Lärm, sondern betrifft auch sonstige gewerbliche Emissionen wie Luftschadstoffe, Erschütterungen oder Lichtemissionen.</p> <p>Eine Orientierung über mindestens erforderliche und immissionsschutzrechtlich sinnvolle Abstände zwischen unterschiedlichen Nutzungen im Sinne des § 50 BImSchG bietet der Abstandserlass des Landes NRW (Abstände zwischen Industrie- und Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände).</p>	Das nebenstehende Beispiel für Lärmemissionen wird zur Kenntnis genommen.
<p>Aus Sicht des Immissionsschutzes leitet sich aus obigen Ausführungen die Empfehlung ab, für das Teilgebiet 1 die bisherige Flächennutzungsplanung beizubehalten und keinen neuen immissionsschutzrechtlichen Konflikt zu schaffen.</p>	Der nebenstehenden Empfehlung kann nicht gefolgt werden. Der Immissionskonflikt für das Teilgebiet 1 besteht nicht, wie in der Stellungnahme des Landkreises beschrieben wurde.
<p>Für das Teilgebiet 2 ergibt sich in Bezug auf den § 50 BImSchG ein Konfliktpotential durch das Heranrücken des geplanten Mischgebietes an die bestehende Bahntrasse Lübeck – Bad Kleinen. Betroffen ist hiervon nur die Teilfläche nördlich der Schweriner Straße und südlich der Eisenbahntrasse. In der Begründung zum Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wird nicht auf den auf die Fläche einwirkenden Bahnlärm eingegangen.</p> <p>Aus den Ergebnissen der erweiterten Lärmkartierung des Eisenbahn-Bundesamtes im Rahmen der Umsetzung der EU-Umgebungsärmrichtlinie ergeben sich für einen Streifen mit einer Breite von aufgerundet 30 m beidseitig der Bahntrasse Beurteilungspegel für den <math>L_{NIGHT}</math> von größer 45 dB(A).</p> <p>In diesem Bereich wird der WHO-Leitlinienwert der WHO-Noise-Guidelines von 2018 von <math>L_{NIGHT} = 44</math> dB(A) großflächig und relevant überschritten. Dieser Wert gemäß</p> <p>WHO die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung dar. Gleichzeitig wird in diesen Bereichen das Auslösekriterium (<math>L_{NIGHT} &gt; 45</math> dB(A)) für Maßnahmen im Rahmen der Lärmaktionsplanung zur Vermeidung von erheblichen Belästigungen überschritten. Im Rahmen der Lärmaktionsplanung stellte dieser Streifen entlang der Bahntrasse bei bestehender Wohnnutzung also einen Bereich dar, für den mittelfristige Maßnahmen zur <b>Lärmsanierung</b> erforderlich wären.</p>	Die nebenstehenden Anmerkungen zu der Vorbelastung der beschriebenen Fläche des geplanten Mischgebietes innerhalb des Teilgebietes 2 werden zur Kenntnis genommen.

<p>Da die deutschen Regelungen zum Lärmschutz noch nicht vollständig mit den Regelungen der EU harmonisiert wurden und die Ergebnisse der Lärmwirkungsforschung aus den WHO-Noise-Guidelines von 2018 in der nationalen Gesetzgebung noch nicht umgesetzt werden konnten können die Ausführungen im vorausgehenden Absatz jedoch rechtlich nicht eins zu eins für die Beurteilung des Vorhabens herangezogen werden. Sie stellen aber ein bedeutendes Indiz dafür dar, dass durch die Planung keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.</p> <p>Daher ist es aus Sicht der Unteren Immissionsschutzbehörde erforderlich, durch eine im Planverfahren zu ergänzende, schalltechnische Prognose des auf das Teilgebiet 2 einwirkenden Schienenlärms nach Schall 03 zu prüfen, ob durch die Planung - ggfs. bei Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen - gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sichergestellt werden können.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise und Empfehlungen für eine schalltechnische Untersuchung/Prognose für den beschriebenen Bereich des Teilgebietes 2 werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Eine genauere schalltechnische Untersuchung des möglichen Konfliktes wird im Bebauungsplanverfahren bzw. auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p> <p>Für die Änderung des Flächennutzungsplanes reicht das Ziel der Stadt aus, das historische Bahnwärterhaus und die umliegenden Flächen sinnvoll nachzunutzen und vor dem Verfall zu bewahren.</p>						
<p>Im Hinblick auf das Teilgebiet 3 bestehen seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde keine Bedenken, da die immissionsschutzrechtlichen Belange im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung Berücksichtigung finden.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme zum Teilgebiet 3 wird zur Kenntnis genommen.</p>						
<p><b>Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde</b> Keine Anmerkungen.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>						
<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <div style="border: 1px solid gray; background-color: #f0f0f0; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <p><b>Untere Naturschutzbehörde: Frau Schröder</b></p> </div> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse; margin-bottom: 5px;"> <tr> <td style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="width: 30px; background-color: red;"></td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="width: 30px; background-color: yellow; text-align: center; color: black; font-weight: bold;">X</td> </tr> <tr> <td style="border: 1px solid gray; padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="width: 30px; background-color: green;"></td> </tr> </table> <div style="border: 1px solid gray; background-color: #f0f0f0; padding: 2px; margin-bottom: 5px;"> <p>Nachforderungen</p> </div> <p>Folgende Belange und Hinweise sind bei der Fortführung des Planverfahrens zu beachten:</p>	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.		<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.							
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X						
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.							

**1. Natura 2000***(Bearbeiter: Herr Höpel)*

Es ist der Nachweis der Verträglichkeit der Planung mit den Schutz- und Erhaltungszielen der beiden Natura 2000- Gebiete, GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal“ mit Zuflüssen“ sowie SPA DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“, zu erbringen, hier insbesondere für den Teilbereich 3.

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal“ mit Zuflüssen“ sowie das Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“.

Deshalb ist 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-Gebiete in den für ihre Erhaltungsziele oder Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke 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 Natura 2000 Gebiet 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 festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Die Natura 2000 Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Dort sind auch die jeweiligen maßgeblichen Bestandteile und Schutzzwecke aufgeführt. Weiterhin existiert ein aktuell gültiger Managementplan für das GGB DE 2132-303, welcher neben konkretisierten Schutz- und Erhaltungszielen für die FFH-Lebensraumtypen und - Es ist der Nachweis der Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen der beiden Natura 2000- Gebiete, GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal“ mit Zuflüssen“ sowie SPA DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“, zu erbringen.

Das Vorhaben kreuzt im Bereich des Poischower Mühlenbaches sowie der Stepenitz, das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal“ mit Zuflüssen“ sowie das Europäische Vogelschutzgebiete (SPA) DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“.

Die nebenstehenden Aussagen und Hinweise zu den beiden Natura-2000-Gebieten GGB DE 2132-303 und SPA DE 2233-401 werden zur Kenntnis genommen.

Insbesondere der Änderungsbereich 3 ist aufgrund der Nähe und der möglichen Überschneidungen mit den Natura-2000-Gebieten auf seine Verträglichkeit mit den Schutz- und Erhaltungszielen der beiden Gebiete zu überprüfen.

Parallel zur 8. Änderung des Flächennutzungsplans findet die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ statt, die im Änderungsbereich 3 planungsrechtlich vorbereitet wird.

Im Zuge des Bauleitplanverfahrens des vB-Plans Nr. 50 erfolgten FFH-Vorprüfungen für das GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ sowie das SPA DE 2233-401

„Stepenitz - Poischower Mühlenbach - Radegast - Maurine“ durch die Landschaftsarchitekten GmbH Steinhausen Justi aus Schwerin.

Aus diesen FFH-Vorprüfungen geht hervor, dass erhebliche Beeinträchtigungen durch Planung ausgeschlossen werden können.

<p>Deshalb ist 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-Gebiete in den für ihre Erhaltungsziele oder Schutzzwecke maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung für die Erhaltungsziele oder die Schutzzwecke 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 Natura 2000 Gebiet 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 festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).</p> <p>Die Natura 2000 Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Dort sind auch die jeweiligen maßgeblichen Bestandteile und Schutzzwecke aufgeführt. Weiterhin existiert ein aktuell gültiger Managementplan für das GGB DE 2132-303, welcher neben konkretisierten Schutz- und Erhaltungszielen für die FFH-Lebensraumtypen und -arten, auch Aussagen zu Vorkommen und Lebensräumen von SPA-Zierarten enthält.</p> <p>Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter <a href="http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp">http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp</a>, Lambrecht u. Trautner 2007, Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017) zu nutzen.</p> <p>Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Vorliegen des entsprechenden Nachweises abgegeben werden.</p>	<p>Weitere, über die bereits erfolgten Prüfungen im Rahmen des vB-Plan Nr. 50 hinausgehende Prüfungen sind aus Sicht der Stadt Grevesmühlen nicht notwendig, da mit der Planung keine neuen Flächen erschlossen werden, sondern nur der vorhandene Bestand planungsrechtlich gesichert bzw. eine sinnvolle Nachnutzung ermöglicht werden soll.</p>
<p><b>2. Eingriffsregelung</b> (Bearbeiterin: Frau Hamann) keine Hinweise im Rahmen der Planung zur 8. Änderung des F-Plans</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><b>3. Baum – und Alleenschutz</b> (Bearbeiterin: Frau Hamann) Innerhalb der Änderungsbereiche der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen befinden sich Bäume, die dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Grundsätzlich ist es unzulässig, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen. Mögliche Auswirkungen der Planungen auf den geschützten Baumbestand sowie mögliche Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in der verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Baum- und Alleenschutz wird auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens abschließend geregelt.</p>

<p><b>4. Artenschutz</b> (Bearbeiter: Herr Höpel) 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.</p> <p>Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Anforderungen nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz wird bei der Aufstellung/Änderung von Flächennutzungsplänen zwar generell auf die detailschärfere Ebene des parallelen Bebauungsplans verwiesen, da aber hier vorliegend nur einzelne Teilbereich überplant werden, sollte geprüft werden ob bei einzelnen ggf. grundlegend entgegenstehende artenschutzrechtliche Belange geben könnte, hier z.B. hinsichtlich der Fläche 2 unmittelbar an der Bahnlinie (ggf. Vorkommen der Zauneidechse) bzw. der Fläche 3, hier auch im Zusammenhang mit der Lage an den Natura 2000 Gebieten GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal“ mit Zuflüssen“ sowie SPA DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“.</p> <p>Sollten sich hier grundlegende Konflikte ergeben, hätte dies u.U. Auswirkungen auf den Planungsinhalte bzw. Umfang, und wäre bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung mit zu berücksichtigen.</p>	<p>Die Allgemeinen Hinweise auf die Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der vorhandene Bestand in den Änderungsbereichen planungsrechtlich gesichert beziehungsweise eine Nachnutzung vorbereitet werden.</p> <p>Artenschutzrechtliche Bedenken sind im Bezug auf konkrete Vorhaben wie Gebäudeabriss und Bautätigkeiten zu untersuchen. Die nebenstehend angesprochene Fläche direkt an der Bahnlinie (Änderungsbereich 2) soll keine bauliche Veränderung erfahren. Die Änderung dort dient dem Zweck, die Wohnnutzung in dem vorhandenen Bahnwärterhäuschen zu sichern.</p> <p>Im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Der AFB kommt zu dem Ergebnis, dass unter Beachtung der Bauzeitenregelung das Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 ausgeschlossen werden kann.</p>
<p><b>5. Biotopschutz</b> (Bearbeiter: Herr Höpel)</p> <p>Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützten sind. Dies bezieht sich ausdrücklich auch auf erhebliche mittelbare Beeinträchtigungen, siehe dazu auch HzE (Hinweise zur Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern).</p> <p>Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise zu gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotopen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Innerhalb der Änderungsbereiche und deren planungsrelevanter Umgebung befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Negative Auswirkungen durch die geplanten Änderungen können somit ausgeschlossen werden.</p>

<p><b>6. Landschaftsschutzgebiete/Naturschutzgebiete/Landschaftsplanung</b> (Bearbeiterin: Frau Basse) Es bestehen keine Einwände und Hinweise.</p>	Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
<p><b>FD Recht und Kommunalaufsicht</b> Kommunalaufsicht Keine Anmerkungen.</p>	Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen
<p><b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> Untere Straßenverkehrsbehörde</p> <p>Gegen das o. g. Vorhaben werden aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände erhoben.</p> <p>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.</p> <p>Sollte Beschilderung versetzt bzw. ergänzt oder gar entfernt werden soll, ist ein Antragsverfahren gegenüber der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu eröffnen.</p>	Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p><b><u>FD Kreisinfrastruktur</u></b> <b>Straßenaufsichtsbehörde</b> Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.</p> <p><b>Straßenbaulastträger</b> Zur o.g. F-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p> <p><b><u>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</u></b> Keine Anmerkungen.</p> <p><b><u>Abfallwirtschaftsbetrieb</u></b> Keine Anmerkungen.</p> <p><b><u>FD Kataster und Vermessung</u></b> Keine Anmerkungen.</p>	Die nebenstehenden Stellungnahmen werden zur Kenntnis genommen.
---	---



**Landesforstanstalt**  
Mecklenburg-Vorpommern  
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

#### Forstamt Grevesmühlen

**Stadt Grevesmühlen**  
**Bauamt**  
**Herr Janke**  
**Rathausplatz 1**  
**23936 Grevesmühlen**

Bearbeitet von: Jonathan Bornholdt

Telefon: 03691 7599-0  
Fax: 03994 235-426  
E-Mail: jonathan.bornholdt@foa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.381-80  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 15. Juli 2024

— **Forstrechtliche Stellungnahme zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB**

Ihr Schreiben vom 17. Juni 2024 mit Aktenzeichen 04-01/12/110-111-

Anlage: Übersichtskarte zur Änderungen für den Teilbereich 3

— Sehr geehrter Herr Janke,

mit Ihrem Schreiben vom 17. Juni 2024 wurden wir zur Stellungnahme zum o. g. Vorhaben aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes<sup>1</sup> und entsprechend § 2 des Waldgesetzes<sup>2</sup> für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

**Das forstrechtliche Einvernehmen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen wird nicht erteilt.**

Begründung:

Für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen (Waldbaum- und Waldstraucharten) bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha, einer mittleren Breite von 25 m und mit einer Übersicherung von mindestens 50 % (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M-V vom 3.07.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.

<sup>1</sup>Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

<sup>2</sup>Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790)

Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass von der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen Wald i. S. d. § 2 LWaldG betroffen ist. Bei der Gehölzfläche südwestlich des Geltungsbereichs in der Gemarkung Grevesmühlen, Flur 14, Flurstück 91/4 handelt es sich um Wald i. S. § 2 LWaldG.

Die auf der Übersichtskarte zur Änderungen für den Teilbereich 3 gekennzeichnete Waldfläche in der Gemarkung Grevesmühlen, Flur 14, Flurstück 91/4 wird in der Planzeichnung vom 12.06.2024 nicht ausgewiesen.

Vor diesem Hintergrund kann das forstrechtliche Einvernehmen zur 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen nicht erteilt werden.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.  
Die beschriebene Fläche befindet sich außerhalb des Änderungsbereiches 3.

Die digitale topographische Karte, welche 2022 über das Landesamt für innere Verwaltung bezogen wurde, stellt die beschriebene Fläche als „Flächen für die Landwirtschaft“ dar. Diese Karte dient als Grundlage für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen ist nicht genau zu erkennen, was für die beschriebene Fläche zeichnerisch festgesetzt ist:

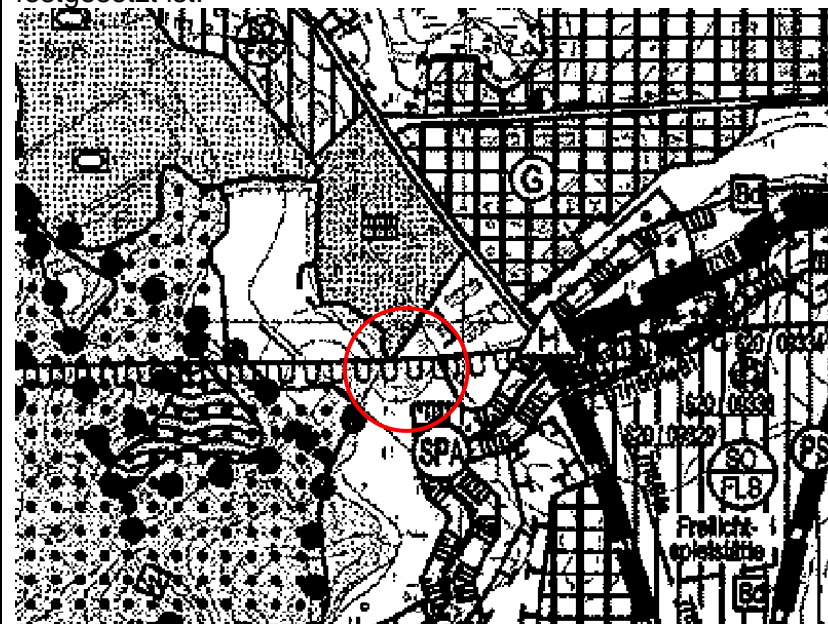


Abb. 2: Auszug wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen mit beschriebener Fläche

Eine Auswertung von Luftbildern der Jahre 1953 und 1991 zeigt sehr deutlich, dass die beschriebene Fläche schon mindestens seit den 1950er Jahren als Wald zu betrachten ist:



Abb. 3: Luftbild von 1953 mit beschriebener Fläche © GeoBasis DE/M-V 2025.



Abb. 4: Luftbild von 1991 mit beschriebener Fläche © GeoBasis DE/M-V 2025.

Der Änderungsbereich wird um die beschriebene Fläche erweitert. Als Grundlage der bisherigen Festsetzung wird die digitale

	<p>topographische Karte des Landesamtes für innere Verwaltung herangezogen, da es sich hierbei um ein Landesamt handelt. Die bisher festgesetzten „Flächen für die Landwirtschaft“ im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a BauGB werden im Rahmen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes in „Flächen für Wald“ im Sinne des § 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. b BauGB geändert. Die weiteren Belange der Landesforstanstalt hinsichtlich Waldabstand werden im Bauleitplanverfahren des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 behandelt und berücksichtigt.</p>
<b>Anlagen:</b> Übersichtskarte zu Änderungen für den Teilbereich 3	Die angehängte Übersichtskarte wird zur Kenntnis genommen.



Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Straße 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

**Zweckverband Grevesmühlen**  
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t1/1a

**Tim Andersen**  
Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen  
Tel. 03881 757-610  
Fax 03881 757-111  
tim.andersen@zweckverband-gvm.de

**Sprechzeiten:**  
Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

4. Juli 2024

**8. Änderung des Flächennutzungsplanes**  
**Teilbereiche 1. Grüner Weg, 2. Schweriner Landstraße (Bauhof), 3. Kreisstraßenmeisterei**  
**Reg.-Nr. 0635 / 06**

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 17.06.2024 (Posteingang 17.06.2024) baten Sie um unsere Stellungnahme zur Satzung der Stadt Grevesmühlen über die 8. Änderung des Flächennutzungsplans (Planungsstand 12.06.2024).

Es sollen Anpassungen hinsichtlich der tatsächlich vorhandenen Bebauung und Nutzung (Teilbereiche 1 und 2) sowie hinsichtlich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 50 „Kreisstraßenmeisterei“ (Teilbereich 3) erfolgen

Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden.

Allgemeines

Die Teilbereiche 2 und 3 liegen in der Trinkwasserschutzzone III A und das Teilgebiet 1 innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B. Die Anforderungen der RiStWag sowie Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz-WSGVO Grevesmühlen-Wotenitz) in der jeweils gültigen Fassung sind zu beachten und einzuhalten.

Die Grundstücke unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Die Kosten für eventuell notwendige Umverlegungen oder Änderungen an den Leitungsbeständen des ZVG hat der Erschließer bzw. Grundstückseigentümer zu tragen.

Die nebenstehenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.  
Die genaue Bezeichnung der zwei Trinkwasserschutzzonen wurde in der Planzeichnung ergänzt.

<p><u>Löschwasser</u></p> <p>Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen.</p> <p>In unmittelbarer Umgebung zum Teilgebiet 1 steht ein vertraglich gesicherter Hydrant – 40034-1012 mit einer Entnahmemenge von mehr als 96 m³/h zur Verfügung. Besteht der Bedarf auch den bisher nicht gesicherten Hydranten WA02927014 mit einer Entnahmeleistung zwischen 48 und 96 m³/h ebenfalls zur Löschwasserversorgung zu nutzen, ist dies beim ZVG zu beantragen.</p> <p>In unmittelbarer Umgebung des Teilgebietes 2 stehen keine Hydranten zur Löschwasserversorgung zur Verfügung.</p> <p>In unmittelbarer Umgebung zum Teilgebiet 3 steht ein vertraglich gesicherter Hydrant – 40083-1032 mit einer Entnahmemenge von mehr als 96 m³/h zur Verfügung. Besteht der Bedarf auch die bisher nicht gesicherten Hydranten 40083-1024 und 40083-1019 mit einer Entnahmeleistung von jeweils mehr als 96 m³/h ebenfalls zur Löschwasserversorgung zu nutzen, ist dies beim ZVG zu beantragen.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Löschwasserversorgung wird auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p>
<p><u>Wasserversorgung und Abwasserentsorgung</u></p> <p>Die betroffenen Teilgebiete werden bereits über die vorhandenen Anlagen des ZVG hinsichtlich Trink- und Schmutzwasser ver- und entsorgt. Zusätzliche Anschlüsse sind auf Antragstellung und gegen Kostenübernahme durch die jeweiligen Grundstückseigentümer möglich.</p> <p>Das anfallende Niederschlagswasser in der Schweriner Landstraße ist entsprechend Versicherungssatzung zu versickern. Dies gilt auch für die anderen betroffenen Teilbereiche der 8. Änderung. Anlagen zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers bestehen seitens des ZVG nicht.</p> <p>Die technische Planung ist des Bebauungsplans Nr. 50 mit dem ZVG abzustimmen.</p> <p>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Wasserversorgung und Abwasserversorgung wird auf Ebene des Bebauungsplanes bzw. auf Ebene des nachgelagerten Baugenehmigungsverfahrens geregelt.</p>
<p><b>Anlagen:</b> Sechs Übersichtskarten des Bestands TW/LW, AW/Kabel für Teilbereich 1, 2 und 3</p>	<p>Die angehängten Übersichtskarten werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.</p>



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Ute Glaesel | PT1 23 Betrieb 1  
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de  
25.Juni 2024 | 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

Vorgangsnummer: 110423405/ Lfd.Nr. 01788-2024 / Maßnahmen ID: Ost23\_2024\_108473  
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Der Bestand und der Betrieb der vorhandenen TK-Linien müssen weiterhin gewährleistet bleiben.

Wir werden zu dem noch aus dem Flächennutzungsplan zu entwickelten Bebauungsplan eine detaillierte Stellungnahme abgeben.

Die nebenstehenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen.

**Anlagen:** 10 Übersichtskarten für Teilbereich 1, 2 und 3, Kabelschutzanweisung

Die angehängten Übersichtskarten und die Kabelschutzanweisung werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Stadt Grevesmühlen

Rathausplatz 1  
DE-23936 Grevesmühlen

bearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 509-56268  
Fax: (0385) 509-56030  
E-Mail: geodatenservice@laih-mv.de  
Internet: http://www.laih-mv.de  
Az: 341 - TOEB202400521

Schwerin, den 19.06.2024

**Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern**

hier: F-Plan STADT GREVESMÜHLEN 8. Änderung des Flächennutzungsplanes  
Begründung

Ihr Zeichen: 19.6.2024

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte  
der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind  
dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermes-  
sungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").

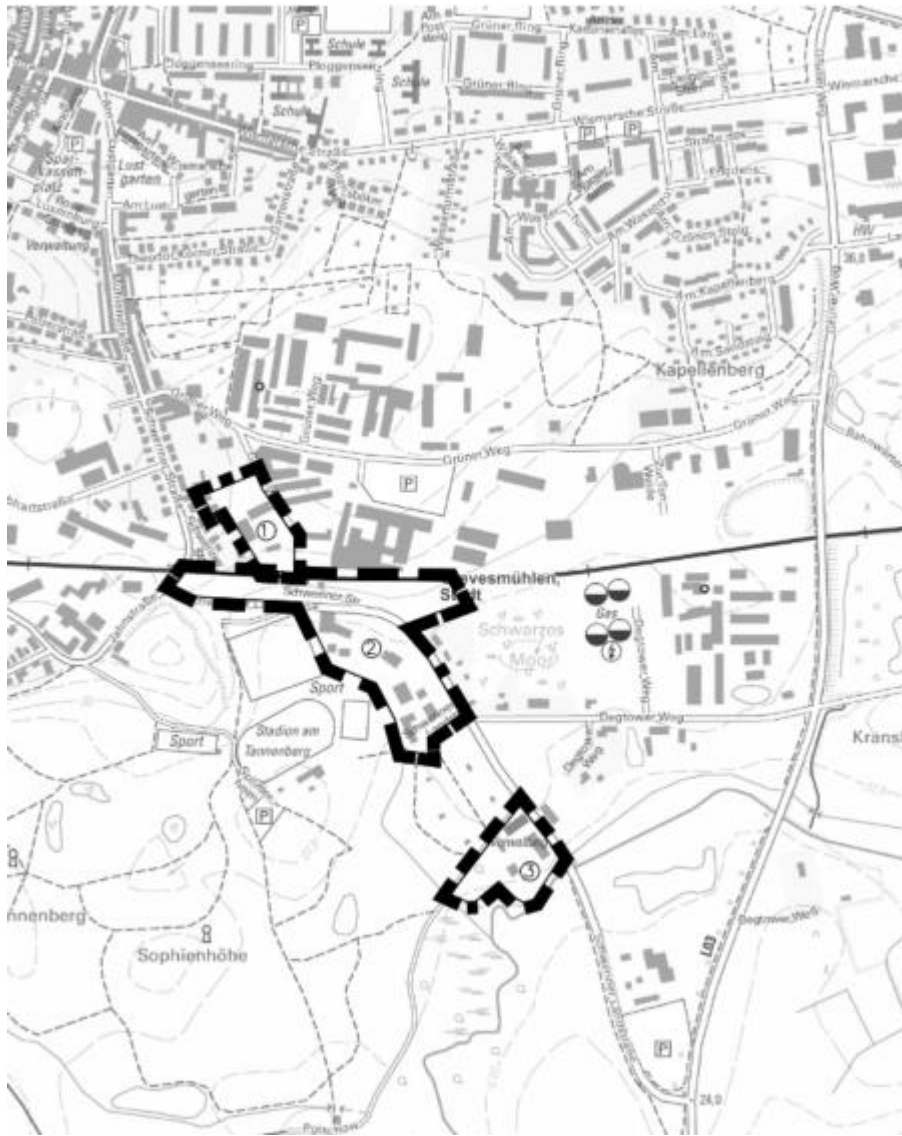
Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche  
Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und  
Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVOBl. M-V S. 713)  
gesetzlich geschützt:

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

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-,  
Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei  
Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise**

Die nebenstehenden Hinweise zu den vorhandenen geschützten  
Festpunkten werden zur Kenntnis genommen.

<p><b>verändert werden.</b> Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten <b>im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden.</b> Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.</p> <p>- <b>Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden,</b> es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.</p> <p>- Wer <b>notwendige Maßnahmen</b> treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies <b>unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen.</b></p>	
<p>Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist <b>rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)</b> ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.</p> <p>Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.</p>
<p>Bitte beachten Sie das beiliegende <b>Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte.</b></p>	<p>Das beiliegende Merkblatt wird zur Kenntnis genommen</p>
<p><b>Hinweis:</b> Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die aufgezählten Träger öffentlicher Belange wurden ebenfalls beteiligt.</p>
<p><b>Anlagen:</b> Übersichtskarte, Merkblatt Festpunkte, 2x Einzelnachweis Höhenfestpunkt</p>	<p>Die angehängte Karte mit den Festpunkten, das Merkblatt und die zwei Einzelnachweise für Höhenfestpunkte werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.</p>



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

# STADT GREVESMÜHLEN

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Begründung

### ENTWURF

Bearbeitungsstand 28.04.2025

Planverfasser:



**PLANUNGSBÜRO  
HUFMANN**

STADTPLANUNG FÜR DEN NORDEN

**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

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

# Stadt Grevesmühlen

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Begründung

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planungsanlass und Planungsziele.....	2
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren .....	3
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise .....	3
<b>2. Inhalte des Flächennutzungsplans</b> .....	<b>5</b>
2.1 Darstellungen für den Teilbereich 1.....	5
2.2 Darstellungen für den Teilbereich 2.....	6
2.3 Darstellungen für den Teilbereich 3.....	6
<b>3. Ausweisungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes</b> .....	<b>7</b>
3.1 Änderungen für den Teilbereich 1 .....	7
3.2 Änderungen für den Teilbereich 2 .....	7
3.3 Änderungen für den Teilbereich 3 .....	8
<b>4. Flächenbilanz</b> .....	<b>9</b>
<b>5. Immissionsschutz</b> .....	<b>9</b>
5.1 Teilbereich 1.....	10
5.2 Teilbereich 2.....	10
<b>6. Erschließung</b> .....	<b>10</b>
<b>7. Planungskosten</b> .....	<b>10</b>
<b>8. Durchführungsrelevante Hinweise</b> .....	<b>10</b>
<b>Teil 2 – Umweltbericht</b> .....	<b>12</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>12</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen.....	12
1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung .....	13
1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	14
1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	19

<b>2.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>20</b>
2.1	Grundlagen und Methodik der Umweltplanung .....	20
2.2	Schutzgut Mensch.....	21
2.3	Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	24
2.4	Schutzgut Boden .....	27
2.5	Schutzgut Wasser .....	28
2.6	Schutzgut Fläche.....	30
2.7	Schutzgut Luft und Klima .....	32
2.8	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	33
2.9	Schutzgut Landschaft/Ortsbild .....	33
2.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	37
2.11	Störfälle .....	37
2.12	Kumulierung mit anderen Planungen .....	37
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....</b>	<b>37</b>
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	38
3.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	41
3.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	41
<b>4.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>42</b>
4.1	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten .....	42
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	43
<b>5.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>43</b>
<b>6.</b>	<b>Literatur und Quellen.....</b>	<b>45</b>

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

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

Die Stadt Grevesmühlen möchte mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes (FNP) den vorbereitenden Bauleitplan an den gewachsenen Bestand und die aktuellen Entwicklungsziele der Stadt anpassen.

Das Gelände des städtischen Bauhofes in der Straße „Grüner Weg“ (hier: Teilbereich 1) entsprach nie den Darstellungen des wirksamen FNPs. Die festgesetzte Grünfläche wurde jeher durch den städtischen Bauhof als temporäre Lagerfläche genutzt. Anfang der 2000er Jahre wurde auf der Grünfläche eine zusätzliche Gerätehalle für den Bauhof gebaut. Ähnlich ist es mit der Wohnbebauung in zweiter Reihe von der Schweriner Straße. Diese hat es schon während der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in den 1990er Jahren nicht in der Form gegeben. Das Grundstück wurde damals von der Stadt gekauft, die Bebauung wurde abgerissen und die Flächen wurden ebenfalls durch den Bauhof als temporäre Lagerflächen genutzt. Nun soll der Bauhof der Stadt Grevesmühlen ein neues Sozialgebäude für die Mitarbeitenden erhalten. Um diese Entwicklungen und Ziele zu sichern und zu ermöglichen, soll der FNP der Stadt Grevesmühlen im Teilbereich 1 entsprechend geändert werden.

Die Flächen südlich der Bahntrasse und nördlich der Schweriner Landstraße (hier: nördlicher Teil des Teilbereiches 2) möchte die Stadt Grevesmühlen als innerstädtische Grünfläche und Mischgebiet entwickeln, um unter anderem das ehemalige Bahnwärterhaus langfristig zu erhalten. Für die Flächen südlich der Schweriner Landstraße (hier: südlicher Teil des Teilbereiches 2) sieht die Stadt Grevesmühlen einen Gewerbestandort vor, um die leerstehenden Gebäude und Grundstücke mit einer langfristigen Nutzung zu reaktivieren.

Weiter südlich entlang der Schweriner Landstraße befindet sich die Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Nordwestmecklenburg (hier: Teilbereich 3). Das Gelände der Kreisstraßenmeisterei wurde bereits vor der Wiedervereinigung als Straßenmeisterei genutzt. Hier entsprechen die Darstellungen des wirksamen FNPs nicht den vorhandenen Nutzungen. Zusätzlich stellte die Stadt Grevesmühlen für das Gelände der Kreisstraßenmeisterei derzeit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ auf. Gemäß Stellungnahme des Forstamtes Grevesmühlen vom 15. Juli 2024 handelt es sich bei der Fläche westlich der Kreisstraßenmeisterei um einen Wald. Auch hier entsprechen die Darstellungen des wirksamen FNPs nicht dem vorhandenen Bestand. Eine Luftbildauswertung ergab, dass dieser Wald mindestens seit 1953 existiert und eine Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich ist.

Der Aufstellungsbeschluss für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am 25. September 2023 gefasst.

## 1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 7. Änderung. Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden im Flächennutzungsplan derzeit als Allgemeine Wohngebiete, Gewerbliche Bauflächen, Sonstiges Sondergebiet, Grünflächen und Flächen für die Landwirtschaft ausgewiesen. Aufgrund der wesentlich geplanten Änderungen in den jeweiligen Bereichen wird die 8. Änderung des FNP im Regelverfahren nach Maßgabe der §§ 2 bis 6a BauGB mit Umweltprüfung durchgeführt.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:5 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2023, ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 7. Änderung sowie eigene Erhebungen genutzt.

Des Weiteren wurde das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 berücksichtigt.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 7. Änderung der Stadt Grevesmühlen. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der vorliegenden Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

## 1.3 Planungsvorgaben und Hinweise

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.

Im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom 27. Mai 2016 wird für Mittelzentren folgender Grundsatz aufgestellt: Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden. Das LEP 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.

Aus den genannten Funktionen folgt unter anderem die besondere Verpflichtung zu einer sinnvollen Bereitstellung von verschiedenen Gewerbestandorten.

Weiterhin liegt die Stadt Grevesmühlen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste sowie in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

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.

Die Stadt Grevesmühlen verfügt darüber hinaus über einen Landschaftsplan. Die relevanten Aussagen des Landschaftsplanes werden im Umweltbericht dargestellt.

## 2. Inhalte des Flächennutzungsplans

Die drei Änderungsbereiche der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Gesamtgröße von rund 8,8 ha befinden sich im Süden der Stadt Grevesmühlen.

Der **Teilbereich 1** liegt nördlich der Bahnstrecke und südlich der Straße „Grüner Weg“.

Der **Teilbereich 2** liegt südlich der Schweriner Landstraße und nördlich des Stadions „Am Tannenberg“. Der **Teilbereich 3** liegt weiter südlich direkt westlich der Schweriner Landstraße.

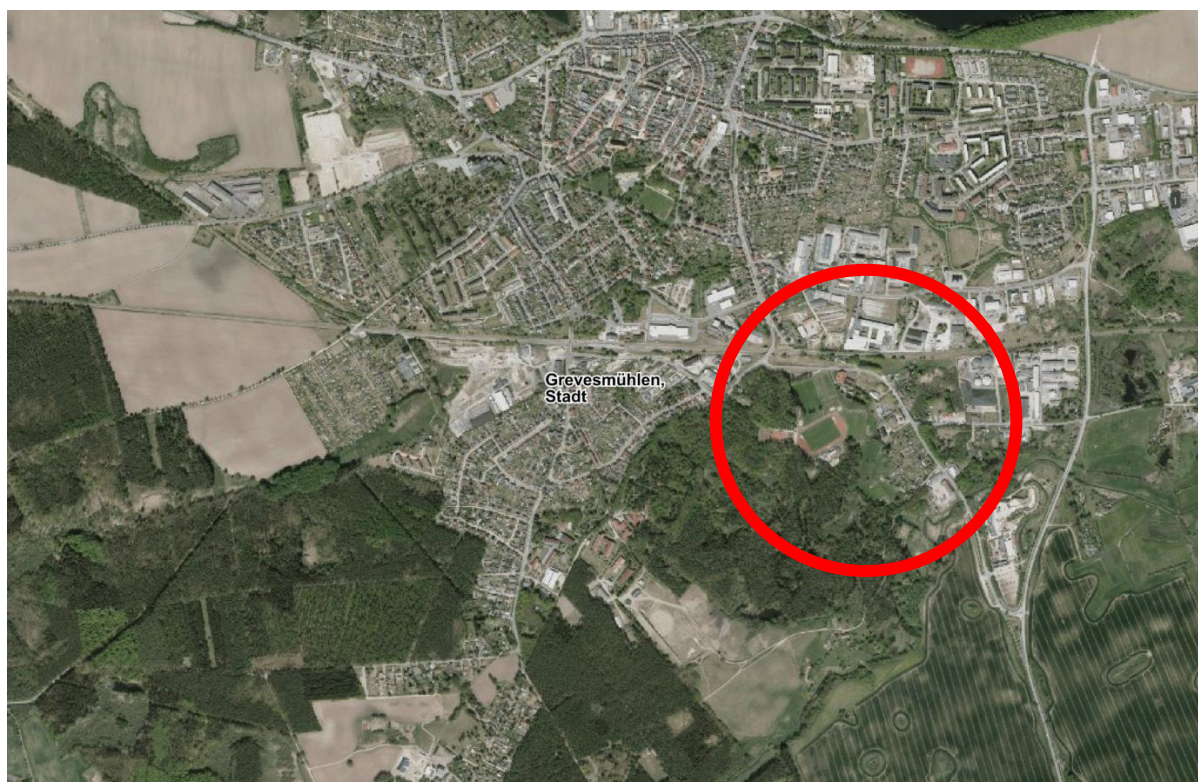


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2024.

### 2.1 Darstellungen für den Teilbereich 1

Der wirksame FNP der Stadt Grevesmühlen enthält für den **Teilbereich 1** folgende Darstellungen:

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO);
- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO);
- Grünflächen ohne konkrete Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Nördlich grenzen gewerbliche Bauflächen sowie Grünflächen ohne konkrete Zweckbestimmung. Im Osten befinden sich weitere gewerbliche Bauflächen. Südlich an den Teilbereich 1 grenzen direkt Flächen für Bahnanlagen. Im Westen schließt direkt ein allgemeines Wohngebiet an den Teilbereich an.

## 2.2 Darstellungen für den Teilbereich 2

Der wirksame FNP der Stadt Grevesmühlen enthält für den **Teilbereich 2** folgende Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a BauGB);
- Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ (§ 11 BauNVO)
- Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Nördlich grenzen Flächen für Bahnanlagen. Im Osten befinden sich gemischte Bauflächen sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft. Südlich an den Teilbereich 2 grenzen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ sowie Flächen für die Landwirtschaft. Im Westen schließen direkt weitere Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Sportanlagen“ an den Teilbereich an.

## 2.3 Darstellungen für den Teilbereich 3

Der wirksame FNP der Stadt Grevesmühlen enthält für den **Teilbereich 3** folgende Darstellungen:

- Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a BauGB);
- Umgrenzungen der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (hier: Trinkwasserschutzzone III) (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB).

Nördlich grenzen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ sowie gewerbliche Bauflächen. Im Osten befinden sich gewerbliche Bauflächen, Flächen für die Landwirtschaft sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Südlich grenzen ebenfalls Flächen für die Landwirtschaft sowie Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts. Im Westen schließen weitere Flächen für die Landwirtschaft an den Teilbereich an.

### **3. Ausweisungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes**

#### **3.1 Änderungen für den Teilbereich 1**

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes enthält für den **Teilbereich 1** künftig folgende Darstellungen:

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

Begründung:

Die gewerbliche Baufläche soll den Fortbestand und die Entwicklung des Standortes des Bauhofes der Stadt Grevesmühlen darstellen und sichern. Der gesamte Teilbereich 1 wurde bereits vor der Wiedervereinigung durch den Bauhof genutzt. Die unmittelbare Umgebung des Teilbereichs 1 ist zugleich durch gewerbliche Bauflächen geprägt und verkehrlich gut erschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt somit eine sinnvolle Korrektur dar.

Der Umfang der gewerblichen Bauflächen beträgt insgesamt ca. 1,92 ha.

#### **3.2 Änderungen für den Teilbereich 2**

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes enthält für den **Teilbereich 2** künftig folgende Darstellungen:

- Gemischte Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO).

Begründung:

Die dargestellte gemischte Baufläche soll nördlich der Schweriner Landstraße die langfristige Nutzung des Geländes des Bahnwärterhauses sichern und somit den Erhalt des historischen Gebäudebestandes sichern.

Die geplante Umnutzung der Bauruine des nicht in Betrieb genommenen Geschäftsgebäudes südlich der Schweriner Landstraße und die damit verbundene Ansiedlung von Gewerbebetrieben sollen durch die geänderte Darstellung ebenso planungsrechtlich gesichert werden. Dieser Teil der Änderung des Flächennutzungsplanes stellt somit eine sinnvolle Korrektur dar.

Der Umfang der gemischten Bauflächen beträgt insgesamt ca. 1,64 ha.

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

Begründung:

Die dargestellte gewerbliche Baufläche, südlich angrenzend an die gemischte Baufläche, soll eine Entwicklung innerstädtischer Gewerbebetriebe ermöglichen und so kurze Wege zwischen Wohn- und Arbeitsort ermöglichen. In diesem Bereich südlich der Bahntrasse stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teil eine sinnvolle Korrektur dar.

Der Umfang der gewerblichen Bauflächen beträgt insgesamt ca. 3,14 ha.

- Grünflächen ohne konkrete Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB).

Begründung:

Die dargestellte Grünfläche soll in Zukunft eine sinnvolle Nutzung der kleinen Fläche mit viel topografischen Sprüngen zwischen der Bahntrasse und der Schweriner Landstraße ermöglichen.

Der Umfang der Grünflächen beträgt insgesamt ca. 0,96 ha.

### 3.3 Änderungen für den Teilbereich 3

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplanes enthält für den **Teilbereich 3** künftig folgende Darstellungen:

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

Begründung:

Die dargestellte gewerbliche Baufläche soll auch hier die vorhandene Bestandsnutzung darstellen. Da für diesen Teilbereich aktuell auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ aufgestellt wird, stellt diese Änderung des Flächennutzungsplanes eine sinnvolle Korrektur dar.

Der Umfang der gewerblichen Bauflächen beträgt insgesamt ca. 1,11 ha.

- Flächen für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 b BauNVO);

Begründung:

Die dargestellten Flächen für Wald stellen die wahre Nutzung der westlichen Teilfläche dar und sichern diese nun.

Der Umfang der Flächen für Wald beträgt insgesamt ca. 0,41 ha.

- Umgrenzungen der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen (hier: Trinkwasserschutzzone III) (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB).

Begründung:

Die dargestellte Trinkwasserschutzzone III bleibt von der 8. Änderung des Flächennutzungsplans unberührt.

#### 4. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 8,8 ha.

Es ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Bisherige Flächennutzungsplanung		8. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Allgemeine Wohngebiete	19 250 m <sup>2</sup>	Gewerbliche Bauflächen	19 250 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Bauflächen			
Grünflächen ohne Zweckbestimmung			
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“	57 800 m <sup>2</sup>	Gemischte Bauflächen	57 800 m <sup>2</sup>
Grünflächen mit Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“			
Flächen für die Landwirtschaft			
Flächen für die Landwirtschaft	15.200 m <sup>2</sup>	Gewerbliche Bauflächen	11.100 m <sup>2</sup>
		Flächen für Wald	4.100 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>92 150 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt</b>	<b>92 150 m<sup>2</sup></b>

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

#### 5. Immissionsschutz

Aufgabe der Bauleitplanung im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung auf die Problematik der auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen bzw. von dem Plangebiet ausgehenden Emissionen einzugehen und diese nach Möglichkeit zu lösen. Hier ist insbesondere darauf zu achten, dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG zu entsprechen und schützenswerte sowie störungsintensive Nutzungen nicht in unmittelbarer räumlicher Nähe zu verorten.

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine neuen potentiell in Konflikt tretenden Nutzungen in unmittelbarer räumlicher Nähe dargestellt. Allerdings befindet sich der Teilbereich 1 direkt neben Wohnbauflächen und der Teilbereich 2 liegt südlich entlang der Bahnstrecke Lübeck – Bad Kleinen.

## **5.1 Teilbereich 1**

Der „Immissionsschutzkonflikt“ für den Teilbereich 1 bestand bereits vor der Wiedervereinigung und hat somit Bestandsschutz. Die im wirksamen Flächennutzungsplan festgesetzte Grünfläche hat es in der Form nie gegeben, da der Bereich stets als temporäre Lagerfläche für den dort ansässigen Bauhof gedient hat. Da der Bauhof allerdings hauptsächlich Arbeitseinsätze im gesamten Stadtgebiet durchführt und der Standort des Bauhofes lediglich als Garage und Lager für Fahrzeuge, Material sowie andere Geräte zu deklarieren ist, gingen von der festgesetzten gewerblichen Baufläche keine typischen Lärmemissionen eines Gewerbegebietes aus. Somit sind auch mit der Änderung der Grünfläche in eine gewerbliche Baufläche keine zusätzlichen Immissionen zu erwarten. Des Weiteren wurde bereits Anfang der 2000er Jahre ein Hallenneubau zwischen der angrenzenden Wohnbebauung und dem Standort des Bauhofes gebaut. Durch die Anordnung der Gebäude werden die wenigen entstehenden Lärmemissionen auf dem Hof des Bauhofes gehalten. Zusammengefasst: Durch die Änderung des Teilbereiches 1 entsteht kein zusätzlicher Konflikt.

## **5.2 Teilbereich 2**

Für den Bereich des Bahnwärterhauses südlich der Bahnstrecke besteht durchaus ein potenzieller Konflikt. Da das historische Gebäude des Bahnwärterhauses allerdings langfristig nachgenutzt und erhalten werden soll, wird in einem Bebauungsplanverfahren und/oder ggf. in einem nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die Situation genau untersucht und ggf. Lärmschutzmaßnahmen umgesetzt.

## **6. Erschließung**

Da alle drei Änderungsbereiche der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes durch verschiedene Nutzungen geprägt werden, sind die Teilbereiche bereits über die Straßen „Grüner Weg“ und „Schweriner Landstraße“ erschlossen und somit an das lokale und regionale Verkehrsnetz angeschlossen.

Die technische Erschließung der Änderungsbereiche ist ebenso bereits vorhanden.

## **7. Planungskosten**

Die Planungskosten der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen werden von der Stadt getragen.

## **8. Durchführungsrelevante Hinweise**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

Der Änderungsbereich ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

## **Teil 2 – Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

Seit der BauGB-Novelle 2004 sind die im Rahmen der Bauleitplanung zu prüfenden Belange des Umweltschutzes in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten. Entsprechend § 2 Abs. 5 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I. S. 3634) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen ist für alle Bauleitpläne im Regelverfahren ein Umweltbericht anzufertigen.

Nach § 2 a Nr. 2 BauGB sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 und der Anlage 1 zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Als gesonderter Teil der Begründung ist der Umweltbericht zusammen mit der Flächennutzungsplanänderung öffentlich auszulegen.

Im Rahmen der Umweltprüfung werden die Auswirkungen des Vorhabens auf alle Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB (die Auswirkungen auf die Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt) geprüft und die Ergebnisse im Umweltbericht dargestellt.

Neben der Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der beabsichtigten Flächennutzungsplanänderung umfasst die Umweltprüfung auch die Berücksichtigung anderweitiger Planungsmöglichkeiten sowie die Bestimmung erforderlicher Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sowie zu deren Überwachung.

Umfang und Detaillierungsgrad der Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen, d. h. der Umweltprüfung, werden gemäß § 2 Abs. 4 BauGB von der Gemeinde festgelegt. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissenstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessener Weise verlangt werden kann. Die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt ohne aktuell damit verbundene Bauleitverfahren in den Änderungsbereichen.

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden die voraussichtlich eintretenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend betrachtet 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. 5 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 die Planungen erfolgt im Regelfall verbal argumentativ.

Die einzelnen Aspekte der Umweltprüfungen erfolgen soweit erforderlich separat für die jeweiligen Änderungsbereiche. Die Änderungsbereiche befinden sich auf Siedlungsbereichen und grenzen teilweise an Flächen für die Landwirtschaft mit Dauergrünland oder Grünflächen.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 25. September 2023 die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beschlossen. Die Stadt beabsichtigt mit der 8. Änderung, den Flächennutzungsplan an den gewachsenen Bestand innerhalb der Änderungsbereiche und die aktuellen Entwicklungsziele der Stadt anzupassen. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst neben dem Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 zwei weitere Änderungsbereiche ohne eine verbindliche Bauleitplanung. Die tatsächliche Nutzung innerhalb der Änderungsbereiche weicht teilweise stark von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen ab. Der Flächennutzungsplan soll daher auch im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, so dass dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB entsprochen wird.

### **1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung**

Die hier behandelte 8. Änderung des Flächennutzungsplanes beinhaltet drei Änderungsbereiche. Diese sind im städtebaulichen Teil der Begründung detailliert beschrieben und werden nachfolgend in Bezug auf ihre Umweltauswirkungen betrachtet und bewertet. Es handelt sich um die Änderungsbereiche 1,2 und 3, für diese sind nachfolgend die städtebaulichen Ziele und Inhalte zusammenfassend dargestellt.

Die drei Änderungsbereiche der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Gesamtgröße von rund 8,8 ha befinden sich im Süden der Stadt Grevesmühlen. Der Änderungsbereich 1 liegt nördlich der Bahnstrecke und südlich der Straße „Grüner Weg“. Südlich der Schweriner Landstraße und nördlich des Stadions „Am Tannenber“ befindet sich der Änderungsbereich 2. Der Änderungsbereich 3 liegt weiter südlich, direkt westlich der Schweriner Landstraße.

#### **1. Änderungsbereich**

Im Änderungsbereich 1 soll die bereits bestehende gewerbliche Nutzung als solche planungsrechtlich gesichert werden. Dafür sollen die bisher als allgemeine Wohngebiete, gewerbliche Bauflächen sowie die Grünfläche ohne konkrete Zweckbestimmung als gewerbliche Bauflächen dargestellt werden. Die gewerbliche Baufläche soll nun den vorhandenen städtebaulichen Bestand darstellen. Die unmittelbare Umgebung des Teilbereiches 1 ist zugleich durch gewerbliche Bauflächen geprägt und verkehrlich gut erschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt somit eine sinnvolle Korrektur dar. Die Größe der gewerblichen Bauflächen beträgt insgesamt ca. 1,92 ha.

## 2. Änderungsbereich

Nördlich und südlich der Schweriner Landstraße werden die dargestellten Flächen, bestehend aus Flächen für die Landwirtschaft, sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“ sowie Grünflächen gemäß ihrer bestehenden Nutzung in eine gemischte Baufläche umgewandelt. Die Änderung in die gemischte Baufläche soll die bestehende Nutzung des Bahnwärterhäuschens darstellen und sichern. Zusätzlich soll in dem Teil der gemischten Baufläche südlich der Schweriner Landstraße die geplante Umnutzung der Bauruine des Geschäftsgebäudes planungsrechtlich gesichert werden. Die gemischte Baufläche besitzt eine Flächengröße von 1,64 ha

Im Änderungsbereich 2 werden darüber hinaus wiederum das sonstige Sondergebiet und die Grünfläche südwestlich der Schweriner Landstraße entsprechend ihrer tatsächlichen Nutzung als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die gewerbliche Baufläche besitzt eine Fläche von 3,14 ha

Die als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche, nordwestlich der Schweriner Landstraße, wird ihrer tatsächlichen Ausprägung gemäß mit der 8. Änderung als Grünfläche dargestellt. Die Grünfläche besitzt eine Fläche von 0,96 ha.

## 3. Änderungsbereich

In Änderungsbereich 3 wird die ursprünglich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellte Fläche als gewerbliche Baufläche dargestellt. Für diesen Teilbereich wird aktuell der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ aufgestellt. Der Umfang der gewerblichen Bauflächen beträgt insgesamt ca. 1,11 ha

Gesamt:

Insgesamt stellen die Änderungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Grevesmühlen sinnvolle Korrekturen des Flächennutzungsplanes dar.

## 1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der regionalen Entwicklung der Gemeinde Raben Steinfeld zusammenfassend dargestellt.

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden nachfolgende Aussagen im RREP WM getroffen.

- Grevesmühlen ist als Mittelzentrum ausgewiesen.
- Grevesmühlen besitzt Anschluss an das regionale Straßennetz (Bundesstraße 105) und ebenso einen Anschluss an das großräumige Schienennetz.
- Das Plangebiet ist Teil des Tourismusraums/Tourismusedwicklungsraumes und des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

Die Stadt Grevesmühlen geht davon aus, dass die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

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.

Im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom 27. Mai 2016 wird für Mittelzentren folgender Grundsatz aufgestellt: Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden. Das LEP 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.

Aus den genannten Funktionen folgt unter anderem die besondere Verpflichtung zu einer sinnvollen Bereitstellung von verschiedenen Gewerbestandorten.

Weiterhin liegt die Stadt Grevesmühlen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste sowie in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.

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.

### 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)

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum bzw. Siedlungsrand gibt es für den Änderungsbereich selbst kaum konkrete Aussagen. Für den umgebenden Bereich werden im GLRP WM folgende Aussagen getroffen:

- Der Boden ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4),
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (Karte 6) dargestellt,
- Grevesmühlen wird in Bezug auf die Klimaverhältnisse im niederschlagsbegünstigten Bereich dargestellt (Karte 7),

- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit mittel bis hoch klassifiziert (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1- gering bewertet (Karte 9),
- Südöstlich von Grevesmühlen befindet sich ein Naturschutzgebiet (N 280) und ein weiteres Naturschutzgebiet (N 269) nordöstlich des Stadtbereiches (Karte 11),
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche besitzen keine Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

### Flächennutzungsplan

Stadtentwicklung ist ein dynamischer Prozess und führt zu fortlaufenden Veränderungen, die ihren Niederschlag im Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan finden.

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der 7. Änderung vorliegt. Seit der Wirksamkeit des Flächennutzungsplanes wurden von der Stadt Grevesmühlen Planungen eingeleitet bzw. fortentwickelt, die mit den grundsätzlichen städtebaulichen Zielen der Gemeinde übereinstimmen.

Neue Vorhaben oder geänderte Planungsziele, die durch geänderte städtebauliche, wirtschaftliche oder sonstige Rahmenbedingungen bedingt sind, erfordern die Anpassung des Flächennutzungsplanes. Zu diesen Rahmenbedingungen gehören auch die Belange bzw. Ziele der übergeordneten Raumordnung sowie die Belange des Umwelt- und Naturschutzes. Mit diesen Rahmenbedingungen, die wiederum auch einer dynamischen Entwicklung unterliegen, muss sich die Gemeinde im Zuge ihrer laufenden Überprüfung und Anpassung der gemeindlichen Entwicklungsziele auseinandersetzen.

Da diese neuen bzw. geänderten Planungsziele nicht mit den gegenwärtigen Flächen-darstellungen im Flächennutzungsplan übereinstimmen, ist eine Änderung bzw. Anpassung des Flächennutzungsplanes erforderlich, um die Genehmigungsfähigkeit von Planungsvorhaben zu erreichen und die Darstellungen im Flächennutzungsplan zu aktualisieren. Auf der Ebene des Flächennutzungsplanes werden außerdem die grundsätzlichen raumordnerischen Belange sowie die Umweltbelange berücksichtigt.

Die vorliegende 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen umfasst 3 Änderungsbereiche. Diese sind unter Punkt 1.2 in Kurzform dargestellt. Ausführliche Informationen zu den Planungszielen sind im städtebaulichen Teil der Begründung zu finden.

### Landschaftsplan

Für die Stadt Grevesmühlen liegt ein Landschaftsplan (Stand: Endgültiges Exemplar-04. Mai 2009) vor. Für das Plangebiet bzw. den planungsrelevanten Bereich werden zusammenfassend folgende Aussagen getroffen:

### Biotoptypen

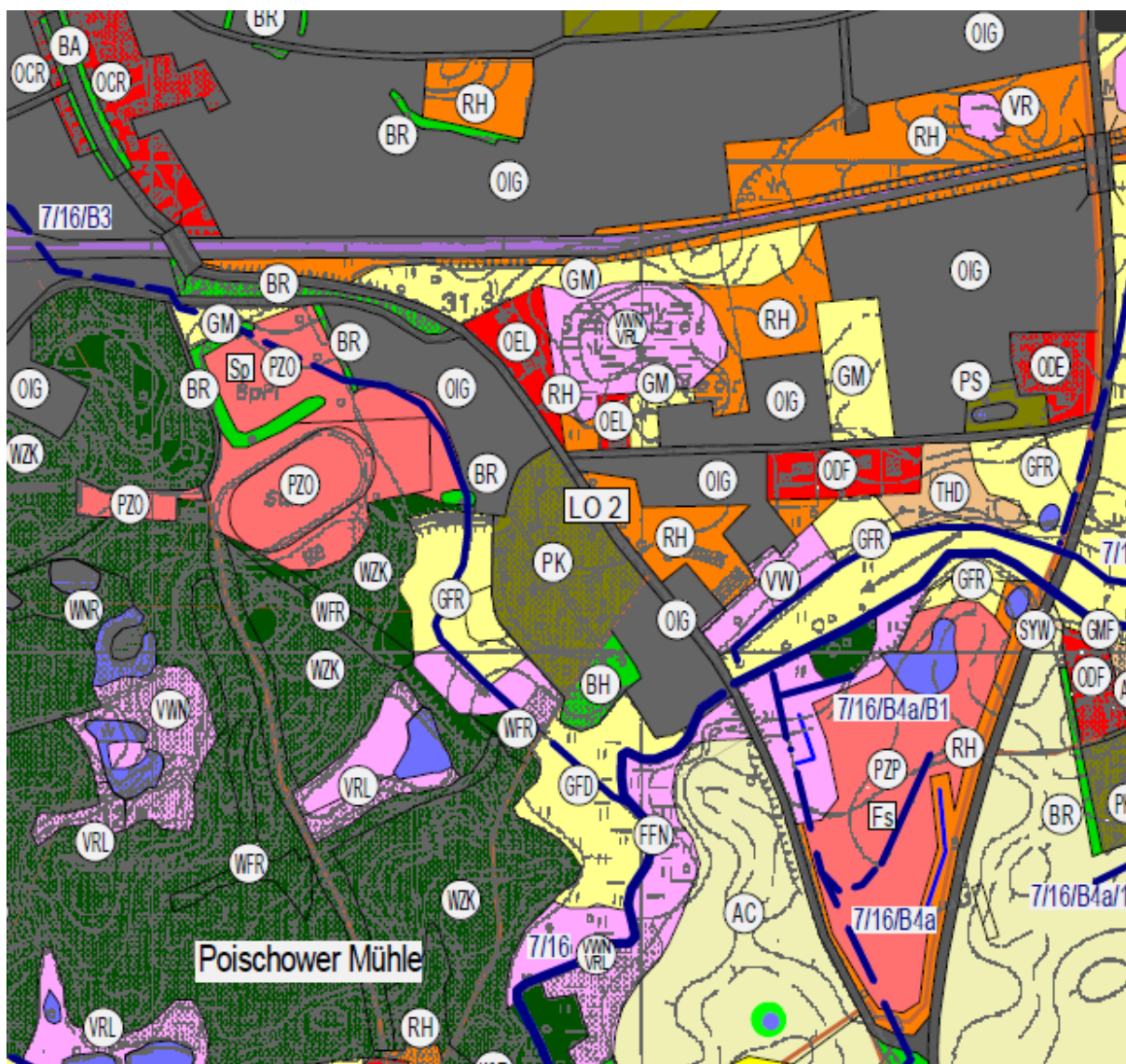


Abb. 1 Auszug aus dem Landschaftsplan – Karte 7 – Biotoptypen

Für die hier betrachteten Änderungsbereiche wird überwiegend der Biotoptyp OIG – Gewerbegebiet dargestellt und untergeordnet RH – Staudensaum und Ruderalflur sowie GM – Frischgrünland auf Mineralstandorten.

Aus diesem Grund wird diesen Flächen überwiegend ein geringer Biotopwert (Karte 7a Landschaftsplan – Biotoptypen-Bewertung) zugeordnet.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den Änderungsbereich 3 erfolgt eine Detaillierung dieser Biotopkartierung, die auch für die Eingriffsbilanzierung verwendet wird.

### Aktuelle und geplante Raumnutzung und Konflikte

In Bezug auf die Darstellung von aktuellen und geplanten Raumnutzungen und damit ggf. einhergehenden Konflikten werden im Landschaftsplan unter Punkt 1.11 folgende Aspekte genannt:

Zwischenzeitliche Ansiedlung und Etablierung gewerblicher Nutzung - Überdenken der Planungsziele

Im Landschaftsplan wird hier somit schon frühzeitig auf einen Konflikt mit der bisherigen Darstellung als Sonderfläche hingewiesen und als Lösung die Darstellung als gewerbliche Baufläche vorgeschlagen. Damit folgt die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes den Hinweisen aus der Landschaftsplanung.

### Leitbild Naturschutz und Landschaftspflege und Maßnahmen

Neben der Darstellung von Sondergebietsflächen beinhaltet das hier betrachtete Plangebiet auch Grün-, Gewerbe- und Bauflächen. Der Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen stellt für den planungsrelevanten Bereich sämtliche Arten von Siedlungsflächen dar. Mit der nun erfolgten Detaillierung der Bauflächen und Konkretisierung der Planungsziele zeigt sich, dass die Sonderflächen gemäß der Darstellung des Leitbildes des Landschaftsplanes nicht vollständig umsetzbar sind. Die Notwendigkeit für eine Anpassung des Landschaftsplanes wird aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung und den vielen vorhandenen Übereinstimmungen im Zuge des hier vorliegenden Flächennutzungsplanes nicht gesehen.

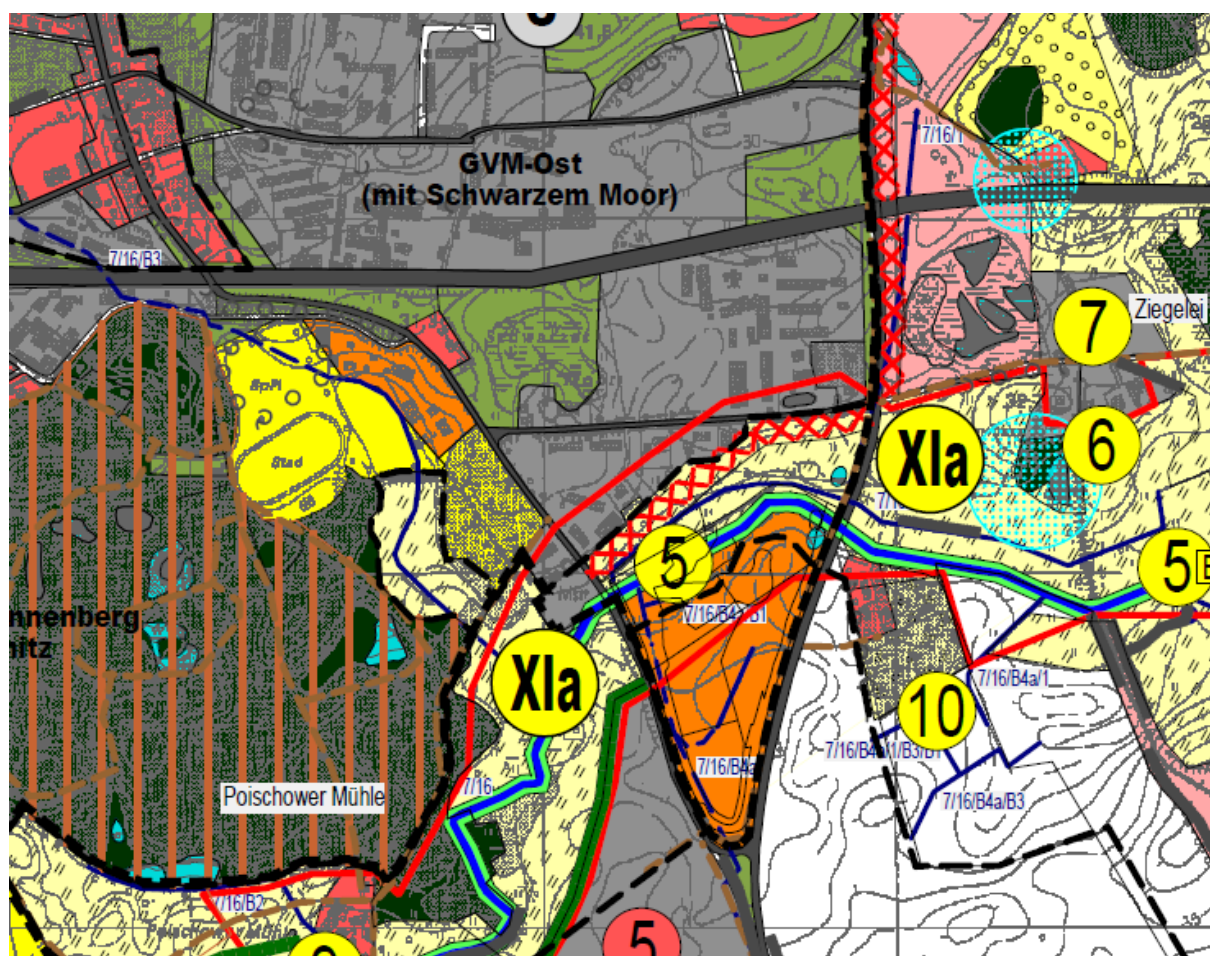


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan – Karte10- Leitbild und Maßnahmen

## 1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

### Internationale und nationale Schutzgebiete

#### Änderungsbereich 1 und 2

Die beiden Änderungsbereiche liegen innerhalb des Stadtgebietes von Grevesmühlen. Die Änderungsbereiche liegen nicht innerhalb eines Schutzgebietes und im planungsrelevanten Umfeld befindet sich ebenfalls keines. Das nächste internationale Schutzgebiet ist das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (GGB DE 2132-303) in ca. 420 m Entfernung. Flächengleich mit GGB befindet sich das Naturschutzgebiet 280 „Kalkflachmoor und Mergelgruben bei Degtow.“

Aufgrund der ausreichenden Entfernung zum Plangebiet sowie der vorhandenen Störwirkungen wird von keinen zu beachtenden Auswirkungen durch die Umsetzung der Planung ausgegangen. Dies gilt besonders, da sich die Nutzung der Flächen nicht ändert, sondern die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes hauptsächlich der Aktualisierung dient.

Der Änderungsbereich 3 befindet sich direkt angrenzend an den Natura-2000-Gebieten GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und SPA DE 2233-401 „Stepenitz - Poischower Mühlenbach - Radegast- Maurine“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Vorhaben, deren Auswirkungsbereich sich auf Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete SPA) ausdehnen und deren Auswirkungen auf das Gebiet möglich sind, sind auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen dieser Gebiete zu prüfen. Stellt sich bei der FFH-Vorprüfung heraus, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

Mit dem Datum vom 13.09.2023 liegen die im Zuge des Planverfahrens erarbeiteten FFH-Vorprüfungen für das SPA „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) und das GGB „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) vor und sind Bestandteil der Umweltunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“.

Fazit der FFH-Vorprüfungen: (Zitiert aus der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen" aus der Vorentwurfsfassung Stand 19.10.2023)

*„Aus den durchgeführten Vorprüfungen geht hervor, dass die Möglichkeit von erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf das Vogelschutzgebiet und das GGB-Gebiet ausgeschlossen werden kann. Durch das Vorhaben werden keine Vögel nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie und Zielarten des GGB-Gebietes erheblich beeinträchtigt. Die Entwicklung des Vogelschutzgebietes und des FFH-Gebietes als Lebensraum wird sich durch die Planung nicht ändern. Die möglichen Erhaltungsziele für die Arten und Lebensräume sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Von dem Vorhaben geht keine Gefahr für die Vernetzung, den kohärenten Zusammenhang von „Natura 2000“- Gebieten, aus.“*

*Geschützte Biotope*

### **Alle Änderungsbereiche**

Innerhalb der 3 Änderungsbereiche befinden sich keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. An die Änderungsbereiche angrenzende Biotope werden aufgrund der Planung, die den aktuellen Zustand abbilden soll und eine weitere Nutzung der Flächen sichern soll, nicht beeinträchtigt.

Aufgrund der dargestellten Argumentation wird im vorliegenden Fall nicht die Notwendigkeit eines Ausnahmeantrages gemäß § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gesehen.

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

### **2.1 Grundlagen und Methodik der Umweltplanung**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der im § 2 Abs. 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 § Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) schutzgutbezogen. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

<b>Schutzgut</b>	<b>Fachgesetzliche Vorgaben</b>
<b>Mensch</b>	- Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), 22. BImSchV
<b>Pflanzen u. Tiere</b>	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), FFH-Richtlinie
<b>Landschaft</b>	- BNatSchG (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
<b>Boden</b>	- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
<b>Fläche</b>	- BNatSchG, Baugesetzbuch (BauGB)
<b>Wasser</b>	- Wasserrahmenrichtlinie (WRRL)
<b>Klima/Luft</b>	- BImSchG, 22.BImSchV
<b>Kultur- u. Sachgüter</b>	- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Damit Veränderungen der Schutzgüter nachvollzogen, dokumentiert und bewertet, Eingriffe schutzgutbezogen sowie Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich von negativen Umweltauswirkungen abgeleitet werden können, erfolgt die Darstellung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale für den Änderungsbereich einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen. Soweit erforderlich werden die verschiedenen Änderungsbereiche (1-3) im Hinblick auf die einzelnen Schutzgüter separat betrachtet. Da auf der Ebene des Flächennutzungsplanes jedoch im Vergleich zum Bebauungsplan eine eher überschlägige Betrachtung und Bewertung erfolgt, wird bei einer vergleichbaren Ausgangslage und Planungsinhalten eine zusammenfassende Darstellung durchgeführt.

## 2.2 Schutzgut Mensch

### Bewertungskriterien

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

## **Basisszenario**

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgebiet 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. Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktion in der Landschaft ergeben.

### **Änderungsbereich 1**

#### *Lärmimmissionen*

Die Planung soll den aktuellen städtebaulichen Bestand an Gewerbebetrieben sichern und darstellen. Mit der Umsetzung der Planung kommt es zu keiner negativen Veränderung der Lärmimmissionen. Dieser Aspekt wird nicht weiter betrachtet.

#### *Visuelle Wahrnehmung*

Es handelt sich bei dem Änderungsbereich 1 um ein Gewerbegebiet mit teils großformatigen Gewerbebetrieben und flächigen Versiegelungen.

#### *Erholungsnutzung*

Der Änderungsbereich hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Eine weitere Betrachtung entfällt, da dies auch mit der Umsetzung der Planungsziele sich nicht ändern wird.

#### *Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Es wird aktuell von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen.

### **Änderungsbereich 2**

#### *Lärmimmissionen*

Die Planung sieht in Änderungsbereich 2 ebenfalls vor, den aktuellen städtebaulichen Bestand darzustellen und zu sichern. Daher kommt es mit der Umsetzung der Planung zu keiner negativen Veränderung der Lärmimmissionen. Dieser Aspekt wird nicht weiter betrachtet.

#### *Visuelle Wahrnehmung*

Es handelt sich im Änderungsbereich 2 mehrheitlich um gewerblich genutzte Flächen. Nördlich der Schweriner Landstraße befindet sich ein als Wohnhaus genutztes ehemaliges Bahnwärterhaus und eine Grünfläche. Südlich der Schweriner Landstraße befindet sich auf der gemischten Baufläche städtebaulicher Missstand bestehend aus einer Bauruine und einer innerstädtischen Brachfläche, die mit der Planung umgenutzt werden sollen.

### *Erholungsnutzung*

Das Plangebiet hat derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Eine weitere Betrachtung entfällt, da dies auch mit der Umsetzung der Planungsziele sich nicht ändern wird.

### *Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Es wird aktuell von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen.

## **Änderungsbereich 3**

### *Lärmimmissionen*

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um eine als Straßenmeisterei des Landkreises genutzte Fläche, die mit den entsprechenden Nutzungen einhergeht.

Lärmemissionen sind insbesondere durch den örtlichen Straßenverkehr und die umgebenden Siedlungsbereiche gegeben. Weitere Lärmbelastungen können temporär durch das Piraten Action OpenAir Theater Grevesmühlen in unmittelbarer Nähe erfolgen.

Im Änderungsbereich 3 wird aktuell der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ aufgestellt. Mögliche Lärmimmissionen sind im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung zu prüfen.

### *Visuelle Wahrnehmung*

Im Änderungsbereich 3 befindet sich die Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen. Für diese wird aktuell der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ aufgestellt.

### *Erholungsnutzung*

Der Änderungsbereich selbst besitzt aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzung in weiten Teilen keine Eignung als Erholungsraum.

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

*Es wird eine zusammenfassende Einschätzung über die bedeutsamen Bewertungskriterien geben.*

*Alle Änderungsbereiche*

### *Lärmimmissionen*

Grundsätzlich kann nicht von einer Erhöhung der Lärmimmissionen in den Änderungsbereichen bei der Umsetzung der Planung ausgegangen werden. Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes soll hauptsächlich der aktuelle Bestand gesichert und dargestellt werden, um Entwicklung zu zulassen. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Änderungsbereich 3 sind die prognostizierten Lärmbelastungen aus dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 zu beachten.

### *Visuelle Wahrnehmung*

Die visuelle Wahrnehmung der Gewerbeflächen wird sich grundsätzlich nicht ändern, da hauptsächlich der Bestand gesichert werden soll. Die Änderung des Flächennutzungsplanes ermöglicht im Änderungsbereich 2 eine sinnvolle Nachnutzung einer Bauruine südlich der Schweriner Landstraße. Somit kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, wodurch die visuelle Wahrnehmung verbessert wird.

### *Erholungsnutzung*

Die Änderungsbereiche besitzen aufgrund ihrer Ausprägung und Nutzung keine Eignung als Erholungsraum. Mit der Umsetzung der Planung erfolgt keine Aufwertung der Flächen in Bezug auf die Erholungsnutzung, weshalb es zu keiner Änderung kommt.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung kommt es zu keiner signifikanten Veränderung des Umweltzustandes.

### **Gesamtbewertung – Schutzgut Mensch**

#### ***Änderungsbereiche 1 und 2***

Mit der Umsetzung der Planung entstehen keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch.

#### ***Änderungsbereich 3***

Die Stadt Grevesmühlen geht bei der angestrebten Sicherung der gewerblichen Nutzung durch die Kreisstraßenmeisterei von keinen negativen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch aus. Die Erneuerung der Kreisstraßenmeisterei an diesem Standort kann sich positiv auf die Wahrung der gesunden Arbeitsverhältnisse der dort angestellten Mitarbeiter auswirken.

**Zusammenfassend** kann bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Es verbleiben keine gravierenden negativen Auswirkungen auf das Schutzgebiet Mensch durch die hier betrachtete Planung.

## **2.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt**

### **Bewertungskriterien**

#### *Pflanzen*

- Baumbestand/Biotop mit gesetzlichem Schutzstatus
- Naturnähe
- Vielfalt
- Wiederherstellbarkeit Biotoptyp
- Biotopverbund

#### *Tiere*

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

#### *Biologische Vielfalt*

- Lage in Schutzgebieten
- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage im Naturschutzgebiet

## **Basisszenario**

### *Pflanzen*

#### *Biotoptypen*

Eine detaillierte Aufnahme der Biotoptypen erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Die vorgefundenen Biotoptypen lassen Rückschlüsse auf das Vorkommen von streng geschützten Arten zu. Aufgrund der überwiegend anthropogenen Überformung der Änderungsbereiche sind generell die Seltenheit, Vielfalt und Naturnähe generell als niedrig einzustufen.

### *Baumbestand*

Innerhalb der Änderungsbereiche sind teilweise gesetzlich geschützte Bäume vorhanden. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit diesem Baumbestand erfolgt gegebenenfalls im Rahmen der entsprechenden Bebauungspläne. Sofern notwendig werden für die Fällungen von geschützten Bäumen Ausnahmeanträge bei der unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung eingereicht.

### *Tiere*

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erfolgt die Erarbeitung von artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen. Diese beschäftigen sich insbesondere mit dem möglichen Eintreten und Vermeiden von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG. Grundsätzlich wird aufgrund der Ausprägung der Geltungsbereiche mit weniger sensiblen Arten gerechnet.

## **Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz**

Gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

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

### *Biologische Vielfalt*

Die Änderungsbereiche sind im Wesentlichen durch anthropogene Nutzungen geprägt und befinden sich außerhalb von Schutzgebieten. Die biologische Vielfalt wird dadurch generell als reduziert angesehen, gegenüber einer vergleichbaren Fläche in der Umgebung.

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

#### *Pflanzen*

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickkartierung keine in den Änderungsbereichen 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 bekannt.

#### *Tiere*

Eine genaue Untersuchung der Flächen in Bezug auf geschützte Tierarten und den Einfluss der Planung auf diese hat auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu erfolgen. Dort sind artenschutzrechtliche Fachbeiträge zu erstellen. Die Darstellungen in den artenschutzrechtlichen Fachbeiträgen sind geeignet, spätere zwingende Vollzugshindernisse auszuschließen oder ggf. Maßnahmen aufzuzeigen, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

Allgemein sei für die Änderungsbereiche darauf hingewiesen, dass es laut der LINFOS-Datenbank im Stadtgebiet Grevesmühlens Sichtungen des gemäß Anhang IV der FFH-RL geschützten Fischotters (*Lutra lutra*) und eine Anzahl geschützter Vogelarten gegeben hat. Dementsprechend ist in der verbindlichen Bauleitplanung verstärkt auf die Belange des Artenschutzes zu achten, auch im Hinblick auf die übergeordneten regionalen Fachplanungen und Schutzgebiete, wie dem GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“.

### **Alle Änderungsbereiche**

Das Ziel der Planung besteht in der planungsrechtlichen Sicherung und Darstellung der bestehenden städtebaulichen Nutzung.

Durch die hier angestrebten Planungsziele werden keine Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG hervorgerufen, da die Nutzung nicht verändert oder erweitert werden soll.

Bei den Plangebieten handelt es sich um bereits in Nutzung befindliche Gebiete. Die zukünftige Gestaltung ändert sich nicht grundsätzlich. Die geänderten Planungen sind keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu prognostizieren.

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

#### ***Alle Änderungsbereiche***

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Habitate erhalten bleiben.

### **Gesamtbewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

Unter Beachtung der ggf. notwendigen artenschutzrechtlichen Maßnahmen ist von keinen verbleibenden erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt auszugehen.

## **2.4 Schutzgut Boden**

### **Bewertungskriterien**

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

### **Basisszenario**

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

### ***Alle Änderungsbereiche***

Gemäß der Bodenübersichtskarte der LINFOS-Datenbank stehen im Änderungsbereich „Sand-Braunerde; Sandersande, ohne Wassereinfluss, eben bis kuppig“ an. Im Rahmen des Begehungsberichtes wurde mittels Fingerprobe lehmiger, teilweise kiesiger Sand als Bodensubstrat im Plangebiet festgestellt.

Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers für das Plangebiet als „Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Ein Bodengutachten wird parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 50 erstellt und zum Entwurf der Planung vorliegen.

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

### ***Alle Änderungsbereiche***

Die natürliche Bodenstruktur und stoffliche Zusammensetzung sind durch die bereits anthropogen beeinträchtigte innerstädtische Lage als Gewerbestandorte verändert. Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch dauerhafte Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und -abtrag sowie zum Funktionsverlust des Bodens kommen. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung in der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt.

Es kommt im Zuge der Überplanung der als Gewerbeflächen genutzten Bereiche im Süden Grevesmühlens zu keiner wesentlichen Änderung der Bodenstruktur. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

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

#### ***Alle Änderungsbereiche***

Die bestehenden Bodenfunktionen würden bei Nichtdurchführung der Planung keine weitere Verschlechterung erfahren.

### **Bewertung – Schutzgut Boden**

#### ***Alle Änderungsbereiche***

Mit der Überplanung der Änderungsbereiche in der 8. Änderung soll der aktuelle städtebauliche Bestand gesichert werden. Zusätzlich soll eine sinnvolle Nachnutzung in Teilen des Änderungsbereichs 2 ermöglicht werden. Damit wird dem Grundsatz des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden gefolgt. Durch die anthropogenen Vorbelastungen sind die Böden innerhalb der Änderungsbereiche stark überformt. Durch die geplanten Nutzungen wird kaum eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Boden vorbereitet.

## **2.5 Schutzgut Wasser**

### **Bewertungskriterien**

#### *Grundwasser*

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

#### *Oberflächengewässer*

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

#### *Trinkwasserschutzzone*

- Schutzstatus

## **Basisszenario**

### *Grundwasser*

Gemäß der LINFOS-Datenbank beträgt der Grundwasserflurabstand > 2 - 5 m. Die Grundwasserressourcen werden als nutzbares Dargebot/öffentliche Trinkwasserversorgung beschrieben.

Den Änderungsbereichen wird nach dem Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

### *Oberflächenwasser*

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### *Trinkwasserschutzzone*

Die Änderungsbereiche befinden sich im Trinkwasserschutzgebiet der Zone IIIA und IIIB (ÄB. 1) Grevesmühlen-Wotenitz (MV WSG 2133-08). Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzone keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz aufgeführten Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

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

### *Grundwasser*

#### **Änderungsbereiche 1 und 2**

In den Änderungsbereichen soll der aktuelle städtebauliche Bestand gesichert werden. Daher können erhebliche Auswirkungen auf das Niederschlags- und Grundwasser ausgeschlossen werden.

#### **Änderungsbereich 3**

Eine detaillierte Auseinandersetzung mit dem Umgang mit Schmutz- und Regenwasser erfolgt auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind nach derzeitigem Kenntnisstand durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

### *Oberflächenwasser*

#### **Änderungsbereiche 1 und 2**

Es erfolgen keine Eingriffe in Oberflächengewässer.

#### **Änderungsbereich 3**

Durch die mögliche zusätzliche Versiegelung wird der natürliche Abfluss des Niederschlagswassers auf dem bereits stark versiegelten Gelände der Kreisstraßenmeisterei verändert. Die Ableitung des vermehrt anfallenden Regenwassers in den Poischer Mühlenbach als Vorfluter wird in einem hydrogeologischen Gutachten im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50 geprüft.

### *Trinkwasserschutzzone*

Die Änderungsbereiche befinden sich im Trinkwasserschutzgebiet der Zone IIIA und IIIB (ÄB. 1) Grevesmühlen-Wotenitz (MV WSG 2133-08). Es sind bezüglich der Trinkwasserschutzzone keine Veränderungen mit Umsetzung der Planung zu erwarten. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz aufgeführten Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

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

#### ***Alle Änderungsbereiche***

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die vorhandenen Beeinträchtigungen durch Versiegelungen weiter bestehen.

### **Bewertung – Schutzgut Wasser**

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird durch die Überplanung bestehender gewerblich genutzter Flächen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

## **2.6 Schutzgut Fläche**

### **Bewertungskriterien**

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

Das Schutzgut Fläche unterstreicht die besondere Bedeutung von unbebauten, unzersiedelten und unzerschnittenen Freiflächen für die ökologische Dimension einer nachhaltigen Entwicklung. Durch eine quantitative Betrachtung des Flächenverbrauches wird folglich der Aspekt der nachhaltigen Flächeninanspruchnahme in der Umweltprüfung berücksichtigt.

### **Basisszenario**

#### ***Änderungsbereich 1***

Der Änderungsbereich 1 stellt sich als ein innerstädtisches Gewerbegebiet mit großflächigen Versiegelungen und Lagerhäusern dar.

#### ***Änderungsbereich 2***

Im Änderungsbereich 2 befindet sich nördlich der Schweriner Landstraße ein schmaler Grünstreifen zwischen der Straße und der Bahnlinie. Dort befindet sich auch das Bahnwärterhaus. Der südliche Teil des Änderungsbereichs 2 ist geprägt von einer großflächigen Bauruine, die durch eine innerstädtische Brachfläche von den Gewerbebetrieben entlang der Schweriner Landstraße getrennt wird.

### ***Änderungsbereich 3***

Im Änderungsbereich befindet sich die Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen, die sukzessive erneuert werden soll im Zuge des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50.

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

### ***Änderungsbereich 1***

Es kommt mit der Umsetzung der Planung zu keiner wesentlichen Änderung der Flächennutzung, da nur der aktuelle Bestand gesichert werden soll.

### ***Änderungsbereich 2***

Mit der hier betrachteten Planung soll ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Es wird dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt. Das Plangebiet befindet sich bereits im Zusammenhang mit anderen Gewerbebetrieben. Eine Nutzung von hochwertigen Freiflächen sowie ein zusätzliches Zerschneiden der freien Landschaft erfolgt nicht.

### ***Änderungsbereich 3***

Im Änderungsbereich 3 soll die Kreisstraßenmeisterei, die sich dort seit den 50er Jahren befindet, sukzessive erneuert werden. Es kann durch Neubauten zu kleinflächigen Neuversiegelungen kommen, die im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 näher betrachtet werden.

## **Bewertung – Schutzgut Fläche**

### ***Änderungsbereich 1***

Die Umwidmung der aktuell als Allgemeines Wohngebiet und Grünlandfläche dargestellten Flächen zu gewerblich genutzten Flächen ermöglicht die Entwicklung und Nachnutzung bereits vorbelasteter Flächen. Es kommt zu keinem weiteren Flächenverbrauch, doch ermöglicht die Änderung eine langfristige Sicherung der Flächenfunktion innerhalb des Stadtgebietes und folgt damit dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden.

### ***Änderungsbereich 2***

Mit der hier betrachteten Planung soll ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden, indem eine gewerbliche Nachnutzung einer Bauruine ermöglicht wird. Es wird dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden gefolgt. Das Plangebiet befindet sich bereits im Zusammenhang mit anderen Gewerbebetrieben. Eine Nutzung von hochwertigen Freiflächen sowie ein zusätzliches Zerschneiden der freien Landschaft erfolgt nicht.

### **Änderungsbereich 3**

Die dargestellte gewerbliche Baufläche soll auch hier die vorhandene Bestandsnutzung darstellen. Da für diesen Teilbereich aktuell auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ aufgestellt wird, stellt diese Änderung des Flächennutzungsplanes eine sinnvolle Korrektur dar. Die Nachnutzung von Bestandsflächen ist als positiv zu bewerten. Die Überplanung von vorbelasteten Bereichen ist generell einem Verbrauch von freier Landschaft vorzuziehen.

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

## **2.7 Schutzgut Luft und Klima**

### **Bewertungskriterien**

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

### **Basisszenario**

Grevesmühlen befindet sich in einem Übergangsklima. Es sind sowohl atlantische als auch kontinentale Einflüsse vorhanden. Das Gebiet ist als niederschlagsbegünstigt im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (Karte 7) dargestellt.

Die Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte ist dem maritim geprägten Binnenplanarklima zuzuordnen. Die jährlichen Niederschlagshöhen liegen im Durchschnitt deutlich über 600 mm. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen werden mit dem von West nach Ost abnehmenden atlantischen Einfluss geringer. Ebenso nimmt die mittlere Temperatur des kältesten Monats nach Osten ab.

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

#### ***Alle Änderungsbereiche***

Auswirkungen auf das Klima sind nur im kleinklimatischen Bereich durch mögliche kleinteilige Veränderung vorhandener Strukturen zu erwarten. Denn bereits bebaute innerstädtische Flächen besitzen eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion. Überschreitungen gesetzlich zulässiger Immissionen sind im Zusammenhang mit der hier betrachteten Planung nicht zu erwarten. Mit der vorliegenden Planung werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, die den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

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

#### **Alle Änderungsbereiche**

Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen wird mit der Umsetzung der Planungsziele nicht mit gravierenden Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

## **Bewertung – Schutzgut Luft und Klima**

### ***Alle Änderungsbereiche***

Mit den vorliegenden Planungen werden keine Eingriffe in das Schutzgut Luft und Klima geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

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

### **Bewertungskriterien**

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

### **Basisszenario**

#### ***Alle Änderungsbereiche***

Innerhalb der Änderungsbereiche sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bau- oder Bodendenkmale oder sonstige zu beachtende Sachgüter vorhanden.

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von der geplanten Maßnahme keine Bau- und Bodendenkmale betroffen. Wenn während Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Abs. 2 DSchG unverzüglich die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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

#### ***Alle Änderungsbereiche***

Bei Nichtdurchführung der Planung wären keine Veränderungen des gegenwärtigen Zustandes zu erwarten.

## **Bewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter**

### ***Alle Änderungsbereiche***

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine weiteren Betrachtungen des Schutzgutes Kulturelles Erbe und sonstiger Sachgüter notwendig.

## **2.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

### **Bewertungskriterien**

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

## **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 folgende Aussagen zusammenfassen:

Die Änderungsbereiche der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes liegen im Süden der Stadt Grevesmühlen in einem von Gewerbe-, Wohn- und Grünflächen geprägten Bereich.

### ***Änderungsbereich 1***

Der Änderungsbereich 1 ist geprägt von bestehenden großformatigen Gewerbebauten und einer großflächigen Versiegelung. Er liegt zwischen einer Reihe Wohngebäuden im Westen, umgeben von anderen Gewerbebetrieben im Norden und Osten. Südlich verläuft eine Bahntrasse. Eine Erholungsfunktion ist nicht gegeben.

### ***Änderungsbereich 2***

Der Änderungsbereich 2 zieht sich entlang der Schweriner Landstraße und wird durch diese in zwei Teilbereiche untergliedert.

Der Teilbereich nördlich der Schweriner Landstraße ist geprägt durch eine offene Grünfläche mit vereinzelt Gebüschstrukturen. Dort befindet sich auch das ehemalige Bahnwärterhäuschen, welches durch die Planung als Wohnhaus gesichert werden soll.

Der Teil des Änderungsbereiches südlich der Schweriner Landstraße wird zunächst von einer großflächigen Bauruine samt einer ungepflegten Grünfläche geprägt, die sich negativ auf die visuelle Gestaltung des Stadtbildes auswirken.

Entlang der Schweriner Landstraße befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen mit großformatigen Gewerbebauten, die durch Gehölz- und Heckenstrukturen von der Straße abgeschirmt werden.

Das Plangebiet unterliegt keiner Freizeit- und Erholungsnutzung.

### ***Änderungsbereich 3***

Im Untersuchungsgebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ zeichnet sich das Landschaftsbild durch den Siedlungsbereich und den angrenzenden Bachlauf aus.

Der Änderungsbereich stellt sich als bereits bebaute Fläche der Kreisstraßenmeisterei mit großen Lagergebäuden und mit Betonplatten versiegelten Lagerflächen dar. Die Kreisstraßenmeisterei befindet sich seit den frühen 50er Jahren und prägt gemeinsam mit dem gegenüberliegenden Gewerbebetrieb den südlichen Ortseingang Grevesmühlens. Sie wird aktuell sukzessive erneuert.

Die Gebäude und Lagerflächen wirken sich negativ auf die Eigenart und Schönheit aus. Der Änderungsbereich besitzt aktuell keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Die Änderungsbereiche sind durch ihre gewerblichen Nutzungen charakterisiert. Für das Plangebiet sind großflächige Gebäude und Betonflächen prägend.

Zusammenfassend können die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit als sehr gering eingestuft werden.

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

### ***Änderungsbereich 1***

Mit der Umsetzung des Planungszieles kommt es zu einer planungsrechtlichen Sicherung der vorhandenen Gewerbeflächen. Es sind keine wesentlichen Änderungen des Orts- bzw. Landschaftsbildes zu erwarten.

### ***Änderungsbereich 2***

Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt eine städtebauliche Neuordnung des Änderungsbereiches, die eine sinnvolle Nachnutzung eines städtebaulichen Missstandes ermöglicht und zu dessen Beseitigung beiträgt. Dies wirkt sich positiv auf die Wahrnehmung des Stadt- und Landschaftsbildes aus. Die vorhandene Grünfläche soll planungsrechtlich in ihrer aktuellen Form gesichert werden.

### ***Änderungsbereich 3***

Mit der Umsetzung der Planung findet keine grundsätzliche Veränderung des Landschaftsbildes innerhalb des Änderungsbereiches statt. Bei der Durchführung der Planung sollen die Gebäude und Verkehrsflächen in ihrer Größe und Lage verändert werden, an der Nutzung soll sich allerdings nichts ändern.

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

#### ***Änderungsbereich 1***

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die bestehenden Gewerbebetriebe erhalten bleiben, eine Sicherung des Bestandes aber wegfallen. Dadurch würden die Entwicklung und mögliche Nachnutzung an diesen bereits vorbelasteten Standort Beeinträchtigt.

#### ***Änderungsbereich 2***

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Ruderalisierung weiter voranschreiten und der Zustand des leerstehenden Gebäudes sich weiter verschlechtern. Ein ungeordneter Zustand des Ortsteils würde sich verstärken.

#### ***Änderungsbereich 3***

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die bestehende Nutzung als Kreisstraßenmeisterei erhalten bleiben, aber ein notwendiger Neubau an selber Stelle würde in der Planung stark eingeschränkt werden.

### **Bewertung – Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

#### ***Änderungsbereich 1***

Es kommt zu keiner wesentlichen Veränderung des Landschaftsbildes, da es sich bei dem Planungsziel um die Sicherung des aktuellen Bestands handelt.

#### ***Änderungsbereich 2***

Die Planung soll eine Nachnutzung der innerstädtischen Brachfläche und der Bauruine südlich der Schweriner Landstraße ermöglichen. Dadurch kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden und das Stadt- und Landschaftsbild positiv beeinflusst werden.

#### ***Änderungsbereich 3***

Die Planung sieht vor, den am Standort vorhandenen Gebäudebestand sukzessive zu erneuern und gegebenenfalls an neuer Stelle auf dem Gelände neu zu errichten. Ein erheblicher Einfluss auf das Schutzgut Stadt- und Landschaftsbild ist nicht zu erwarten.

## **2.10 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. Die einzelnen Auswirkungen auf die unterschiedlichen Schutzgüter beeinflussen ein vernetztes, komplexes Wirkungsgefüge.

Für die Erstellung und Änderung von Flächennutzungsplänen sind insbesondere die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser von Bedeutung. Überbauung und Versiegelung von Boden führen zu einer Beeinträchtigung der Versickerungsfähigkeit und schränken die Funktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein. Im Allgemeinen interagiert der Boden mit den spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Ebenso bestehen Wechselwirkungen des Bodens als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Jedoch sind diese im vorliegenden Fall aufgrund der Art der Überplanung und der bereits bestehenden Nutzung als gering einzustufen.

Aufgrund der bestehenden anthropogenen Überformung innerhalb der Änderungsbereiche sind die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern generell als gering einzuschätzen. Die Wechselwirkungen, wie beispielsweise zwischen Bodenversiegelung und Versickerungsfähigkeit sowie Verlust an Lebensraum, wurden bereits im Rahmen der Schutzgutabarbeitung berücksichtigt.

## **2.11 Störfälle**

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

## **2.12 Kumulierung mit anderen Planungen**

Es befinden sich derzeit mehrere Planungen im Gebiet der Stadt Grevesmühlen in Aufstellung.

## **3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

Im vorangestellten Kapitel wurden die Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes sowohl bei Durchführung der Planung als auch bei Nichtdurchführung der Planung dargestellt. Nachfolgend erfolgt eine Gesamteinschätzung der Entwicklungsprognose zum Umweltzustand einzeln für die 3 hier behandelten Änderungsbereiche.

### **3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung**

#### **Änderungsbereich 1**

##### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit Umsetzung der Planung werden keine Abrissarbeiten oder Erweiterungen der Bebauung vorbereitet. Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der aktuellen gewerblichen Nutzung.

##### Nutzung von natürlichen Ressourcen

Es werden keine höherwertigen Biotopstrukturen beseitigt. Es geht um die Überplanung einer bestehenden Gewerbefläche.

##### Art und Menge der Emissionen

Die Ziele der Überplanung sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen oder über das heutige vorhandene Maß zu erhöhen. Vielmehr soll die Planung eine sinnvolle Steuerung der Nutzung ermöglichen.

##### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Abfallentsorgung unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

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

Mit der Umsetzung der Planung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

##### Kumulierung mit anderen Projekten

Die Stadt Grevesmühlen will den Vorgaben der Regionalen Entwicklungsplanung entsprechend der Stadt als Gewerbestandort sichern und ausbauen. Dafür sollen Flächen im Innenbereich möglichst nachgenutzt und vorhandene Betriebsflächen langfristig als Gewerbeflächen gesichert werden.

Im Außenbereich Grevesmühlens befindet sich in ca. 1 km Entfernung mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen ein weiterer Gewerbestandort in Aufstellung.

Von einer kumulierenden Wirkung mit anderen Projekten wird allerdings nicht ausgegangen, da es sich bei dem Planungsziel um die planungsrechtliche Sicherung des Bestands handelt und im B49 eine andere Zielgruppe angesprochen wird.

##### Auswirkungen der Planung auf das Klima

Die aktuelle Ausprägung des Plangebietes hat kaum eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Auswirkungen auf das Großklima sind durch die Planung innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes nicht zu erwarten.

##### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage von Gebäuden und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet.

### **Änderungsbereich 2**

#### **Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten**

Mit der Planung wird die Möglichkeit geschaffen, die im Änderungsbereich vorhandene Bauruine einer gewerblichen Nachnutzung zuzuführen und so einen Abriss bzw. einen weiteren Leerstand zu verhindern. Zusätzlich ermöglicht die Planung die Gewerbliche Nutzung einer Ruderalfläche südlich der Schweriner Landstraße, die aufgrund des aktuellen Flächennutzungsplanes nicht als Gewerbeflächen beworben werden kann. Somit sind potentiell Gebäudeneubauten zusätzlich möglich.

#### **Nutzung von natürlichen Ressourcen**

Es werden keine höherwertigen Biotopstrukturen beseitigt. Es geht um die Überplanung einer bestehenden Siedlungslage.

#### **Art und Menge der Emissionen**

Die Ziele der Überplanung sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen oder über das heutige vorhandene Maß zu erhöhen. Vielmehr soll die Planung eine sinnvolle Steuerung der Nutzung ermöglichen.

#### **Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung**

Die Abfallentsorgung unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

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

Mit der Umsetzung der Planung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

#### **Kumulierung mit anderen Projekten**

Die Stadt Grevesmühlen will den Vorgaben der Regionalen Entwicklungsplanung entsprechend der Stadt als Gewerbestandort sichern und ausbauen. Dafür sollen Flächen im Innenbereich möglichst nachgenutzt und vorhandene Betriebsflächen langfristig als Gewerbeflächen gesichert werden.

Im Außenbereich Grevesmühlens befindet sich mit dem Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Uphl-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen ein weiterer Gewerbestandort in Aufstellung.

Von einer kumulierenden Wirkung mit anderen Projekten wird allerdings nicht ausgegangen, da es sich bei dem Planungsziel um die planungsrechtliche Sicherung des Bestands handelt und im B49 eine andere Zielgruppe angesprochen wird.

#### **Auswirkungen der Planung auf das Klima**

Die aktuelle Ausprägung des Plangebietes hat kaum eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Auswirkungen auf das Großklima sind durch die geplanten Änderungen innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes nicht zu erwarten.

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage von Gebäuden und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffen wird daher nicht ausgegangen

#### ***Änderungsbereich 3 – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“***

##### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Bei dem Änderungsbereich handelt es um eine in Nutzung befindliche Kreisstraßenmeisterei mit dem entsprechenden Gebäudebestand. Einige der Gebäude sind baufällig und sollen abschnittsweise im Zuge der Neustrukturierung der Straßenmeisterei abgerissen und teilweise auf dem Gelände an anderer Stelle neu errichtet werden. Die Gebäude jüngeren Datums sollen erhalten bleiben.

##### Nutzung von natürlichen Ressourcen

Da es sich bei dem Änderungsbereich um einen bebauten bzw. überwiegend versiegelten Siedlungsbereich handelt, werden durch die Planung keine höherwertigen Biotopstrukturen beseitigt.

##### Art und Menge der Emissionen

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 sind nicht geeignet, signifikante Beeinträchtigungen durch Schadstoffe, Erschütterungen, Licht, Wärme oder Strahlungen hervorzurufen. Da es sich lediglich um den Ersatzneubau der vorhandenen Kreisstraßenmeisterei handelt, ist auch mit keiner Zunahme des Verkehrs aus der Meisterei bzw. einer Mehrbelastung auf das Umfeld an der Schweriner Landstraße und der Dorfstraße zu rechnen. Aus diesem Grund ist die Erstellung einer Schallimmissionsprognose entbehrlich.

##### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger. Der gewerbliche Müll, der aus dem Betrieb der Straßenmeisterei entsteht, wird nach einem Betriebsplan durch Entsorgungsunternehmen entsorgt.

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

Mit der Umsetzung der Planung sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden. Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

##### Kumulierung mit anderen Projekten

Nach aktuellem Kenntnisstand sind keine anderen Projekte bekannt, die eine kumulierende Wirkung mit der vorliegenden Planung haben.

##### Auswirkungen der Planung auf das Klima

Die aktuelle Ausprägung des Plangebietes hat kaum eine Bedeutung für die Kaltluftproduktion. Auswirkungen auf das Großklima sind durch die geplanten Änderungen innerhalb des bestehenden Siedlungsraumes nicht zu erwarten.

### 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 Baustoffen wird daher nicht ausgegangen.

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

### ***Alle Änderungsbereiche***

Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung wurden schutzgutbezogen betrachtet.

## **3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### Änderungsbereich 1

#### Standortwahl

Für die Darstellung gewerblicher Bauflächen soll der vorhandene Bestand gewerblich genutzter Flächen gesichert werden. Durch die Überplanung der bestehenden Gewerbebetriebe besteht die Möglichkeit, Belange des Immissionsschutzes gutachterlich zu untersuchen und durch geeignete Festsetzungen zu regeln.

Weiterhin kann die Gemeinde einen Nutzungskatalog über die zulässigen Nutzungen in dem Gewerbegebiet festlegen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten, die unabhängig vom Bestehen der aktuellen Nutzung ist.

Aufgrund der bestehenden gewerblichen Nutzung der Fläche wird auf die Abprüfung weiterer Flächenalternativen verzichtet.

### Änderungsbereich 2

#### Standortwahl

Mit der Ausweisung der gemischten Baufläche südlich der Schweriner Landstraße soll die Nachnutzung einer Bauruine und einer innerstädtischen Brachfläche ermöglicht werden. Damit kann durch die Planung ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Hinzu kommt, dass die Wohnnutzung des ehemaligen Bahnwärterhäuschens nördlich der Schweriner Landstraße gesichert werden soll.

Die geänderten Darstellungen der Grünfläche und gewerblichen Bauflächen sollen den städtebaulichen Bestand planungsrechtlich sichern.

Aufgrund dieser Argumentation wird auf die Abprüfung weiterer Flächenalternativen verzichtet.

### 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.

### **Änderungsbereich 3 – vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“**

#### **Standortwahl**

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den seit den 50er Jahren zu diesem Zweck genutzten Standort. Durch die Überplanung der bestehenden Kreisstraßenmeisterei besteht die Möglichkeit, Belange des Artenschutzes gutachterlich zu untersuchen und durch geeignete Festsetzungen zu regeln. Weiterhin kann die Stadt einen Nutzungskatalog über die zulässigen Nutzungen auf der Fläche festlegen und damit eine geordnete städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Es kommt mit der Umsetzung der Planung zu verhältnismäßig geringen Eingriffen in Natur und Landschaft.

Es bietet sich die Möglichkeit, eine bereits anthropogen vorbelastete Fläche weiterhin zu nutzen, daher wird auf eine Abprüfung weiterer Flächenalternativen verzichtet.

#### **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.

Für das geplante Bauvorhaben wurde im Jahr 2022 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Es wurde eine Vielzahl von Lageplanvarianten mit den Vor- und Nachteilen der Grundstücksgestaltung untereinander abgewogen. Somit liegt ein konkreter Planungsentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor. Dieser soll nunmehr zur Umsetzung gelangen. Das Vorhaben weist eine Vielzahl von spezifischen technischen und umweltbezogenen Randbedingungen (Grundstücksverhältnisse, Baugrund, Waldabstand, Trinkwasserschutzzone, Ver- und Entsorgung) auf, die im Rahmen der planerischen Abwägung zu prüfen sind. Diese Prüfung kann bei einer vorhabenspezifischen Nutzungsausweisung wesentlich zielgenauer erfolgen, als dies bei einer allgemeinen Festsetzung auf Grund der Baunutzungsverordnung möglich wäre.

## **4. Zusätzliche Angaben**

### **4.1 Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten**

Wie bereits einleitend zum Umweltbericht dargestellt, erfolgt parallel zur hier behandelten Änderung des Flächennutzungsplanes die Aufstellung des benannten Bebauungsplanes. Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung findet ein intensiver Austausch mit der zuständigen Naturschutzbehörde statt. Diese Fachdiskussionen führen zu einer Ergänzung und Präzisierung der Aussagen auf der Ebene des Bebauungsplanes. Für die Darstellungen der Änderungen des Flächennutzungsplanes wird auf die übliche Abschichtung nach BauGB abgestellt. Soweit relevant und möglich, werden die Erkenntnisse des Bebauungsplanes genutzt.

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung sind verschiedene naturschutzfachliche Belange vertiefend zu beachten. Dies betrifft beispielsweise Belange des Artenschutzes sowie die Abhandlung von Schutzgebieten und -objekten

## **4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und zu überwachen. Gleichzeitig muss die Gemeinde gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe ergreifen und die Durchführung des festgesetzten Ausgleiches betreuen.

Durch die Aufstellung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben. Diese Fragestellung ist auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten und zu bewerten.

## **5. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt die Stadt Grevesmühlen das Ziel, ihre vorbereitende Bauleitplanung in den drei Änderungsbereichen im Südosten der Stadt an den gewachsenen Bestand und die aktuellen Entwicklungsziele der Stadt anzupassen.

Der Änderungsbereich 1 stellt mit der 8. Änderung das Gelände des städtischen Bauhofes in seiner aktuellen Ausprägung dar. Die in der ursprünglichen Planung vorgesehene Grünfläche und eine Wohnbebauung in zweiter Reihe, die nicht umgesetzt wurden, werden dafür überplant.

Im Änderungsbereich 2 soll anhand der geänderten Darstellung die vorhandene Nutzung gesichert werden. So soll das ehemalige Bahnwärterhaus südlich der Bahntrasse in einer gemischten Baufläche weiterhin als Wohnraum genutzt werden können. Die gegenüberliegende Bauruine und die innerstädtische Brachfläche südlich der Schweriner Landstraße sollen so einer sinnvollen gewerblichen Nachnutzung zugeführt werden. Somit kann ein städtebaulicher Missstand beseitigt werden. Die gewerblichen Flächen westlich der Schweriner Landstraße sollen ihrer Nutzung gemäß als solche dargestellt werden.

Die Kreisstraßenmeisterei (Änderungsbereich 3) liegt weiter südlich entlang der Schweriner Landstraße. Im alten aber noch gültigen Flächennutzungsplan wurde die Fläche noch als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Dies soll mit der 8. Änderung korrigiert werden. Um die Nutzung für die Fläche langfristig zu sichern und eine weitere Entwicklung der Kreisstraßenmeisterei zu ermöglichen, stellt die Stadt Grevesmühlen aktuell den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ auf.

Mit dem hier vorliegenden Umweltbericht auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wurde geprüft, ob mit den Planungszielen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Die Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung bezieht sich generell auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der Flächennutzungsplanänderung angemessener Weise verlangt werden kann. Es wird im Parallelverfahren das entsprechende Bauleitverfahren für den

Änderungsbereich 3 aufgestellt. Dementsprechend finden zeitgleich Abstimmungen mit den zuständigen Naturschutzbehörden zur Bearbeitungstiefe statt. Sofern vorhanden, werden hier die Inhalte von vertiefenden Prüfungen genutzt.

Innerhalb der Änderungsbereiche bestehen anthropogene Vorbelastungen. Mit der Überplanung soll der aktuelle Bestand gesichert werden. Zusätzlich soll auf den anthropogen vorbelasteten Flächen eine sinnvolle Nachnutzung und Entwicklung ermöglicht werden. Damit kann ein städtebaulicher Missstand an der Schweriner Landstraße beseitigt werden und die Stadt Grevesmühlen langfristig ihre überregionale Bedeutung als Gewerbestandort im Sinne der Raumplanung sichern.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Die Betrachtung und Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

An den Änderungsbereich 3 angrenzend befinden sich zwei Europäische Schutzgebiete, das Europäische Vogelschutzgebiet SPA „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) und das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“. Mit der verbindlichen Bauleitplanung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 wurde geprüft, ob durch die Planung erhebliche Beeinträchtigungen auf das Vogelschutzgebiet und das GGB-Gebiet möglich sind. Die mit dem Datum 13.09.2023 im Zuge des Planverfahrens vorgelegten FFH-Vorprüfungen für das SPA DE 2233-401 und das GGB DE 2132-303 schließen eine erhebliche Beeinträchtigung der Planung auf die Schutzgebiete aus.

Die Belange des Artenschutzes sind auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu betrachten und zu bewerten. Dabei ist das Eintreten von Verbotsbeständen auszuschließen oder mit geeigneten Maßnahmen zu vermeiden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen keine erhebliche Beeinträchtigung für die Umwelt entstehen sollte.

## 6. Literatur und Quellen

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

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (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

Bodenkundliche Baubegleitung – Leitfaden für die Praxis, BVB-Merkblatt Band 2, Erich-Schmidt-Verlag GmbH & Co.KG, 2013.

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

BERGEN, Atlas der Brutvögel in Mecklenburg-Vorpommern. Friedland.

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

I.L.N.&IFAÖ (2009): Analyse und Bewertung der Lebensraumfunktion der Landschaft für rastende und überwinternde Wat- und Wasservögel. Abschlussbericht. Im Auftrag des LUNG M-V.

LUNG M-V (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung. Güstrow.

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.

VÖKLER, F.; HEINZE, B.; SELLIN, D.; ZIMMERMANN, H. (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommerns 3. Fassung, Stand Juli 2014, Hrsg.: Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern.

Grevesmühlen, den .....

Der Bürgermeister