



Übersichtsplan M 1:7 500

# STADT GREVESMÜHLEN

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“

begrenzt im Norden durch gewerblich genutzte Flächen und Grünflächen, im Osten durch Kleingärten, im Süden durch den Verlauf der Straße Börzower Weg und im Westen durch ehemalige Agrarbetriebsflächen

### Begründung

### VORENTWURF

Bearbeitungsstand 10.05.2021

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

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

# Stadt Grevesmühlen

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“

### Begründung zum Vorentwurf

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b> .....	<b>3</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>3</b>
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	3
1.3 Planverfahren .....	4
<b>2. Planungsgrundlagen</b> .....	<b>5</b>
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen..	5
2.2 Angaben zum Bestand .....	6
2.3 Eigentumsverhältnisse .....	8
<b>3. Inhalt des Bebauungsplanes</b> .....	<b>9</b>
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	9
3.2 Örtliche Bauvorschriften .....	11
3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	12
3.4 Flächenbilanz .....	14
<b>4. Ver- und Entsorgung</b> .....	<b>14</b>
4.1 Trink- und Löschwasserversorgung.....	15
4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	15
4.3 Energieversorgung und Telekommunikation .....	15
4.4 Abfallentsorgung/Altlasten.....	15
4.5 Einsatz erneuerbarer Energien.....	16
<b>5. Immissionsschutz</b> .....	<b>16</b>
<b>6. Durchführungsrelevante Hinweise</b> .....	<b>17</b>
<b>Teil 2 – Umweltbericht</b> .....	<b>18</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>18</b>
1.1 Allgemein.....	18
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes .....	18
<b>2. Umweltprüfung</b> .....	<b>19</b>
2.1 Vorhaben und Planungsziel.....	19
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .	19
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>23</b>
3.1 Schutzgut Mensch.....	24
3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	25
3.3 Schutzgut Boden .....	32

3.4	Schutzgut Fläche.....	33
3.5	Schutzgut Wasser .....	34
3.6	Schutzgut Luft und Klima.....	35
3.7	Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	36
3.8	Schutzgut Landschaft/Ortsbild.....	36
3.9	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	37
3.10	Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	37
<b>4.</b>	<b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand.....</b>	<b>38</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung.....	38
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	38
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	38
<b>5.</b>	<b>Eingriffsregelung.....</b>	<b>40</b>
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung .....	40
5.2	Eingriffsbilanzierung .....	41
5.3	Kompensationsmaßnahmen.....	46
<b>6.</b>	<b>Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung .....</b>	<b>48</b>
<b>7.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung.....</b>	<b>48</b>
<b>8.</b>	<b>Literatur und Quellen .....</b>	<b>51</b>

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung**

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt nach wie vor im Westen der Ortslage das bereits vorhandene Wohngebiet „West II“ nach Norden zu ergänzen. Vorgesehen ist eine abgestimmte Quartiersentwicklung beiderseits der Bundesstraße B 105 mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Bestandteil dieses Quartiers ist auch das nördlich der Bundesstraße gelegene Gewerbegebiet Nordwest, das seit 2009 planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 29 gesichert ist.

Nunmehr sollen auch die Flächen südlich der Bundesstraße B 105 entwickelt werden. Hierfür beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „West I“. Aufgrund der Größe des Plangebietes erscheint eine Teilung in mehrere Bauabschnitte sinnvoll, weshalb zunächst der Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ einen ersten Teilbereich für eine vorwiegende Wohnnutzung vorbereiten soll. Die Nachfrage nach Wohnraum, nicht nur für Einfamilienhäuser, sondern auch für besondere Wohnformen oder Mehrfamilienhäuser, hält in der Stadt Grevesmühlen weiterhin an. Aufgrund des demografischen Wandels ist auch die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum weiterhin hoch.

Der Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ verfolgt das Ziel, verschiedene Wohnnutzungen in zentrumsnaher Lage anzusiedeln. Berücksichtigung finden dabei vor allem besondere Wohnformen für Menschen mit Behinderungen sowie altersgerechte Seniorenwohnungen. Kombiniert werden diese mit klassischen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder auch Mehrfamilienhäusern. So kann in diesem Wohngebiet eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen entstehen, die sich wechselseitig Impulse liefern. Mit der Ausweisung von Wohnungsbauflächen entspricht die Stadt ihrer Funktion als Mittelzentrum.

Das künftig entstehende Quartier „West I“ soll einem energetischen Leitbild folgen, um eine abgestimmte und optimierte Versorgungsstruktur zu verwirklichen. Aus diesem Grund sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 43.1 ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage nördlich der geplanten Wohnnutzungen geschaffen werden. Eine Anbindung des Gebietes an das Fernwärmenetz der Stadt Grevesmühlen wurde bereits im Jahr 2020 vorgenommen.

#### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 43.1 befindet sich im Westen der Stadt Grevesmühlen zwischen der Bundesstraße B 105 und dem Börzower Weg.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 8,3 Hektar. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch gewerblich genutzte Flächen, Grünflächen und die Bundesstraße, im Osten durch Kleingärten, im Süden durch den Verlauf der Straße Börzower Weg sowie südlich davon Kleingärten und Wohnnutzungen und im Westen durch ehemalige Agrarbetriebsflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Des Weiteren ist

das Plangebiet ein Teilbereich vom „Entwicklungsgebiet West und nördlich der B 105“ der Stadt Grevesmühlen, das eine abgestimmte Quartiersentwicklung beiderseits der Bundesstraße anstrebt.

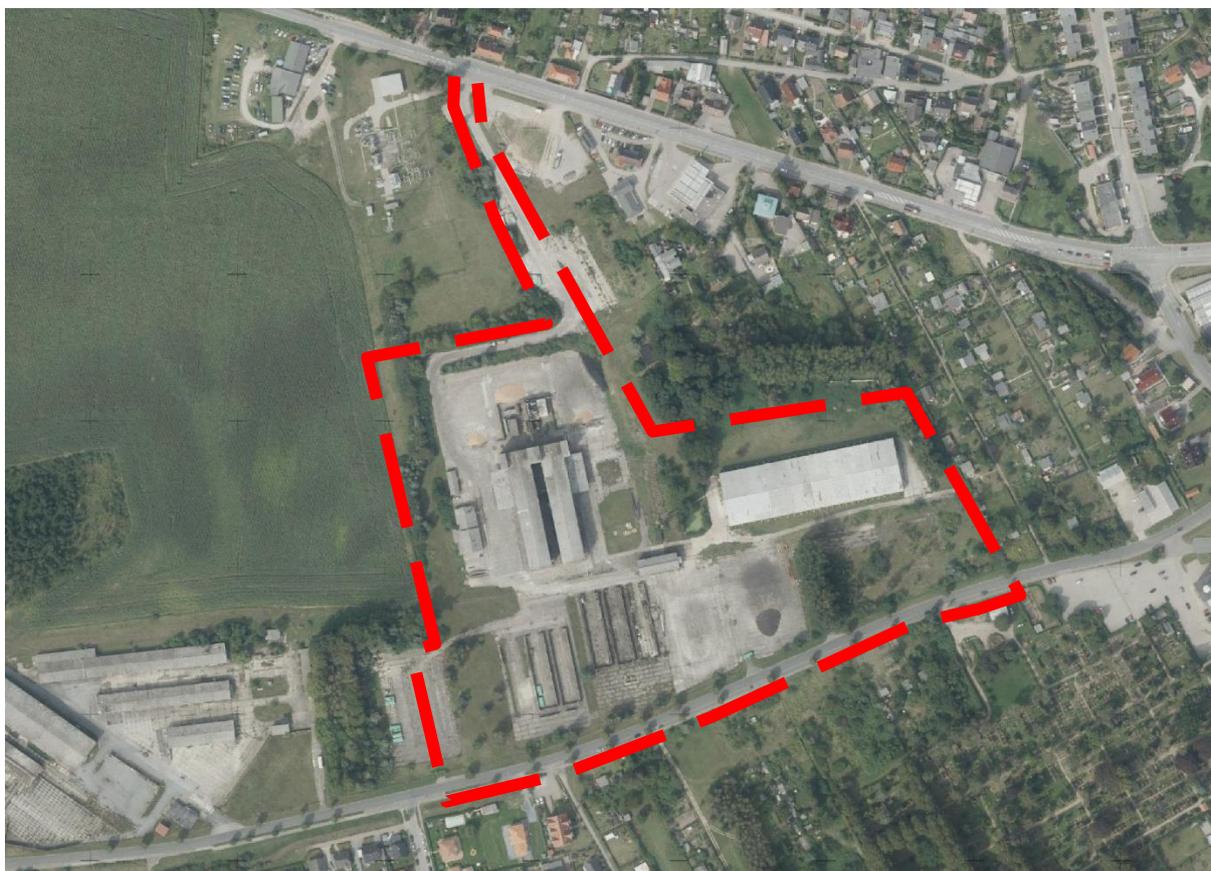


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes © GeoBasis DE/M-V 2019.

### 1.3 Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 18. Februar 2019 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43.1 „Wohnhof am Börzower Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Auf einer Fläche von etwa 3,3 Hektar sollten die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohneinrichtungen für Menschen mit Behinderungen sowie für betreutes Wohnen geschaffen werden. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02. März 2019 öffentlich bekannt gemacht.

Im Laufe der Erarbeitung des Entwurfes ergaben sich weitere Planungen bezüglich Wohnnutzungen auf den nördlich angrenzenden Flächen. Da die Stadt Grevesmühlen bereits zuvor eine Quartiersentwicklung auf diesen Flächen angestrebt hat, erschien es daher sinnvoll, den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43.1 zu erweitern. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 14. Oktober 2020 einen ergänzenden Aufstellungsbeschluss im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB gefasst. Der ergänzende Aufstellungsbeschluss wurde am 30. Oktober 2020 in der Ostseezeitung öffentlich bekannt gemacht.

Aufgrund der Größe des nun zu überplanenden Bereiches von rund 8,3 Hektar wird das Planverfahren auf ein zweistufiges Regelverfahren umgestellt. Zeitgleich wird die Gebietsbezeichnung des Bebauungsplanes angepasst und entsprechend der aktuellen Zielsetzung in „Wohnen am Börzower Weg“ umbenannt. Mit dem vorliegenden Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 43.1 werden die Öffentlichkeit sowie die

Behörden frühzeitig beteiligt. Nach Vorlage der Stellungnahmen zum Vorentwurf wird der Entwurf des Bebauungsplanes erarbeitet. Ein Boden- sowie Lärmgutachten werden parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erstellt und zum Entwurf der Planung vorliegen.

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen**

Die planungsrechtlichen Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682)

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

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

Als Plangrundlagen dienen ein Lage- und Höhenplan, erstellt im März 2020 durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Grevesmühlen; die digitale topographische Karte, GeoBasis - DE/M-V 2020, sowie eigene Erhebungen.

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der gültigen Fassung das Plangebiet als Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie Grünflächen ausweist. Die Wohnbauflächen werden durch einen zentralen Grünzug geteilt. Dieser wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgesehen, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden muss. Diese kann im vereinfachten Verfahren parallel zum Bebauungsplan erfolgen.

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

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 der genannten Funktion folgt auch die besondere Verpflichtung zu einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Wohnbauflächen.

Weiterhin liegt die Stadt Grevesmühlen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste. Die Stadt hat hier die Aufgabe, sowohl touristische Infrastruktur als auch Beherbergungskapazitäten zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus liegt das Stadtgebiet in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten sollen dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind die in einem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Zudem werden die Flächen innerhalb des Plangebietes nicht landwirtschaftlich genutzt und den landwirtschaftlichen Betrieben wurden neue Flächen nördlich der Bundesstraße angeboten. Eine gesonderte Erhebung der Wertzahlen erfolgt daher nicht.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten die Ziele, dass der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt und eine Zersiedelung vermieden werden sollen. Die Zersiedelung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. Mit der vorliegenden Planung können zentrumsnahe Flächen einer Wohnnutzung zugeführt werden, die bereits im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen berücksichtigt wurden.

Die Stadt Grevesmühlen geht davon aus, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43.1 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Als Mittelzentrum ist es Aufgabe der Stadt, Wohnstandorte zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet liegt zentrumsnah am Börzower Weg und kann aufgrund seiner Größe Wohnformen ermöglichen, die auf anderen Standorten nicht möglich wären. Als Haupterschließung dient der Börzower Weg im Süden des Gebietes, der durch den Standort des Landkreises in der Malzfabrik sowie dem vorhandenen Wohngebiet „West II“ ausreichend dimensioniert ist.

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

## **2.2 Angaben zum Bestand**

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Grevesmühlen zwischen der Bundesstraße B 105 im Norden und dem Börzower Weg im Süden. Das Plangebiet wurde bis Oktober 2020 durch einen Agrarhandelsbetrieb genutzt, der seinen Standort ins nördlich der Bundesstraße 105 gelegene Gewerbegebiet verlagert hat. Die zugehörigen Siloanlagen wurden bereits im Sommer 2019 außer Betrieb genommen. Die im Plangebiet befindlichen Betriebsanlagen wurden ausschließlich zur Getreidetrocknung

und nicht zur Lagerung von Dünger genutzt. Nach einer artenschutzfachlichen Präsenzprüfung im März 2021 wurde der Abbruch der vorhandenen Anlagen durch die Stadt Grevesmühlen beauftragt und wird derzeit unter biologischer Baubegleitung durchgeführt.

Das Gelände im südlichen Bereich des Plangebietes liegt etwa ein bis maximal 1,5 m unter dem Niveau des Börzower Weges. Dieser wurde vermutlich im Rahmen der Herstellung in den 1990er Jahren aufgeschüttet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist relativ eben und weist Höhen um 33 m ü. NHN auf. Im Nordwesten befinden sich Böschungen, die einen Geländesprung um bis zu vier Meter auf etwa 37,80 m ü. NHN mit sich bringen. Der Bereich zum Anschluss an die Bundesstraße hat eine Geländehöhe von etwa 38,80 m ü. HNH. Dies stellt insbesondere für den Bau der Planstraße A eine Herausforderung dar, die in Zusammenarbeit mit dem Erschließungsplaner zum Entwurf des Bebauungsplanes geregelt werden muss.

Die städtebauliche Situation wird entlang des Börzower Weges durch unterschiedliche Nutzungen geprägt. Südwestlich des Plangebietes befindet sich die Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 19 „Entwicklungsgebiet Grevesmühlen – West II“, daran angrenzend Kleingärten sowie südöstlich des Plangebietes der Standort der Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg in der Malzfabrik. Das Wohngebiet „West II“ ist vorwiegend durch eine Bebauung mit Einfamilienhäusern gekennzeichnet, des Weiteren befindet sich dort eine Kindertageseinrichtung des DRK. Östlich des Plangebietes sowie nördlich des Börzower Weges befinden sich weitere Kleingärten.

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich östlich der geplanten Straße ein Wäldchen. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Birken und Eichen, die durch Kastanien ergänzt werden. Daran schließen sich Pappeln an, die in einem Streifen von etwa 20 Metern Breite vom Wäldchen Richtung Osten führen. Die Pappeln haben laut Vermessung eine Höhe von etwa 15 Metern. Zu diesem Wäldchen muss gemäß Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern für bauliche Anlagen ein Abstand von 30 Metern eingehalten werden.

Der Börzower Weg wird als Hauptanbindung ins Zentrum der Stadt vorgesehen. Er verfügt über eine Ausbaubreite von ca. 11,50 m exkl. Bankett. Die Fahrbahn hat eine Breite von etwa sechs Metern, daran schließen sich im Süden Parkplatzflächen sowie ein Geh- und Radweg an. Die Parkplatzflächen werden etwa alle 30 Meter von Baumpflanzungen unterteilt. Nördlich des Weges sind ebenfalls Baumpflanzungen vorhanden, die durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht überplant werden.



Abb. 2: Börzower Weg in Richtung Westen, eigene Aufnahme.



Abb. 3: Börzower Weg in Richtung Osten/Malzfabrik, eigene Aufnahme.



Abb. 4: Angrenzende Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 19.



Abb. 5: Angrenzende Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 19.



Abb. 6: Ortsausgang Grevesmühlen Richtung Lübeck, eigene Aufnahme.



Abb. 7: Versiegelte Wegflächen im Bereich der geplanten nördlichen HAUPTSCHLIEßUNG, eigene Aufnahme.

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im städtischen Besitz. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt die Stadt Grevesmühlen. Die Refinanzierung erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen**

Das Plangebiet besteht aus vier Allgemeinen Wohngebieten, die sich aufgrund ihrer Lage im Geltungsbereich nach dem Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. So kann vor allem die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude positiv beeinflusst werden. Erschlossen wird das Gebiet über eine Planstraße, die vom Börzower Weg im Süden bis zur Bundesstraße im Norden führt und von der aus die Grundstücke bzw. Stichstraßen erreichbar sind. Im Norden des Plangebietes wird zudem ein Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ festgesetzt. Da das künftige Entwicklungsgebiet „West I“ einem abgestimmten energetischen Leitbild folgen soll, wird bereits im ersten Teilbereich auf eine Nutzung erneuerbarer Energien Wert gelegt.

##### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, für die an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächen vorhanden sind. Nördlich des Plangebietes befinden sich zudem zwei Tankstellen an der Bundesstraße B 105. Des Weiteren ist die Errichtung von Ferienwohnungen i.S.d. § 13a BauNVO gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO auch ausnahmsweise nicht zulässig. Ziel der Planung ist vorwiegend die Schaffung von Wohnbauflächen für die Grevesmühlener Bevölkerung. Auch einzelne Ferienwohnungen können zu einer kleinteiligen Zersiedlung führen und sich somit störend auswirken. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt. Bei maximal drei Vollgeschossen im WA 1 und WA 2 wird eine maximale Firsthöhe von 12,0 m und bei maximal vier Vollgeschossen im WA 3 und teilweise im WA 4 eine maximale Firsthöhe von 15,0 m festgesetzt. Im Südwesten des WA 4 sind maximal drei Vollgeschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 12,0 m zulässig. Dadurch soll die Höhenentwicklung im Gebiet sinnvoll abgestuft werden, sodass das Plangebiet vom Börzower Weg aus aufgelockert wirkt.

Für das Erdgeschoss gilt in allen Allgemeinen Wohngebieten eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche.

Durch die Festsetzung von zwei bis vier Vollgeschossen kann den geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes genügend Raum gegeben werden. Gerade bei der Ansiedlung von besonderem Wohnen und auch betreutem Wohnen können die Wegebeziehungen innerhalb der Gebäude somit sinnvoll verkürzt werden. Zudem wird eine GRZ von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, sodass auf den mitunter großen Grundstücken eine attraktive Freiflächengestaltung konzipiert werden kann.

Bei der Ermittlung der Grundfläche der Hauptgebäude sind die Flächen von vollständig unterirdisch angeordneten Geschossen (z.B. Garagengeschoss und Kellergeschoss

mit technischen Räumen, Lagerräumen etc.) einschließlich der dazugehörigen Zufahrtsrampen nicht mitzurechnen. Durch Tiefgaragen kann das Erscheinungsbild des Quartiers ggf. ebenfalls positiv beeinflusst werden, da weniger Flächen für Stellplätze genutzt werden müssen und somit für eine gärtnerische Gestaltung zur Verfügung stehen.

Im Allgemeinen Wohngebiet WA 4 muss das vierte Vollgeschoss als Staffelgeschoss ausgebildet werden. Dieses muss in westliche oder südliche Richtung um mind. 1,5 m gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurücktreten. Die entstandenen Dachflächen dürfen als Dachterrasse ausgebildet werden.

Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 1,00 m verändert werden. Dadurch lassen sich im Plangebiet die grundstücksbezogenen Höhenunterschiede ausgleichen. Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder Stützmauern auszugleichen. Erdwälle höher als 0,75 m sind unzulässig. Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass auf den privaten Grundstücken Höhenunterschiede des anstehenden Geländes ausgeglichen werden können und Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden.

In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 und WA 2 wird die offene Bauweise festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 3 und WA 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. Gebäude dürfen im WA 3 eine Länge von 60 Metern und im WA 4 eine Länge von 90 Metern nicht überschreiten, es gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise.

Das Sonstige Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO-PV) dient der Nutzung der Sonnenenergie mittels Solarzellen in Photovoltaikanlagen. Zulässig sind:

- Photovoltaik-Modultische mit unbeweglich installierten Solarmodulen, einer lichten Höhe von maximal 3,0 m (OK) und einem Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,7 m (UK). Als Oberkante (OK) wird der höchste und als Unterkante (UK) der tiefste lotrecht ab Geländeoberkante gemessene Punkt der baulichen Anlage definiert.

Darüber hinaus sind im Sonstigen Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ (SO-PV) auch außerhalb der Baugrenzen folgende Anlagen zulässig:

- Gebäude und Anlagen für den technischen Betrieb (wie Wechselrichter, Trafo- und Übergabestationen, Steuerungs- und Überwachungseinrichtungen u.ä.),
- wasserdurchlässige Wege zur Sicherstellung der inneren Erschließung,
- Gitter- oder Stabstahlmattenzäune mit einer maximalen Höhe von 2,6 m mit Übersteigschutz und Kameraüberwachung sowie mit einem unteren Abstand vom hergestellten Gelände (lichte Bodenfreiheit) von mindestens 0,15 m.

Für das Sonstige Sondergebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von maximal 0,5 festgesetzt. Die GRZ für die durch die Solarmodule überschirmte Fläche (= fiktiv überbaute Fläche) einschließlich der Nebenanlagen beträgt 0,5. Eine tatsächliche Versiegelung des Geländes erfolgt allerdings nicht bzw. nur durch die Stützen der Modultische, die als offene Stahlprofile in die Erde gerammt werden. Darüber hinaus sind die Zaunfundamente, ebenfalls als Punktfundamente, zu nennen. Trafo- bzw. Wechselrichterstationen werden in einer Größe von ca. 15 m<sup>2</sup> Grundfläche benötigt (insgesamt ca. 150 m<sup>2</sup>). Die restliche Bodenfläche - auch für Mittelgänge - bleibt offen und vegetativ verfügbar. Die Umfahrungswege werden in wassergebundener Decke

hergestellt und sind als teilversiegelt zu bewerten. Eine Überschreitung der Grundflächenzahl nach § 19 Abs. 4 BauNVO ist demnach für Wege und sonstige Nebenanlagen zulässig.

Die festgesetzte Oberkante von 3,00 m darf nur bei Gebäuden und Anlagen, die dem technischen Betrieb sowie der Unterhaltung und Pflege der Photovoltaikanlage dienen, um max. 1,20 m überschritten werden. Dadurch wird z.B. die Errichtung einer 4,20 m hohen Trafostation ermöglicht. Die PV-Anlagen und die für den Betrieb notwendigen Nebengebäude sind in maximal eingeschossiger Bauweise zu errichten. Durch den Mindestabstand der zulässigen Zäune vom Boden können Kleintiere die Zäune unterqueren.

### Garagen und Nebengebäude

Die Errichtung von Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sind innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete sowie im „SO-PV“ unzulässig. Stellplätze sind innerhalb des gesamten Geltungsbereiches nur als offene Stellplätze zulässig.

Stellplätze innerhalb der Vorgartenbereiche sind nur dann zulässig, wenn sie über die jeweilige Grundstückszufahrt und nicht über die Planstraße A erreichbar sind. Zudem sind die Vorgartenbereiche der Grundstücke zu mindestens 50 % als Grünanlagen zu gestalten. Die Vorgartenbereiche dürfen je Grundstück einmal mit einer maximal 7,0 m breiten Grundstückszufahrt unterbrochen werden. Dies dient der Aufwertung des Straßenbildes der Planstraße A und soll eine „Schluchtenbildung“ verhindern. Stellplätze für Müllbehälter sind im Vorgartenbereich ebenfalls unzulässig. Der Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der straßenseitigen Baugrenze und der Planstraße A.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist geeignet, um potenzielle nachbarschaftliche Konflikte vorsorglich auszuschließen. In den Allgemeinen Wohngebieten sind Anlagen für die Nutzung der Solarenergie, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, auf den Gebäuden generell zulässig.

## **3.2 Örtliche Bauvorschriften**

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten sowie der im Gebiet angestrebten Nutzungen. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielsetzung besteht dabei darin einen Quartierscharakter zu entwickeln, der die bereits vorliegenden Konzepte zum besonderen Wohnen miteinander in Verbindung setzt, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Der Schwerpunkt liegt dabei auf einer hochwertigen Gestaltung in Verbindung mit zukunftsfähigen Technologien. Deshalb werden grundsätzliche Regelungen zur äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen sowie zur Verwendung von erneuerbaren Energien getroffen.

Als Dacheindeckung sind nur nicht glänzende Ziegel oder Betonpfannen sowie Gründächer zulässig. Dächer mit einer Dachneigung unter 10° dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Bei der zulässigen Eindeckung mit Dachbahnen ist das

aufstrebende Mauerwerk an allen Gebäudeseiten um mindestens 15 cm über das Niveau der äußeren Dachhaut zu führen (Attika).

Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Zulässig sind ebenfalls Glas- sowie beschichtete Metallfassaden. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig. Die Verwendung von unbeschichteten Metallelementen aus Kupfer, Zink oder Blei sind generell unzulässig.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind in den allgemeinen Wohngebieten generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert oder flachaufliegend sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes beachtet.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig. Standplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten Einhausung, einer dauerhaften Umpflanzung oder Rankgittern zu versehen.

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Für das Plangebiet gilt daher, dass Werbeanlagen mit Beleuchtung, wechselndem oder sich bewegendem Licht unzulässig sind. Die Aufstellung von Warenautomaten ist ebenfalls unzulässig.

Abschließend wird auf die Landesbauordnung hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

### **3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Grevesmühlen. Im Norden bindet die Planstraße A an die Bundesstraße B 105 und im Süden an den Börzower Weg an. Die Planstraße A dient als Haupteerschließung innerhalb des Geltungsbereiches und erhält eine Ausbaubreite von 12,50 m inklusive Banketts. Die Fahrbahn erhält eine Breite von 5,50 m und wird am westlichen Fahrbahnrand durch einen 2,50 m breiten Grünstreifen sowie einen 3,00 m breiten Fuß- und Radweg ergänzt. Aufgrund der Länge der Straße von etwa 450 Metern werden zur Auflockerung sowie zur Verkehrsberuhigung zwei Verschwenkungen der Fahrbahn vorgesehen. Die Stadt Grevesmühlen möchte damit möglichen Geschwindigkeitsüberschreitungen bereits während der Planungsphase und durch die Berücksichtigung im städtebaulichen Konzept entgegenreten. Gerade aufgrund der geplanten Nutzungsmischung mit Wohnstandorten für besondere Personengruppen oder seniorenrechtliches Wohnen ist die Verkehrssicherheit von besonderer Bedeutung. Geplant ist deshalb auch die Errichtung eines Ampelknotenpunktes im Süden der Planstraße A zur Anbindung an den

Börzower Weg. Zusätzlich kann dadurch die fußläufige Erreichbarkeit sicherer gestaltet werden.

Die beiden Planstraßen B binden jeweils an die Planstraße A an und erhalten eine Breite von 5,25 m inklusive Banketts, die als Mischverkehrsfläche ausgewiesen werden. Die Planstraßen B werden jeweils am Ende mit einem ausreichend dimensionierten Wendehammer ausgestattet, der dreiachsigen Müllfahrzeugen das Wenden mittels einmaligem Rückstoßen ermöglicht.

Die Planstraße C erhält eine Fahrbahnbreite von 6,00 m und im Westen eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 21,00 m. Entlang der Planstraße C werden zudem Flächen für private Stellplätze der jeweils angrenzenden Grundstücke mit einer Länge von 5,00 m vorgesehen. Im Süden wird ein zusätzlicher Fußweg mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen, der die Planstraße A mit der zukünftig im Westen des Gebietes geplanten Erweiterung verbindet.

Im Osten des Plangebietes wird ein weiterer Fußweg als Verlängerung des Wendehammers der Planstraße B vorgesehen. Dieser soll nach Möglichkeit über eine Querungshilfe am Börzower Weg, an den dort vorhandenen Fuß- und Radweg anschließen. Näheres dazu wird im weiteren Verfahren mit dem zuständigen Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt.

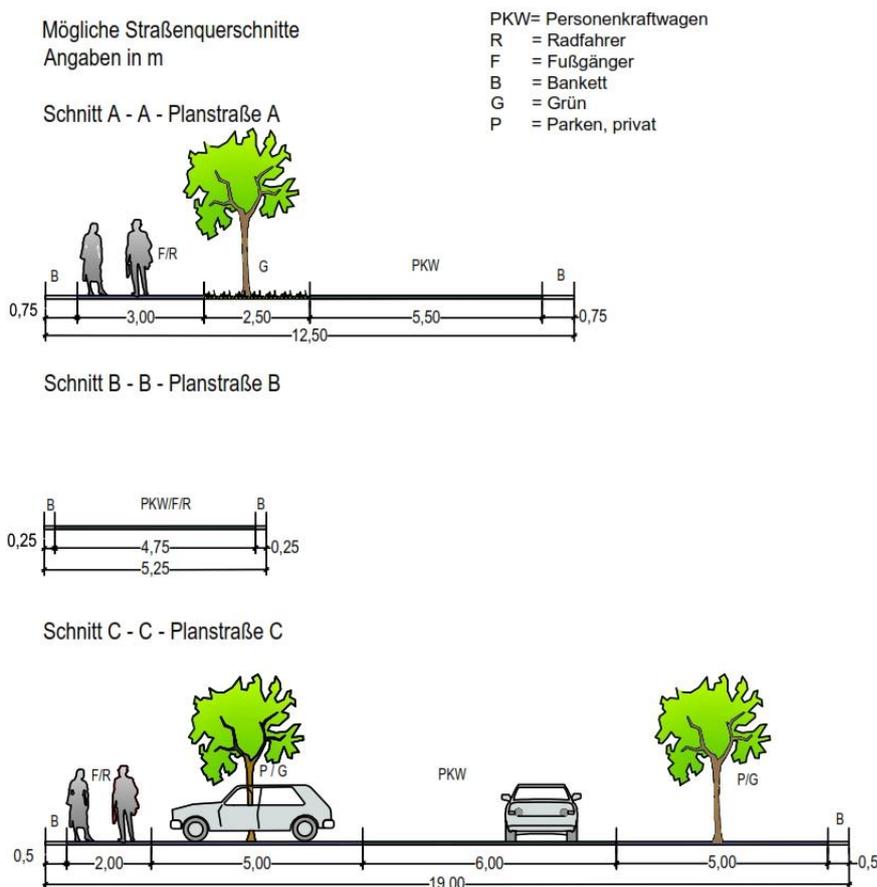


Abb. 8: Mögliche Straßenquerschnitte.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Haltestellen der NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH. Haltestellen des ÖPNV liegen nördlich an der B 105 auf Höhe des Umspannwerkes, südwestlich an der Kreuzung Börzower

Weg/Friedrich-Belg-Straße sowie westlich des Plangebietes bei der Malzfabrik. Entlang des Börzower Weges befindet sich ein kombinierter Fuß- und Radweg. Dieser wird durch den Fuß- und Radweg entlang der Planstraße A sowie weitere fußläufige Verbindungen ergänzt, sodass insgesamt von einer guten Anbindung des Plangebietes an den Stadtkern und weitere Teile des Stadtgebietes ausgegangen werden kann.

### 3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 43.1 beträgt rund 8,3 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
<b>Allgemeine Wohngebiete</b>	<b>60 640</b>
davon WA 1	10 770
WA 2 (Ost)	11 465
WA 2 (West)	8 160
WA 3	11 940
WA 3, private Stellplätze	580
WA 4	17 185
WA 4, private Stellplätze	540
<b>Sonstiges Sondergebiet SO-PV</b>	<b>6 320</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>15 580</b>
davon Börzower Weg	6 160
Planstraße A	5 620
Planstraße B (Ost)	1 100
Planstraße B (West)	900
Planstraße C	1 070
Fußwege	730
<b>Grünflächen - Straßenbegleitgrün</b>	<b>370</b>
<b>Plangebiet – Gesamt</b>	<b>82 910</b>

## 4. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Börzower Weg.

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

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

#### **4.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes vom Zweckverband Grevesmühlen als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser soll über den Anschluss an vorhandene Leitungen im Börzower Weg bzw. entlang der Bundesstraße im Norden erfolgen.

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

Die Löschwasserversorgung soll über Hydranten erfolgen, die im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen werden. Es wird eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden benötigt. Alle Straßen im Plangebiet weisen eine ausreichende Breite für Löschfahrzeuge auf, jeweils am Ende der Planstraßen B und der Planstraße C werden ausreichend dimensionierte Wendeanlagen vorgesehen.

#### **4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgen.

Das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Ein entsprechendes Bodengutachten wurde beauftragt und wird im Entwurf des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

#### **4.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Elektroenergie versorgt. Eine Erdgasversorgung kann ebenfalls durch die Anbindung an das vorhandene Netz gesichert werden.

Des Weiteren bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Netz der Deutschen Telekom AG.

Derzeit werden im gesamten Stadtgebiet Glasfaserkabel verlegt. Im Rahmen der weiteren Planung ist ein Anschluss an das Netz zu prüfen.

#### **4.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

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

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

#### **4.5 Einsatz erneuerbarer Energien**

Da das künftige Entwicklungsgebiet „West I“ einem abgestimmten energetischen Leitbild folgen soll, wird bereits im ersten Teilbereich auf eine Nutzung erneuerbarer Energien Wert gelegt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein innerstädtisches Wohngebiet handelt, bedeutet dies vornehmlich die Nutzung der Sonnenenergie. Dazu wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes das Sonstige Sondergebiet „SO-PV“ festgesetzt. Dieses fungiert dadurch ebenso als Abschirmung zum nördlich gelegenen Umspannwerk sowie zur Bundesstraße. Zusätzlich dazu sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, mit Ausnahme von aufgeständerten oder überkragenden Anlagen, uneingeschränkt zulässig und von Seiten der Stadt Grevesmühlen gewünscht.

Des Weiteren wurde im Jahr 2020 ein Anschluss an das städtische Fernwärmenetz vorgenommen. Die Fernwärmeleitung verläuft im Süden entlang des Börzower Weges und wird dann entlang der Planstraße A weitergeführt. Die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH erzeugt umweltfreundliche Fernwärme mit zwei vor Ort liegenden Biogasanlagen sowie einem Erdgas-Blockheizkraftwerk.

Ein Einsatz von Windenergieanlagen sowie Kleinwindkraftanlagen ist aufgrund der vorhandenen sowie geplanten Wohnnutzung an diesem Standort nicht sinnvoll. Auf dem Parkplatz der Malzfabrik befindet sich eine Stromtankstelle der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH, die Platz für zwei Autos bietet und eine maximale Parkdauer von drei Stunden ausweist.

#### Empfehlung:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

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

### **5. Immissionsschutz**

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Zeitgleich mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wird eine Schalltechnische Untersuchung durch das Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg mit Sitz in Rostock erarbeitet. Diese Untersuchung wird zum

Entwurf des Bebauungsplanes vorliegen. Untersucht werden dabei vor allem Straßenverkehrslärm, sowie Gewerbelärm in Form der Tankstelle nördlich sowie des Umspannwerkes nordwestlich des Plangebietes.

## **6. Durchführungrelevante Hinweise**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als 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. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

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

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

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

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

## **Teil 2 – Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 Abs. 4 und 1 Abs. 6 Nr. 7 Baugesetzbuch (BauGB) werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **1.1 Allgemein**

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt nach wie vor im Westen der Ortslage das bereits vorhandene Wohngebiet „West II“ nach Norden zu ergänzen. Vorgesehen ist eine abgestimmte Quartiersentwicklung beiderseits der Bundesstraße B 105 mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Bestandteil dieses Quartiers ist auch das nördlich der Bundesstraße gelegene Gewerbegebiet Nordwest, das seit 2009 planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 29 gesichert ist.

Nunmehr sollen auch die Flächen südlich der Bundesstraße B 105 entwickelt werden. Hierfür beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „West I“. Aufgrund der Größe des Plangebietes erscheint eine Teilung in mehrere Bauabschnitte sinnvoll, weshalb zunächst der Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ einen ersten Teilbereich für eine vorwiegende Wohnnutzung vorbereiten soll. Die Nachfrage nach Wohnraum, nicht nur für Einfamilienhäuser, sondern auch für besondere Wohnformen oder Mehrfamilienhäuser, hält in der Stadt Grevesmühlen weiterhin an. Aufgrund des demografischen Wandels ist auch die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum weiterhin hoch.

#### **1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes**

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 43.1 befindet sich im Westen der Stadt Grevesmühlen zwischen der Bundesstraße B 105 und dem Börzower Weg.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch gewerblich genutzte Flächen, Grünflächen und die Bundesstraße, im Osten durch Kleingärten, im Süden durch den Verlauf der Straße Börzower Weg sowie südlich davon Kleingärten und Wohnnutzungen und im Westen durch ehemalige Agrarbetriebsflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen. Des Weiteren ist das Plangebiet ein Teilbereich vom „Entwicklungsgebiet West und nördlich der B 105“ der Stadt Grevesmühlen, das eine abgestimmte Quartiersentwicklung beiderseits der Bundesstraße anstrebt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43.1 ist rund 8,3 ha groß. Das Gelände im südlichen Bereich des Plangebietes liegt etwa ein bis maximal 1,5 m unter dem Niveau des Börzower Weges. Dieser wurde vermutlich im Rahmen der Herstellung in den 1990er Jahren aufgeschüttet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist relativ eben und weist Höhen um 33 m ü. NHN auf. Im Nordwesten befinden sich Böschungen, die einen Geländesprung um bis zu vier Meter auf etwa 37,80 m ü. NHN mit sich

bringen. Der Bereich zum Anschluss an die Bundesstraße hat eine Geländehöhe von etwa 38,80 m ü. HHN.

### **Naturräumliche Gliederung**

Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)
Großlandschaft:	Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)
Landschaftseinheit:	Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast (401)

## **2. Umweltprüfung**

### **2.1 Vorhaben und Planungsziel**

Der Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ verfolgt das Ziel verschiedene Wohnnutzungen in zentrumsnaher Lage anzusiedeln. Berücksichtigung finden dabei vor allem besondere Wohnformen für Menschen mit Behinderungen sowie altersgerechte Seniorenwohnungen. Kombiniert werden diese mit klassischen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder auch Mehrfamilienhäusern. So kann in diesem Wohngebiet eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen entstehen, die sich wechselseitig Impulse liefern. Mit der Ausweisung von Wohnungsbauflächen entspricht die Stadt ihrer Funktion als Mittelzentrum.

Das künftig entstehende Quartier „West I“ soll einem energetischen Leitbild folgen, um eine abgestimmte und optimierte Versorgungsstruktur zu verwirklichen. Aus diesem Grund sollen mit dem Bebauungsplan Nr. 43.1 ebenfalls die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer Photovoltaikanlage nördlich der geplanten Wohnnutzungen geschaffen werden. Eine Anbindung an das Fernwärmenetz der Stadt Grevesmühlen wurde im Jahr 2020 ebenfalls vorgenommen.

### **2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

#### **Fachplanungen**

##### **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 des Bebauungsplanes Nr. 43.1 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Als Mittelzentrum ist es Aufgabe der Stadt, Wohnstandorte zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet liegt zentrumsnah am Börzower Weg und kann aufgrund seiner Größe Wohnformen ermöglichen, die an anderen Standorten nicht möglich wären. Als Haupterschließung dient der Börzower Weg im Süden des Gebietes, der durch den Standort des

Landkreises in der Malzfabrik sowie dem vorhandenen Wohngebiet „West II“ ausreichend dimensioniert ist.

### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum bzw. Siedlungsrand gibt es für das Plangebiet 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**

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der gültigen Fassung das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO sowie Grünflächen ausweist. Die Wohnbauflächen werden durch einen zentralen Grünzug geteilt. Dieser wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgesehen, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden muss. Diese ist im vereinfachten Verfahren parallel zum Bebauungsplan vorgesehen.

### **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

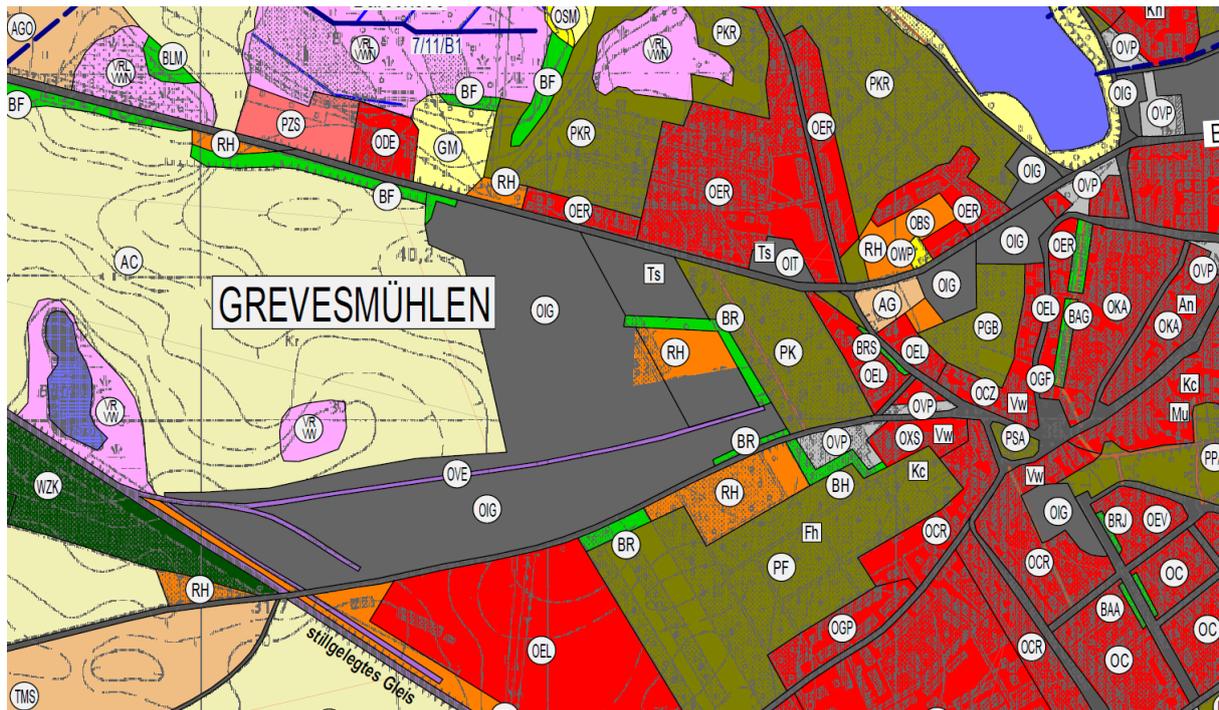


Abb. 1: Auszug aus dem Landschaftsplan – Karte7- Biotoptypen

Für das hier betrachtete Plangebiet wird überwiegend der Biotoptyp OIG- Gewerbegebiet dargestellt und untergeordnet RH- Staudensaum und Ruderalflur sowie BR- Baumreihe.

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

Mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte eine Detaillierung dieser Biotopkartierung (siehe Kapitel 5-Eingriffsbilanzierung).

## Aktuelle und geplante Raumnutzung und Konflikte

In Bezug auf die Darstellung von aktuellen und geplanten Raumnutzungen und damit ggf. einhergehenden Konflikte werden im Landschaftsplan unter Punkt 1.7 folgende Aspekte benannt:

### *Wohngebiet- südlich der B 105:*

*zusätzlicher Verbrauch an freier Landschaft-positiv ist anteilige Nutzung gewerblicher Brachflächen und damit sparsamer Umgang mit Grund und Boden*

Im Landschaftsplan wird hier somit schon eine gute Möglichkeit gesehen durch die Nachnutzung von ehemals gewerblichen Nutzflächen Wohnbauflächen innerhalb des Siedlungsbereiches zu schaffen.

Des Weiteren wird auf mögliche potentielle Vorbelastungen wie beispielsweise Altlasten oder Immissionen durch die Nähe zur Bahn verwiesen (siehe Punkt 6 Erläuterungsbericht des Landschaftsplanes).

Ein Bodengutachten wird parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplanes erstellt und zum Entwurf der Planung vorliegen. Somit können mit dem Entwurf detaillierte Aussagen zum Aspekt der Altlasten getätigt werden.

### Leitbild Naturschutz und Landschaftspflege und Maßnahmen

Neben der Darstellung von Bauflächen beinhaltet das hier betrachtete Plangebiet auch Grünzüge. Der Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen stellt für den planungsrelevanten Bereich sowohl Bauflächen als auch Grünflächen dar. Mit der nun erfolgten Detaillierung der Bauflächen und Konkretisierung der Planungsziele zeigt sich, dass Grünzüge gemäß der Darstellung des Leitbildes des Landschaftsplanes nicht vollständig umsetzbar sind. Durch die Ausweisung einer verhältnismäßig niedrigen Grundflächenzahl verbleiben innerhalb der Wohngebiete Freiflächen, die zu einer Durchgrünung des Wohngebietes beitragen. Die Notwendigkeit für eine Anpassung des Landschaftsplanes wird aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung im Zuge des hier vorliegenden Bebauungsplanes nicht gesehen.

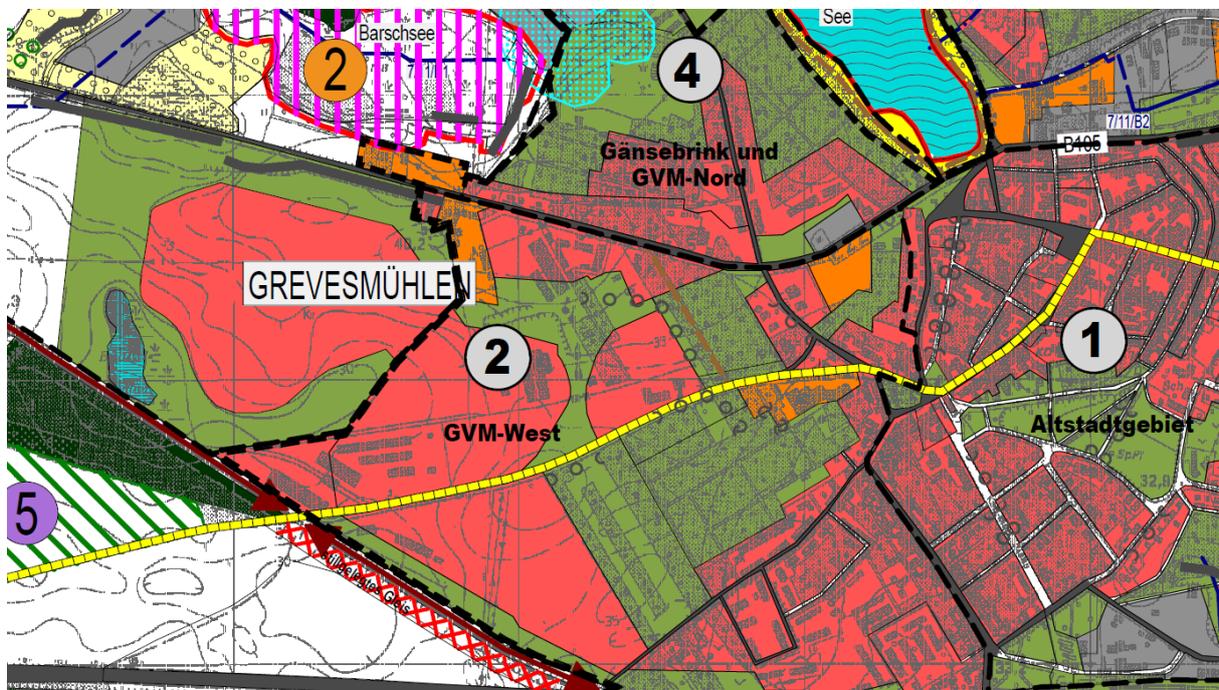


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan – Karte10- Leitbild und Maßnahmen

### **Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes bzw. im planungsrelevanten Umfeld sind keine Schutzgebiete von nationaler oder internationaler Bedeutung vorhanden.

Die nächsten Schutzgebiete sind mit mindestens 2 000 m Entfernung die Naturschutzgebiete „Santower See“ (NSG 269) und „Kalkflachmoor und Mergelgruben bei Degtow“ (NSG 280).

Aufgrund der Entfernung zu den benannten Schutzgebieten sowie der Ausprägung der Planung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

## Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes bzw. im planungsrelevanten Umfeld sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehenden Biotope vorhanden.

## Waldbelange

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich ein Gehölzbereich, die gemäß der Definition des Landeswaldrechtes teilweise forstrechtlich als Wald zu behandeln ist. Der entsprechende Mindestabstand zwischen Bebauung und Waldflächen von 30 m wird im Vorentwurf der Planung eingehalten.

Im Zuge der fortschreitenden Planung werden Abstimmungen mit der Forstbehörde stattfinden.

## 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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)

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgten auf Grundlage der im § 2 Absatz 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c BauGB) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen

Umweltzustands (Basisszenario) schutzgutbezogen. Die Bewertungskriterien für die einzelnen Schutzgüter sind jeweils vorangestellt. Im Anschluss wird eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei der Durchführung der Planung dargestellt. Ebenso wird die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung beschrieben und bewertet.

### **3.1 Schutzgut Mensch**

#### Bewertungskriterien

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

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und/oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft ergeben.

#### Basisszenario

##### *Lärmimmissionen*

Das Plangebiet umfasst einen Teilbereich einer ehemaligen Getreidetrocknungsanlage am westlichen Stadtrand von Grevesmühlen.

Zeitgleich mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wird eine Schalltechnische Untersuchung durch das Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg mit Sitz in Rostock erarbeitet. Diese Untersuchung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes vorliegen. Untersucht werden dabei vor allem Straßenverkehrslärm, sowie Gewerbelärm in Form der Tankstelle nördlich sowie des Umspannwerkes nordwestlich des Plangebietes.

##### *Visuelle Wahrnehmung*

Das Plangebiet befindet sich am Rand des Siedlungsraumes und stellt aufgrund der ehemaligen Nutzung einen städtebaulichen Missstand dar.

##### *Erholungsnutzung*

Das Plangebiet besitzt derzeit keine Bedeutung für die Erholungsnutzung. Das Gelände der ehemaligen Getreidetrocknung ist aktuell eingezäunt und kann nicht betreten werden.

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

##### *Lärmimmissionen*

Die Aussagen zur Lärmbelastung und ggf. notwendiger Maßnahmen werden mit dem Vorliegen des entsprechenden Gutachtens mit den Entwurfsunterlagen des Bebauungsplanes dargestellt.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sind von den Einwohnern zu tolerieren.

##### *Visuelle Wahrnehmung*

Aktuell stellt sich das Orts- und Landschaftsbild als ungeordnet dar. Ab Frühjahr 2021 werden die baulichen Strukturen der ehemaligen Getreidetrocknungsanlage abgerissen. Mit der Überplanung erfolgt eine städtebauliche Neuordnung, was zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes führt. Baumpflanzungen und die

Anlage von Garten- und sonstigen Grünflächen zwischen den Wohngebäuden tragen zur Durchgrünung des Gebietes bei.

#### *Erholungsnutzung*

Mit der Schaffung von Wohnbauflächen werden gleichzeitig Garten- bzw. andere Grünflächen entstehen, die zur Naherholung dienen.

#### Gesamtbewertung – Schutzgut Mensch

Es kann unter Berücksichtigung der ggf. notwendigen Maßnahmen zum Immissionschutz von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. In Bezug auf die visuelle Wahrnehmung und Erholungsnutzung treten Verbesserungen innerhalb des Plangebietes ein.

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

#### Bewertungskriterien

##### *Pflanzen*

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

##### *Tiere*

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

##### *Biologische Vielfalt*

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

#### Basisszenario

##### *Pflanzen*

##### *Flora*

Im Rahmen des Begehungsberichtes erfolgte eine Aufnahme der Biototypen innerhalb des Plangebietes erfasst. Es handelt sich überwiegend um naturferne Biototypen. Bei den Biototypen mit der größten Naturnähe handelt es sich um Ruderalstrukturen mit einer Biotopwertigkeit 2.

Aufgrund der Lage der planungsrelevanten Bereiche, angrenzend an den Siedlungsraum sowie der ehemaligen Nutzung als Getreidetrocknungswerk mit großflächigen Versiegelungen, sind besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

### *Geschützte Gehölze*

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Im Rahmen des Begehungsberichtes, erstellt durch das Gutachterbüro ECO-CERT, erfolgte eine Erfassung der Biotoptypen und des Baumbestandes.

Dabei wurden neun gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz geschützte Einzelbäume aufgenommen.

Entlang des Börzower Weges befindet sich eine lückige Allee, welche einem Schutzstatus gemäß § 19 NatSchAG M-V unterliegt.

### *Tiere*

Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen das Gelände der ehemaligen Getreidetrocknungsanlage zu beräumen. Aus diesem Grund wurde für das Plangebiet ein Begehungsbericht durch das Gutachterbüro ECO-CERT- Sachverständige im Umweltschutz mit Sitz in Plau am See OT Karow (Stand: 08. März 2021) erarbeitet. Dieser Begehungsbericht befasst sich zum einem mit der Erfassung der innerhalb des Planungsgebietes vorhandenen Biotopstrukturen um Rückschlüsse auf mögliche Habitate für geschützte Tier- und Pflanzenarten ziehen zu können. In diesem Zusammenhang wurden ebenso geschützte Gehölze erfasst und dokumentiert.

Den zweiten Teil des Gutachtens bildet ein Artenschutz-Präsenzprotokoll. Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung war die Analyse und Bewertung einer Nutzung des Plangebietes durch geschützte Tierarten, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG durch den Abriss des Gebäudebestandes einschätzen zu können.

### *Biologische Vielfalt*

Aufgrund der ehemaligen Nutzung als Getreidetrocknungsanlage und dem verhältnismäßig hohen Versiegelungsanteil ist die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes als gering einzustufen.

## Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### *Geschützte Gehölze*

Mit der Umsetzung der Planungsziele können nicht alle geschützten Einzelbäume (§ 18 NatSchAG M-V) erhalten bleiben. Hierfür wird mit der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes ein entsprechender Ausnahmeantrag vorbereitet und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vorgelegt.

Eingriffe in die Allee am Börzower Weg sind mit der Umsetzung des hier behandelten Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

### *Tiere*

Zur Beachtung der artenschutzfachlichen Belange wird im Rahmen des vorliegenden Vorentwurfes eine artenschutzrechtliche Betrachtung in Form einer Potentialabschätzung durchgeführt.

Es wird darauf hingewiesen, dass der Abriss der baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes unabhängig vom Bebauungsplan im Frühjahr 2021 stattfindet. Hierfür wurden entsprechende artenschutzrechtliche Belange im Vorfeld abgeprüft. Der Abriss erfolgt unter einer ökologischen Baubegleitung. Aufgrund der Relevanz der in diesem Zusammenhang gewonnenen Erkenntnisse zur Habitatausstattung und potentiellen Arten, auch für den hier vorliegenden Bebauungsplan, wird nachfolgend darauf Bezug genommen.

### Artenschutzrechtliche Betrachtung

#### **Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung**

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens potentiell zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, werden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist (Relevanzschwelle). Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung ist für diese Arten nicht mehr erforderlich. Arten deren Lebensräume nicht den Habitatstrukturen im Plangebiet entsprechen, werden per se herausgefiltert. In einem dritten Schritt werden weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen. Durch diese Abschichtung wird die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgen dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wird das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten werden als Zeigerarten für die nachfolgende Potentialabschätzung ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

#### **Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen**

Das Plangebiet ist stark anthropogen überformt und wird im Norden, Osten und Süden von Siedlungsflächen umgeben. Optische und akustische Störungen durch die angrenzenden Verkehrs- und Wohnbauflächen sind somit vorhanden. Es handelt sich im Wesentlichen um den Standort einer ehemaligen Getreidetrocknungsanlage.

## **Brut- und Rastvögel**

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung mit Siedlungsgehölzen, ruderalen Freiflächen und Einzelbäumen ist das Plangebiet potentiell für Boden- und Gebüschbrüter geeignet. Aufgrund der angrenzenden Störungen durch Straßen, Gewerbe- und Wohnbauflächen sind eher die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Planungsziele werden die benannten Habitatstrukturen größtenteils überplant.

Generell sei darauf verwiesen, dass Rodungen von Gehölzen oder sonstigen Vegetationsstrukturen gemäß § 39 BNatSchG außerhalb der Brutperiode der Vögel zu erfolgen haben.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten und Umpflanzarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Vor dem Abriss der Gebäude erfolgte eine Präsenzkontrolle der baulichen Anlagen auf die Nutzung durch Gebäudebrüter. Laut gutachterlicher Aussage wurde in und an den Gebäuden nur an einer Stelle Spuren einer Nutzung festgestellt. Der Abriss der Gebäude erfolgt mit einer ökologischen Baubegleitung.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang und der Habitatausstattung besitzt das Plangebiet keine Bedeutung für Rastvögel.

Unter Beachtung der bestehenden gesetzlichen Regelungen kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG für die Artengruppe Brut- und Rastvögel somit ausgeschlossen werden.

## **Säugetiere/Fledermäuse**

Im Vorfeld des Abrisses der Gebäude innerhalb des Plangebietes erfolgte eine Überprüfung der Nutzung bzw. Eignung für die Artengruppe Fledermäuse.

Vor dem Abriss der Gebäude erfolgte eine Präsenzkontrolle der baulichen Anlagen auf die Nutzung durch Fledermäuse. Laut gutachterlicher Aussage wurden an zwei Stellen Spuren von Fledermäusen nachgewiesen. Es wurden durch den Gutachter allerdings keine Hinweise auf Winterquartiere, Zwischen- oder Sommerquartiere festgestellt.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan kann keine Relevanz des Plangebietes für die Artengruppe festgestellt werden. Es sind keine Bäume oder baulichen Strukturen vorhanden, die sich als Quartier eignen. Ebenso besitzen die nach dem Abriss der baulichen Anlagen vorhandenen vegetationsarmen Flächen keine hervorzuhebende Bedeutung als Jagdrevier.

Aufgrund dieser Erkenntnisse wird ein Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG somit ausgeschlossen.

## **Säugetiere/ohne Fledermäuse**

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes und der Lage im Siedlungsraum sind Beeinträchtigungen der Artengruppe der Säugetiere auszuschließen.

## **Reptilien**

Innerhalb des Plangebietes sind teilweise Habitatstrukturen vorhanden, die als Lebensraum für Reptilien, im speziellen für die hier relevante Art Zauneidechse, geeignet sind.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist daher im Rahmen der geplanten Entsiegelungs- und Beräumungsmaßnahmen eine ökologische Baubegleitung erforderlich, um das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG auszuschließen. Die dadurch gewonnenen Erkenntnisse ermöglichen Prognosen der Auswirkungen der Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Artengruppe Reptilien. Diese werden dann im fortschreitenden Planungsprozess bestimmt und mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

## **Amphibien**

Innerhalb des Plangebietes sind durch das bestehende Wasserbecken sowie die umgebenden Gehölzbereiche Habitatbestandteile vorhanden, die sich potentiell als Lebensraum für die Artengruppe Amphibien eignet.

Nach der Beseitigung des Wasserbeckens sind innerhalb des Plangebietes keine maßgeblichen Habitatbestandteile für Amphibien vorhanden.

Somit wird im Rahmen des hier betrachteten Bebauungsplanes das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG ausgeschlossen.

## **Fische**

Das innerhalb des Plangebietes vorhandene Wasserbecken besitzt keine Bedeutung für die hier zu beachtenden Fischarten. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

## **Schmetterlinge**

Das Vorkommen von Schmetterlingen ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie blütenreiche Säume auszuschließen. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen.

Ebenso konnten bei der Erfassung der Habitatstrukturen keine Futterpflanzen für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Eine weitere Analyse projektbedingter Beeinträchtigungen von Schmetterlingen entfällt.

## **Käfer**

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als

Wohnstätte. Ebenso befinden sich innerhalb des Plangebietes keine Großbäume mit ausreichendem Mulmanteil als Nahrungshabitat für beispielsweise den Eremiten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

### **Libellen**

Ein Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden. Die geschützten Libellenarten leben zumeist an Fließgewässern. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Weichtiere**

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

### **Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange**

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

#### ➤ Gebäudeabbruch

Bei dem Plangebiet handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Getreidetrocknungsanlage. Diese Anlage ist geprägt durch eine Vielzahl von Gebäuden und flächenhaften Versiegelung. Um den Abriss im Vorfeld der Satzung des Bebauungsplanes durchführen zu können, hat die Stadt Grevesmühlen ein Begehungsbericht durch das Gutachterbüro ECO-CERT- Sachverständige im Umweltschutz mit Sitz in Plau am See OT Karow (Stand: 08. März 2021) erarbeiten lassen. Dieses Gutachten beschäftigt sich mit den Auswirkungen der Beräumung des Plangebietes und dem damit möglicherweise verbundenem Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

Die gesamten Abrissarbeiten erfolgen unter einer ökologischen Baubegleitung und werden derzeit durchgeführt. Im Vorfeld wurden die Gebäudestrukturen auf Besatz mit Brutvögeln und Fledermäusen untersucht. Das Gutachten empfiehlt einen Abriss der Gebäude zwischen Mitte April und Mitte Mai, da zu diesem Zeitpunkt mit den geringsten artenschutzrechtlichen Problemen zu rechnen ist.

Im Hinblick auf die Betrachtung im Rahmen des Bebauungsplanes sind keine baulichen Strukturen innerhalb des Plangebietes vorhanden.

- Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

Mit der Umsetzung der Planungsziele werden die Entfernung von Einzelbäumen und sonstigen Gehölzen notwendig.

Für die Eingriffe in den Gehölzbestand ist § 39 BNatSchG zu beachten. Demzufolge dürfen Gehölze bzw. Gehölzstrukturen nur außerhalb der Brutzeit von Vögeln (01. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt werden.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Im Zusammenhang mit der Entfernung der baulichen Anlagen im Vorfeld des Bebauungsplanes wird auch ein Wasserbecken entfernt. Entstehende Konflikte der Artengruppe Amphibien werden bereits mit den Abrissarbeiten behandelt.

- Umnutzung von Flächen

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt die Nachnutzung einer ehemaligen Gewerbefläche, die bereits durch großflächige Versiegelungen charakterisiert wird.

Die Abrissarbeiten erfolgen unter ökologischer Baubegleitung im Vorfeld des Bebauungsplanes. Im März 2021 wurden die baulichen Strukturen auf Präsenz von Brutvögeln und Fledermäusen untersucht. Aus gutachterlicher Sicht kann der Abriss ab Mitte April durchgeführt werden.

- Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

Der Abriss der baulichen Anlagen erfolgt losgelöst vom Bebauungsplanverfahren. Somit wird die ökologische Baubegleitung nicht als Festsetzung in den Bebauungsplan aufgenommen.

Im Rahmen des Bebauungsplanes werden Gehölze bzw. Gehölzstrukturen beseitigt. Aus diesem Grund wird ein Hinweis auf die bestehenden gesetzlichen Regelungen aufgenommen:

- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 28. Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

## **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*

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten. Aufgrund der ehemaligen Nutzung und der bestehenden Biotopstrukturen ist die biologische Vielfalt als sehr gering einzustufen.

### 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.

## **3.3 Schutzgut Boden**

### Bewertungskriterien

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

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.

### Basisszenario

Gemäß der Bodenübersichtskarte der LINFOS-Datenbank stehen im Plangebiet „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 erstellt und zum Entwurf der Planung vorliegen.

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

Es ist im Wesentlichen von sandigen Böden auszugehen. Aufgrund dessen verfügt der Boden über eine schlecht ausgebildete Pufferkapazität, jedoch über gute mechanische Filtereigenschaften. Zugleich weist dieser eine nur geringe Nährstoffspeicherung und Wasserkapazität auf und ist auch bezüglich der Nachlieferung von Nährstoffen nur eingeschränkt wirksam.

Der Boden im Plangebiet ist hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum somit als eher gering einzustufen.

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung. Im vorliegenden Fall sind jedoch großflächige Versiegelungen im Bestand vorhanden. Es liegen bereits Veränderungen des Profilaufbaus und der Struktur des Bodens vor.

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Versiegelung auszugleichen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

### Gesamtbewertung – Schutzgut Boden

Durch die anthropogenen Vorbelastungen sind die Böden innerhalb des Plangebietes stark überformt. Durch die geplanten Nutzungen wird kaum eine erhöhte Gefährdung des Schutzgutes Boden vorbereitet.

## **3.4 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

Eine bauliche Überprägung ist innerhalb des Plangebietes bereits durch die ehemalige Getreidetrocknungsanlage gegeben. Die baulichen Anlagen durch Lagergebäude, Getreidesilos etc. sowie flächenhafte Versiegelungen nehmen einen Anteil von ca. 60 % des Plangebietes ein. Die zusätzliche Versiegelung beläuft sich auf weitere 3 %

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

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 Siedlungszusammenhang. Eine Nutzung von hochwertigen Freiflächen sowie ein zusätzliches Zerschneiden der freien Landschaft erfolgt nicht.

#### Gesamtbewertung – Schutzgut Fläche

Aufgrund der dargestellten Argumentation werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche als positiv bewertet.

### **3.5 Schutzgut Wasser**

#### Bewertungskriterien

##### *Grundwasser*

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

##### *Oberflächengewässer*

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

#### Basisszenario

##### *Grundwasser*

Gemäß der LINFOS-Datenbank beträgt der Grundwasserflurabstand >10 m. Die Grundwasserressourcen werden als nutzbares Dargebot/öffentliche Trinkwasserversorgung beschrieben. Der östliche Bereich ist als Teil der öffentlichen Trinkwasserversorgung dargestellt.

Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

##### *Oberflächenwasser*

Im Plangebiet selbst sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Getreidetrocknungsanlage ist ein künstlich angelegtes Wasserbecken vorhanden. Es handelt sich gemäß der Bestandsaufnahme des

Begehungsberichtes um einen Folienteich der von Bäumen und Sträuchern umgeben ist. Dieser Teich wird im Zuge der Abrissarbeiten im Vorfeld des Bebauungsplanes entfernt.

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

##### *Grundwasser*

Das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Ein entsprechendes Bodengutachten wurde beauftragt und wird im Entwurf des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

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

##### *Oberflächenwasser*

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes sind keine Oberflächengewässer zu betrachten.

#### Gesamtbewertung – Schutzgut Wasser

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser wird durch die Planung nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgegangen.

### **3.6 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

Aufgrund der ehemaligen Nutzung trägt das Plangebiet kaum zur Kaltluftentstehung bei. Der bisherige Versiegelungsanteil ändert sich mit der Umsetzung der Planungsziele kaum.

#### Gesamtbewertung – Schutzgut Luft und Klima

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

In Bezug auf die Auswirkungen des Klimawandels setzt sich die Stadt Grevesmühlen im vorliegenden Bebauungsplan für die Nutzung von erneuerbaren Energien ein. Im

Norden des Plangebietes wird zudem ein Sonstiges Sondergebiet „Photovoltaikanlage“ festgesetzt. Da das künftige Entwicklungsgebiet „West I“ einem abgestimmten energetischen Leitbild folgen soll, wird bereits im ersten Teilbereich auf eine Nutzung erneuerbarer Energien Wert gelegt.

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

#### Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

#### Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale vorhanden.

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen keine Eingriffe in Denkmale.

#### Gesamtbewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter.

### **3.8 Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

#### Bewertungskriterien

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

#### Basisszenario

Das Plangebiet befindet sich am westlichen Stadtrand von Grevesmühlen. Im Norden und Osten schließen sich Wohnbebauung, Kleingärten sowie untergeordnet Gewerbeeinheiten an. Nördlich des Plangebietes verläuft zudem die Bundesstraße B 105. Südlich des Plangebietes befindet sich der Friedhof. Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine kommunale Straße. Im Westen des Plangebietes befinden sich weitere Gewerbeflächen der ehemaligen Getreidetrocknungsanlage sowie Ackerflächen.

Das Plangebiet selbst ist durch seine ehemalige Nutzung als Getreidetrocknungsanlage charakterisiert. Für das Gelände sind großflächige Gebäude und Betonflächen prägend.

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

Das Plangebiet besitzt aktuell keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

#### Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgt eine städtebauliche Neuordnung des Plangebietes, die einen städtebaulichen Missstand beseitigt.

Die Anzahl der Geschosse wird zwischen zwei und vier Vollgeschossen festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, sodass genügend Freiraum für die Gestaltung und Grün- und Aufenthaltsbereiche zwischen den

Wohngebäuden entsteht. Auch der Anteil der Pkw-Stellplätze in den Vorgartenbereichen wird auf maximal 50% beschränkt um ein durchgrüntes und attraktives Wohngebiet zu gewährleisten.

Die Erholungsqualität innerhalb des Plangebietes steigt mit der Schaffung von Aufenthaltsbereichen und Grünlagen.

#### Gesamtbewertung – Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Mit der Neugestaltung und städtebaulichen Ordnung des Geländes sind positive Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild verbunden.

### **3.9 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.

Im Allgemeinen sind für die Planung die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung maßgeblich. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Im vorliegenden Fall sind jedoch bereits großflächige Versiegelungen vorhanden, so dass hier die Wechselwirkungen von Bodenverlust und Wasserhaushalt gering ausfallen.

Ebenso sind die Wechselwirkungen zwischen (klein-)klimatischen Veränderungen und Versiegelung als gering einzustufen, da der Versiegelungsanteil bereits aufgrund der ehemaligen Nutzung als Getreidetrocknungsanlage hoch ist. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird die Versiegelung durch die festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 auf 40% (mit 50% Überschreitungsmöglichkeit) begrenzt. Somit sind ausreichend Flächen für eine Durchgrünung des Plangebietes vorhanden.

Bezüglich des natürlichen Wasserhaushalts durch Verdunstung und Versickerung ist die Beeinflussung ebenfalls eher gering, da in Bezug auf die Gesamtgröße des Plangebietes kaum zusätzliche Versiegelungen stattfinden. Es ist vorgesehen das Niederschlagswasser innerhalb des Plangebietes zu versickern.

### **3.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Der Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ verfolgt das Ziel verschiedene Wohnnutzungen in zentrumsnaher Lage anzusiedeln. Berücksichtigung finden dabei vor allem besondere Wohnformen für Menschen mit Behinderungen sowie altersgerechte Seniorenwohnungen. Kombiniert werden diese mit klassischen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder auch Mehrfamilienhäusern. So kann in diesem Wohngebiet eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen entstehen, die sich wechselseitig Impulse liefern.

Das Plangebiet stellt den Standort eines ehemaligen Getreidetrocknungswerkes dar. Mit der Überplanung wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und der westliche Stadtrand von Grevesmühlen aufgewertet. Die Nachnutzung einer anthropogen vorbelasteten Fläche ist als positiv zu bewerten.

Mit erheblichen verbleibenden negativen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 43.1 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen.

#### **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

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

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 43.1 der Stadt Grevesmühlen werden Auswirkungen durch den Verlust von Ruderalflächen (Wertstufe 2) erwartet. Die bestehenden Versiegelungen werden in der Bilanzierung berücksichtigt und nur die zusätzlichen Versiegelungen einbezogen.

Durch die Festsetzung einer verhältnismäßig geringen Grundflächenzahl werden die Versiegelungen innerhalb des Plangebietes beschränkt. In den übrigen Bereichen werden Grünflächen entstehen, die teilweise Aufenthaltsqualität erhalten sollen. Entlang der Haupteerschließungsachse ist eine Baumreihe geplant.

Es ist Anliegen der Stadt Grevesmühlen hochwertige Grünflächen mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Stadt spricht sich gegen die Anlage von sogenannten Schottergärten innerhalb des Plangebietes aus. Damit ist die flächenartige Gestaltung mit verschiedenartigen Kies- bzw. Schottergranulaten mit teilweise vereinzelt Pflanzen unzulässig.

Bei sogenannten Schottergärten sind kaum bis keine Pflanzen vorhanden, was zur Folge hat, dass keine Verdunstungskühle produziert wird. Die Steine der Schottergärten speichern zudem die Wärme und geben diese nachts an ihre Umgebung ab. Es entsteht eine lokale Temperaturerhöhung. Weiter wird das Aufkommen von Insekten durch die Anlage solcher Schottergärten stark beeinträchtigt.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 43.1 der Stadt Grevesmühlen die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

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

Es handelt sich um eine derzeit brachliegende Fläche. Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würden auf dem Areal Ruderalisierungsprozesse zunehmen. Der Eindruck einer ungeordneten städtebaulichen Situation würde dadurch verstärkt.

##### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Es handelt sich um die Nachnutzung einer Fläche einer ehemaligen Getreidetrocknungsanlage durch die Entwicklung von Wohnbebauung am westlichen Stadtrand von Grevesmühlen.

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt nach wie vor im Westen der Ortslage das bereits vorhandene Wohngebiet „West II“ nach Norden zu ergänzen. Vorgesehen ist eine abgestimmte Quartiersentwicklung beiderseits der Bundesstraße B 105 mit Wohn- und gewerblichen Nutzungen. Bestandteil dieses Quartiers ist auch das nördlich der

Bundesstraße gelegene Gewerbegebiet Nordwest, das seit 2009 planungsrechtlich durch den Bebauungsplan Nr. 29 gesichert ist.

Nunmehr sollen auch die Flächen südlich der Bundesstraße B 105 entwickelt werden. Hierfür beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43 „West I“. Aufgrund der Größe des Plangebietes erscheint eine Teilung in mehrere Bauabschnitte sinnvoll, weshalb zunächst der Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ einen ersten Teilbereich für eine vorwiegende Wohnnutzung vorbereiten soll. Die Nachfrage nach Wohnraum, nicht nur für Einfamilienhäuser, sondern auch für besondere Wohnformen oder Mehrfamilienhäuser, hält in der Stadt Grevesmühlen weiterhin an. Aufgrund des demografischen Wandels ist auch die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum weiterhin hoch.

Der Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ verfolgt das Ziel, verschiedene Wohnnutzungen in zentrumsnaher Lage anzusiedeln. Berücksichtigung finden dabei vor allem besondere Wohnformen für Menschen mit Behinderungen sowie altersgerechte Seniorenwohnungen. Kombiniert werden diese mit klassischen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder auch Mehrfamilienhäusern. So kann in diesem Wohngebiet eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen entstehen, die sich wechselseitig Impulse liefern. Mit der Ausweisung von Wohnungsbauflächen entspricht die Stadt ihrer Funktion als Mittelzentrum.

Mit der Umsetzung des hier betrachteten Bebauungsplanes erfolgt die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Die Planungsabsicht der Nachnutzung der gewerblichen Flächen bestehen bereits längerfristig. Mit der Planung will die Stadt Grevesmühlen der Nachfrage nach verschiedenen Wohnformen nachkommen.

## 5. Eingriffsregelung

### 5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

#### § 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

- (1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 43.1 der Stadt Grevesmühlen werden, wie in der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes beschrieben, Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden.

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

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

Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Verwendung der „Hinweise zur Eingriffsregelung; Neufassung 2018“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG M-V) erstellt. Diese Hinweise zur Bewertung von Eingriffen wurden als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern entwickelt und werden für die Eingriffsbewertung auch im Rahmen der Bauleitplanung empfohlen.

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

## 5.2 Eingriffsbilanzierung

### Bestandsbeschreibung

Grundlage für die Berechnung des Eingriffes stellt die Biotopausstattung der ehemaligen Getreidetrocknungsanlage dar.

Für das Plangebiet wurde ein Begehungsbericht durch das Gutachterbüro ECO-CERT- Sachverständige im Umweltschutz mit Sitz in Plau am See OT Karow (Stand: 08. März 2021) erarbeitet. Dieser Begehungsbericht befasst sich zum einem mit der Erfassung der innerhalb des Planungsgebietes vorhandenen Biotopstrukturen, um Rückschlüsse auf mögliche Habitate für geschützte Tier- und Pflanzenarten ziehen zu können. In diesem Zusammenhang wurden ebenso geschützte Gehölze erfasst und dokumentiert.

Diese Biotoptypenerfassung bildet die Grundlage für die Eingriffsbilanzierung. Nachfolgend sind die aufgenommenen Biotoptypen zusammenfassend beschrieben.

Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen das Gelände der ehemaligen Getreidetrocknungsanlage zu beräumen.

### Bestandsbewertung

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

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biototyps und
  - die regionale Einstufung in die „Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD“
- als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biototyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotops eine Aufwertung.

Im Rahmen des Vorentwurfes wird die Biotopkartierung genutzt, die im Zusammenhang mit dem Begehungsbericht erstellt wurde.

Nachfolgend sind die Biotoptypen innerhalb des Plangebietes wiedergegeben. Die dazugehörige Fotodokumentation ist dem Begehungsbericht (siehe Anlage) zu entnehmen:

#### *Biotop 1 - SYL (Feuerlöschteich)*

Ein Folienteich auf dem Betriebshof. Von Bäumen und Sträuchern umgeben. Am Erfassungstag bedeckte Eis in den Vormittagsstunden die Wasseroberfläche.

#### *Biotop 2 - RHU (Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte)*

Betriebshof. Von Gräsern dominierte Staudenfluren.

*Biotop 3 – PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten*

Dominanz von Stiel-Eiche und der Armenischen Brombeere

Vereinzelte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V geschützt (BHD =>32 cm).

*Biotop 4 - PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten*

Gehölz mit Hybridpappeln am östlichen Rand des Betriebsgeländes.

*Biotop 5 – PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten*

Betriebshof. Durch Sukzession entstandener Gehölzbestand. Dominanz von jungen Sand-Birken; zahlreiche Zitter-Pappel und Gewöhnliche Hasel. Flächenanteile sind Versiegelt jedoch überwachsen.

Vereinzelte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V geschützt (BHD =>32 cm).

*Biotop 6 – OIB - Baustelle.*

Betriebshof. Eine Baustelle auf dem Betriebshof am Börzower Weg.

*Biotop 7 - PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten.*

Gehölz mit Hybridpappeln auf dem Betriebshof.

*Biotop 8 – BAL - Lückige Allee (§ 19 NatSchAG M-V)*

Eine Allee mit jungen Linden am Börzower Weg.

*Biotop 9 - PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten.*

Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten.

Gehölz mit Hybridpappeln am westlichen Rand des Betriebsgeländes.

*Biotop 10 - PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten.*

Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten

Gehölz mit Dominanz von Silber-Fichten, Lärchen und Ziersträuchern am westlichen Rand des Betriebsgeländes

Mehrere Bäume nach § 18 NatSchAG M-V geschützt (BHD =>32 cm).

*Biotop 11 - PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten.*

Betriebshof. Gehölz mit Dominanz von einer Tannen-Art und Ziersträuchern auf dem Betriebshof.

Einige Bäume nach § 18 NatSchAG M-V geschützt (BHD =>32 cm)

*Biotop 12 - RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte*

Von Gräsern dominierte Staudenfluren an der nördlichen Zufahrt zum Betriebsgelände.

*Biotop 13 - PHY - Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten*

Kleinflächiges Gebüsch mit Kartoffel-Rosen und Ölweiden an der nördlichen Zufahrt zum Betriebsgelände.

*Biotop 14 - PHY - Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten*

Gebüsch mit Kartoffel-Rosen und Ölweiden an der nördlichen Zufahrt zum Betriebsgelände.

*Biotop 15 - RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte*  
Von Gräsern dominierte kleinflächige Staudenflur an der nördlichen Zufahrt zum Betriebsgelände.

*Biotop 16 - PHY - Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten*  
Kleinflächiges Gebüsch mit Kartoffel-Rosen (dominant) und Bruch-Weide (zahlreich) an der nördlichen Zufahrt zum Betriebsgelände.

*Biotop 17 - RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte*  
Betriebshof. Von Gräsern dominierte Staudenfluren, Teilflächen mit Herdenbildung von Land-Reitgras.

*Biotop 18 – PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten*  
Dominanz von Stiel-Eiche und Robinie, zahlreiche Sand-Birken.  
Mehrere Bäume nach § 18 NatSchAG M-V geschützt (BHD =>32 cm).

*Biotop 19 - RHK - Ruderaler Kriechrasen.*  
Bestände der Armenischen Brombeere am Süd-Südostrand des Gehölzes des Biotops 18

*Biotop 20 - OBV - Brache der Verkehrs- und Industrieflächen.*  
Betriebsfläche der ehemaligen Getreidetrocknungsanlage mit Gebäuden und weitläufigen versiegelten Flächen. An einigen Stellen sind kleinflächige Ruderalfluren eingestreut, die nicht gesondert auskartiert worden sind. Die versiegelten Flächen sind teilweise von dünnen, lückigen Moospolstern und/oder Grasfluren überwachsen.

*Biotop 21 - RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte*  
Betriebshof. Von Gräsern dominierte Ruderalstreifen auf der Südseite einer Lagerhalle.

*Biotop 22 - PEU - Nicht oder teilversiegelte Freifläche, tw. mit Spontanvegetation*  
Baumlose Seitenstreifen an der Straße (Börzower Weg).

*Biotop 23 - RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte*  
Betriebshof. Von Gräsern dominierte schmale Ruderalstreifen am Südrand des Betriebsgeländes mit einigen Bäumen.

*Biotop 24 - OVL - Straße*  
Der Börzower Weg.

*Biotop 25 - RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte*  
Betriebshof. Von Gräsern dominierte Ruderalstreifen auf dem Betriebshof mit einem Baum.

*Biotop 26 - RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte.*  
Betriebshof. Von Gräsern dominierte Staudenfluren auf dem Betriebshof mit mehreren Bäumen.

*Biotop 27 - RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte*  
Betriebshof. Von Gräsern dominierte Staudenfluren am westlichen Rand des Betriebsgeländes.

*Biotop 28 - PHY -Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten*  
Gebüschbestand mit Ziersträuchern und einer jungen Stiel-Eiche.

*Biotop 29 - RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte*  
Von Gräsern dominierte Staudenfluren im Westen zwischen Betriebsgelände und Ackerschlag.

Tab. 2: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

	Nr. Bio-toptyp	Biotoptyp M- V	Wert-stufe	Kompensa-tionserfor-dernis
<b>BAL</b>	2.5.3	Lückige Allee		*
<b>SYL</b>	5.6.3	Feuerlöschteich	0	-
<b>RHU</b>	10.1.3	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mi-neralstandorte	2	3
<b>RHK</b>	10.1.4	Ruderaler Kriechrasen	2	3
<b>PWX</b>	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1,5
<b>PWY</b>	13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	0	-
<b>PHY</b>	13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen	0	-
<b>PEU</b>	13.3.4	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, tw. mit Spontanvegetation	1	1,5
<b>OIB</b>	14.8.5	Großbaustelle	0	-
<b>OVL</b>	14.7.5	Straße	-	-
<b>OBV</b>	14.11.3	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	1	**

\* Die geschützten Einzelbäume bzw. die Baumreihe wird gesondert gemäß den Regelungen des Baumschutzkompensationserlasses bewertet.

\*\* Wenngleich die Nutzung der Getreideanlage bereits im Jahr 2019 aufgegeben wurde, handelt es sich um eine verhältnismäßig junge Brache, auf welcher die Ruderalisierungsprozesse nur geringfügig eingesetzt haben. Aus diesem Grund wird im Rahmen der Bilanzierung hier ein Biotopwert von 0 angenommen, da der Zustand dem einem Biotop aus der Gruppe 14.8 Industrie- und Gewerbefläche (OI) gleicht.

### Eingriffsbilanzierung

#### *Biotop- und Funktionsverlust*

Für die unversiegelten Bereiche ist von einem vollständigen Biotop- und Funktionsverlust auszugehen. Es handelt sich überwiegend um Ruderal- und Gehölzflächen.

Der größte Teil des Plangebietes ist durch die baulichen Anlagen der ehemaligen Getreidetrocknungsanlage geprägt. Diese werden aufgrund der Werteinstufung 0 nicht in die Bilanzierung einbezogen.

Aufgrund der Lage im Siedlungszusammenhang wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FBG) 1 (Korrekturfaktor x 0,75) verwendet.

Tab. 3: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

<b>Biototyp M-V</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Biotopwert</b>	<b>Lage- faktor</b>	<b>m<sup>2</sup> EFÄ</b>
RHU	12 863	3	0,75	28 942
RHK	80	3	0,75	180
PWX	5 717	1,5	0,75	6 432
PEU	287	1,5	0,75	323
<b>Gesamt:</b>				<b>35 876</b>

### Versiegelung

In der vorliegenden Planung wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 (+50% Überschreitung) festgesetzt.

Alle Verkehrsflächen werden im Rahmen des Vorentwurfes als Vollversiegelung berechnet.

Es wird ein Aufschlag für zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes berechnet. Der bestehende Versiegelungsanteil beläuft sich auf rund 57% (47 034 m<sup>2</sup>) der Plangebietsfläche. Insgesamt ist mit der Umsetzung der Planungsziele eine Versiegelung von ca. 60%: 49 412 m<sup>2</sup>) möglich. Somit erhöht sich der Versiegelungsanteil um lediglich 3%. Dieser zusätzliche Versiegelungsanteil ist Grundlage für die Eingriffsbilanzierung.

Tab. 4: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

<b>Biototyp M-V</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Zuschlag</b>	<b>m<sup>2</sup> EFÄ</b>
zusätzliche Versiegelung	2 378	0,5	1 189
<b>Gesamt:</b>			<b>1 189</b>

### Minimierung

Im Norden des Plangebietes ist ein Photovoltaik-Freiflächenanlagen geplant. Die Begrünung der Zwischenmodulflächen sowie die von Modulen überschirmten Flächen durch Einsaat oder Selbstbegrünung wird kompensationsmindernde Maßnahmen angerechnet.

Eine Detaillierung dieser Maßnahme erfolgt im Zuge der fortschreitenden Planung. Für den vorliegenden Bebauungsplan wurde eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Im Rahmen des Vorentwurfes werden für diese Zwischenmodulflächen eine Kompensationsminderung von 0,8 (Maßnahme 8.30 der HzE) angerechnet.

Tab. 5: Minimierung

<b>Maßnahme</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Kompensati- onswert</b>	<b>Leis- tungs- faktor</b>	<b>m<sup>2</sup> KFÄ</b>
Zwischenmodulflächen	6 320/2 = 3 160	0,8	-	2 528
<b>Kompensationsmindernde Maßnahmen- gesamt</b>				<b>2 528</b>

### Wirkzonen

Innerhalb des planungsrelevanten Bereiches finden keine signifikanten Störungen höherwertigen Biotopen statt. Somit entfällt eine Ausweisung von Wirkzonen.

### Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Aus den zuvor dargestellten Berechnungen lässt sich der Gesamteingriff ableiten.

Tab. 6: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Versiegelung	1 189
Biotopverlust	35 876
Minimierung	- 2 528
Wirkzonen	0
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff:</b>	<b>34 537 m<sup>2</sup> KFÄ</b>

### 5.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 43.1 der Stadt Grevesmühlen, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen.

Im Rahmen des Vorentwurfes werden entlang der Planstraßen Baumpflanzung vorgesehen. Diese werden als Kompensationsmaßnahmen gemäß Maßnahme 6.22 der HzE als Kompensationsmaßnahme angerechnet.

Es sind 42 Einzelbaumpflanzungen vorgesehen. Pro Baum wird ein Flächenanteil von 25 m<sup>2</sup> berechnet.

Tab. 7: Zusammenstellung der internen Kompensationsmaßnahmen

Maßnahme	Fläche in m <sup>2</sup>	Kompensationswert	Leistungsfaktor	m <sup>2</sup> KFÄ
Einzelbäume	700	1	0,5	350
<b>Interne Kompensationsmaßnahmen- gesamt</b>				<b>350</b>

### Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Planstraße A sind 28 Bäume der gleichen Art der nachstehenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung verschoben werden. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 15 m einzuhalten. Die Fläche darf je Grundstück einmal mit einer maximal 7,0 m breiten Grundstückszufahrt unterbrochen werden.

Entlang der Planstraße C sind die Stellplatzflächen durch Baumpflanzungen von mindestens vier Bäumen je Straßenseite der gleichen Art der nachstehenden Pflanzliste zu gliedern.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen „Straßenbegleitgrün“ sind je drei Bäume der gleichen Art der nachstehenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Für die Anpflanzung aller festgesetzten Einzelbäume sind Hochstämme, 3-mal verpflanzt (xv) mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind für die Dauer der Entwicklungspflege von drei Jahren mit Dreibock und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss und Verdunstung zu sichern. Die Einzelbäume sind im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen anzupflanzen. Die Baumscheiben bzw. die übrigen Bereiche sind mit Landschaftsrasen oder Bodendeckern mit einer max. Höhe von 60 cm zu gestalten. Die Rasenflächen sind mindestens zwei Mal jährlich zu mähen.

Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind auf mind. 50% der Fläche gärtnerisch zu gestalten.

Innerhalb des Plangebietes ist die Gestaltung der Freianlagen als sogenannte „Schottergärten“ unzulässig.

Für die Gründung und Befestigung der Modultische sowie von Einfriedungen und sonstigen Zaunanlagen in den SO-PV sind Erdanker, Rammpfähle, Bohrpfähle oder Einzelfundamente zu verwenden. Das Einbringen von Streifenfundamenten und die Errichtung von Sockeln sind unzulässig.

Bei Pflege-, Instandsetzungs- und Wartungsarbeiten innerhalb des SO-PV ist die Verwendung von gewässerverunreinigenden Substanzen unzulässig.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.

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

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

Pflanzliste: Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Feldahorn (*Acer campestre*), Schwedische Mehlbeere (*Sorbus indermedia*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*), Vogelkirsche (*Prunus avium*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)

## **Hinweise**

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01. Oktober bis 28. Februar durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

## **6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §2 Abs. 4 und §1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Der Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ verfolgt das Ziel verschiedene Wohnnutzungen in zentrumsnaher Lage anzusiedeln. Berücksichtigung finden dabei vor allem besondere Wohnformen für Menschen mit Behinderungen sowie altersgerechte Seniorenwohnungen. Kombiniert werden diese mit klassischen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder auch Mehrfamilienhäusern. So kann in diesem Wohngebiet eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen entstehen, die sich wechselseitig Impulse liefern. Mit der Ausweisung von Wohnungsbauflächen entspricht die Stadt ihrer Funktion als Mittelzentrum.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von rund acht Hektar und befindet sich im Westen der Stadt Grevesmühlen zwischen der Bundesstraße B 105 und dem Börzower Weg. Das Plangebiet wurde bis Oktober 2020 durch einen Agrarhandelsbetrieb genutzt, der seinen Standort ins nördlich der Bundesstraße 105 gelegene Gewerbegebiet verlagert hat. Die zugehörigen Siloanlagen wurden bereits im Sommer 2019 außer Betrieb genommen. Die im Plangebiet befindlichen Betriebsanlagen wurden ausschließlich zur Getreidetrocknung und nicht zur Lagerung von Dünger genutzt.

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 43.1 der Stadt Grevesmühlen mit dem Ziel verschiedene Wohnnutzungen in zentrumsnaher Lage anzusiedeln mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Aufgrund der ehemaligen Nutzung des Plangebietes sind in den übergeordneten naturschutzrechtlichen Fachplanungen (GLRP) für den Bereich der ehemaligen Getreidetrocknungsanlage kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen worden. Bei den umgebenden Flächen handelt es sich im Wesentlichen um Siedlungsbereiche bzw. um landwirtschaftliche Nutzflächen. Entgegenstehende Belange aus den Darstellungen der übergeordneten Planungen sind für den hier betrachteten Bebauungsplan nicht gegeben.

Der Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen stellt für den planungsrelevanten Bereich sowohl Bauflächen als auch Grünflächen dar. Mit der nun erfolgten Detaillierung der Bauflächen und Konkretisierung der Planungsziele zeigt sich, dass Grünzüge gemäß der Darstellung des Leitbildes des Landschaftsplanes nicht vollständig umsetzbar

sind. Durch die Ausweisung einer verhältnismäßig niedrigen Grundflächenzahl verbleiben innerhalb der Wohngebiete Freiflächen, die zu einer Durchgrünung des Wohngebietes beitragen. Die Notwendigkeit für eine Anpassung des Landschaftsplanes wird aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung nicht gesehen.

Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 43.1 (Stand: Vorentwurf) beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Es sind insbesondere Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu beachten, die jedoch im Rahmen des Abrisses außerhalb des Bebauungsplanverfahrens behandelt werden. Es wurde ein Standort gewählt, der im Hinblick auf die übrigen Schutzgüter als stark anthropogen vorbelastet betrachtet werden kann. Das Schutzgut Boden ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung überformt. Die Nachnutzung eines bereits bebauten Standortes ist generell einer unbelasteten Fläche vorzuziehen.

Zur Beachtung der Belange des Immissionsschutzes erfolgt die Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung durch das Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg mit Sitz in Rostock. Diese Untersuchung wird zum Entwurf des Bebauungsplanes vorliegen. Untersucht werden dabei vor allem Straßenverkehrslärm, sowie Gewerbelärm in Form der Tankstelle nördlich sowie des Umspannwerkes nordwestlich des Plangebietes.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 2018 Neufassung“ im Rahmen des Vorentwurfes übersichtlich dargestellt und bewertet worden. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die bestehenden Versiegelungen wurden in der Bilanzierung berücksichtigt.

Diese geplanten Eingriffe sollen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen kompensiert werden. Diese werden im Zuge des fortschreitenden Planungsprozesses festgelegt und rechtzeitig vor Satzungsbeschluss mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bebauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Natura 2000-Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ebenso befinden sich im planungsrelevanten Bereich keine nationalen Schutzgebiete.

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume vorhanden. Zumindest teilweise müssen diese mit der Umsetzung der Planungsziele entfernt werden. Hierzu wird parallel mit der Erarbeitung des Entwurfes ein entsprechender Ausnahmeantrag vorbereitet und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Entlang des Börzower Weges befindet sich ein Alleenabschnitt, der als Lückige Allee im Rahmen der Biotopkartierung aufgenommen wurde. Eingriffe in diese gesetzlich geschützte Gehölzstruktur (§ 19 NatSchAG M-V) sind im Rahmen des hier betrachteten Bebauungsplanes nicht vorgesehen.

Es wurden im Rahmen der Kartierungsarbeiten keine Biotopstrukturen festgestellt, die einen Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V besitzen.

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Gehölzbereiche, die forstrechtlich als Wald zu betrachten sind. Alle Bauflächen befinden sich außerhalb des einzuhaltenden 30 m-Waldabstandes.

Der Abriss der baulichen Anlagen erfolgt losgelöst vom Bebauungsplanverfahren. Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen das Gelände der ehemaligen Getreidetrocknungsanlage zu beräumen. Aus diesem Grund wurde für das Plangebiet ein Begehungsbericht durch das Gutachterbüro ECO-CERT- Sachverständige im Umweltschutz mit Sitz in Plau am See OT Karow (Stand: 08. März 2021) erarbeitet. Dieser Begehungsbericht befasst sich zum einem mit der Erfassung der innerhalb des Planungsgebietes vorhandenen Biotopstrukturen um Rückschlüsse auf mögliche Habitate für geschützte Tier- und Pflanzenarten ziehen zu können. In diesem Zusammenhang wurden ebenso geschützte Gehölze erfasst und dokumentiert.

Den zweiten Teil des Gutachtens bildet ein Artenschutz-Präsenzprotokoll. Gegenstand der gutachterlichen Untersuchung war die Analyse und Bewertung einer Nutzung des Plangebietes durch geschützte Tierarten, um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs 1 BNatSchG durch den Abriss des Gebäude-bestandes einschätzen zu können.

Der Abbruch der vorhandenen Betriebsanlagen begann nach einer artenschutzrechtlichen Präsenzprüfung im Mai 2021 und wird derzeit unter ökologischen Baubegleitung durchgeführt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen § 44 Abs. 1 BNatSchG kann unter Beachtung der ökologischen Baubegleitung und ggf. notwendiger Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Wahl eines vorbelasteten Standortes verringert werden. Dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird gefolgt. Die Versiegelung ändert sich mit der Umsetzung des Bebauungsplanes kaum. Aufgrund der dargestellten Argumentation verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Umweltbelange durch die Planung.

## 8. 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