

# Gemeinde Hohenkirchen

## Beschlussvorlage

BV/05/24/033

öffentlich

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

### Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde

Organisationseinheit: Bauwesen Bearbeiter: Antje Burda	Datum 19.06.2024 Verfasser:
---	-----------------------------------

Beratungsfolge	Geplante Sitzungstermine	Ö / N
Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen (Vorberatung)	23.07.2024	Ö

#### Sachverhalt:

Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß §2 Abs. 2 BauGB.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 23.09.2023 den Aufstellungsbeschluss über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen gefasst. Die konkreten Inhalte der Planung sind der Anlage zu entnehmen.

#### Beschlussvorschlag:

Der Bauausschuss der Gemeinde Hohenkirchen empfiehlt dem Bürgermeister, für die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen weder Anregungen noch Bedenken zu äußern.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Beschreibung (bei Investitionen auch Folgekostenberechnung beifügen - u.a. Abschreibung, Unterhaltung, Bewirtschaftung)	
Finanzierungsmittel im Haushalt vorhanden.	
durch Haushaltsansatz auf Produktsachkonto:	
durch Mitteln im Deckungskreis über Einsparung bei Produktsachkonto:	
über- / außerplanmäßige Aufwendung oder Auszahlungen	
unvorhergesehen und	
unabweisbar und	
Begründung der Unvorhersehbarkeit und Unabweisbarkeit (insbes. in Zeiten vorläufiger Haushaltsführung auszufüllen):	

Deckung gesichert durch	
	Einsparung außerhalb des Deckungskreises bei Produktsachkonto:
x	Keine finanziellen Auswirkungen.

**Anlage/n:**

1	2024-06-17 Anschreiben Email (PDF) öffentlich
2	2024-06-14 GVM 8. Ä F-Plan_Planteil_Vorentwurf öffentlich
3	2024-06-14 GVM 8. Ä F-Plan_Begründung_Vorentwurf öffentlich

# Stadt Grevesmühlen

## Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:  
Bernstorf, Gägelow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal  
Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Entsprechend Verteilerliste  
Per Email

Geschäftsbereich: Bauamt  
Zimmer: 2.1.10  
Es schreibt Ihnen: Sandra Bichbäumer  
Durchwahl: 03881/723-165  
E-Mail-Adresse: S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 04-01/12/110-111-  
Datum: 17.06.2024

### 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

— Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 23.09.2023 den Aufstellungsbeschluss über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen gefasst. Die konkreten Inhalte der Planung sind der Anlage zu entnehmen.

— Wir bitten Sie als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbargemeinde um Bekanntgabe Ihrer Hinweise und Anregungen

bis spätestens zum 30.07.2024.

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Stadt davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind, bzw. Hinweise und Anregungen nicht bestehen.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass der Vorentwurf der oben genannten Planung, die Begründung dazu in der Zeit **vom 18.06.2024 bis zum 30.07.2024** während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, Haus 2, 23936 Grevesmühlen für jede Person zur Einsicht öffentlich ausliegen sowie im Auslegungszeitraum im Internet auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land verfügbar sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Datum: 17.06.2024 13:56 Uhr

Holger Janke  
Leiter Bauamt

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	VR Bank Mecklenburg eG	GENODEF1GUE	DE88 1406 1308 0002 5191 27
(03881)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

\*\* Sie finden uns im Internet unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) \*\*

# STADT GREVESMÜHLEN

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

Planzeichnung M 1: 5000



### Verfahrensvermerke

(1) Der Aufstellungsbeschluss der Stadtvertretung über die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... gefasst. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Veröffentlichung in dem Grevesmühlener Blitz am Sonntag am ..... sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter [www.grevesmuelen.de](http://www.grevesmuelen.de). Grevesmühlen, den ..... (Siegel)

Der Bürgermeister

(2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle wurde gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom ..... auf Umsetzungsverfahren betiligt. Grevesmühlen, den ..... (Siegel)

Der Bürgermeister

(3) Der Vorentwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes einschließlich der Begründung wurde von der Stadtvertretung am ..... abgelehnt. Grevesmühlen, den ..... (Siegel)

Der Bürgermeister

(4) Die fruhtzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch Veröffentlichung der Planung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter [www.grevesmuelen.de](http://www.grevesmuelen.de) sowie im Bau- und Planungspolitik-MV nach § 3 Abs. 2 BauGB verifiziert. Zusätzlich wurde die Planung im Bereich der Dienststellen im Raum der Amtsgemeinde Grevesmühlen-Land öffentlich ausgestellt. Die ortsübliche Bekanntmachung ist am ..... durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter [www.grevesmuelen.de](http://www.grevesmuelen.de) sowie auf dem Grevesmühlener Blitz am Sonntag bekannt gemacht worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auf elektronisches Weg am ..... zur Aufsicht auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliergrad der Umweltprüfung aufgefordert. Grevesmühlen, den ..... (Siegel)

Der Bürgermeister

(5) Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung abgelehnt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Grevesmühlen, den ..... (Siegel)

Der Bürgermeister

(6) Der Entwurf der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes mit Begründung wurden in der Zeit vom ..... bis zum ..... auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter [www.grevesmuelen.de](http://www.grevesmuelen.de) im Bau- und Planungspolitik-MV nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlicht. Zusätzlich wurde die Planung im Bereich der Dienststellen im Raum der Amtsgemeinde Grevesmühlen-Land öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Umweltinformationen verfügbar sind, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgeben werden können. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes unberücksichtigt stehen bleiben und dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 4 Abs. 1 BauGB auf elektronisches Weg am ..... zur Aufsicht auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detailliergrad der Umweltprüfung aufgefordert werden. Grevesmühlen, den ..... (Siegel)

Der Bürgermeister

(7) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Grevesmühlen, den ..... (Siegel)

Der Bürgermeister

(8) Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen wurde am ..... von der Stadtvertretung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt. Grevesmühlen, den ..... (Siegel)

Der Bürgermeister

(9) Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde am ..... beim Landkreis Nordwestmecklenburg zur Genehmigung eingereicht. Grevesmühlen, den ..... (Siegel)

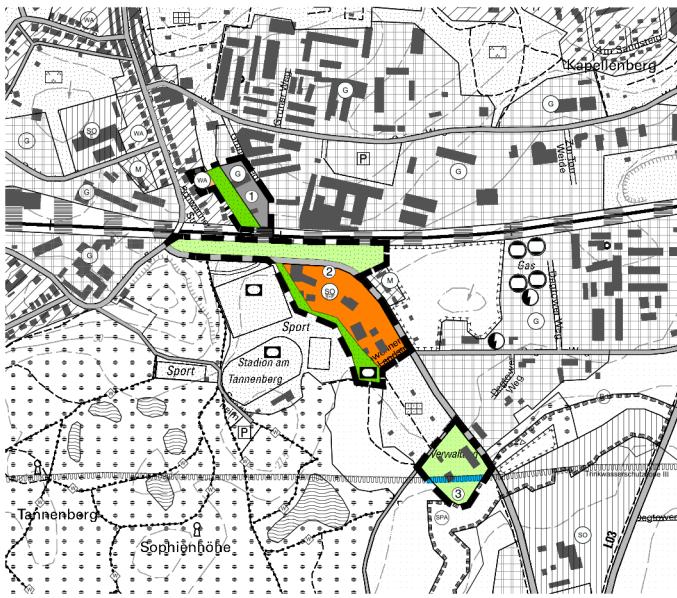
Der Bürgermeister

(10) Die am ..... beschlossene 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen wird hiermit ausgefertigt. Grevesmühlen, den ..... (Siegel)

Der Bürgermeister

(11) Die Erteilung der Genehmigung der 8. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grevesmühlen sowie die Steuer bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jeder Person eingeschenkt werden darf, ist am ..... durch Veröffentlichung auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land unter [www.grevesmuelen.de](http://www.grevesmuelen.de) sowie in dem Grevesmühlener Blitz am Sonntag bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes hinzuweisen, dass von Mangelschäden ausgenommen sowie auf die Rechtegrenzen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverordnung M-V) hingewiesen werden. Die 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen ist mit der Bekanntmachung wirksam geworden. Grevesmühlen, den ..... (Siegel)

Der Bürgermeister



### Bisherige Flächennutzungsplanung der Stadt Grevesmühlen

Änderungsbereich 1:  
Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO), Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO) sowie Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Änderungsbereich 2:  
Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Sport und Freizeit" (§ 11 Abs. 1 BauNVO) sowie Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen" (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Änderungsbereich 3:

Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a BauGB)

Änderungsbereich 4:

Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a BauGB)

Änderungsbereich 5:

Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 lit. a BauGB)



### 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

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

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

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

### Planzeichnerklärung

Es gelten die Bauaufsichtsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 170) sowie die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

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

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

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

- Grünfläche
- Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen

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

- Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen - Trinkwasserversorgung III

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

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

### Sonstige Planzeichen

- Grenze der Gelungsbereiche mit id. Nummerierung der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen
- Höhenlinien

### Unverbindliche Darstellungen außerhalb des Änderungsbereiches Bauläufen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

- Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)
- Sonstige Sondergebiete - Einkaufszentrum
- Sonstige Sondergebiete - Freizeitgelände

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

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

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

- Elektrizität
- Gas

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

- Grünfläche
- Parkanlage
- Dauerkeilegärten

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

- Wasserfläche

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

- Flächen für Wald

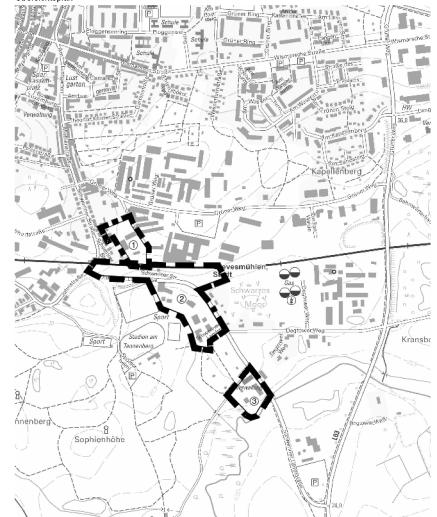
### Planung, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts -

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

- Bodendenkmal

### Übersichtsplan



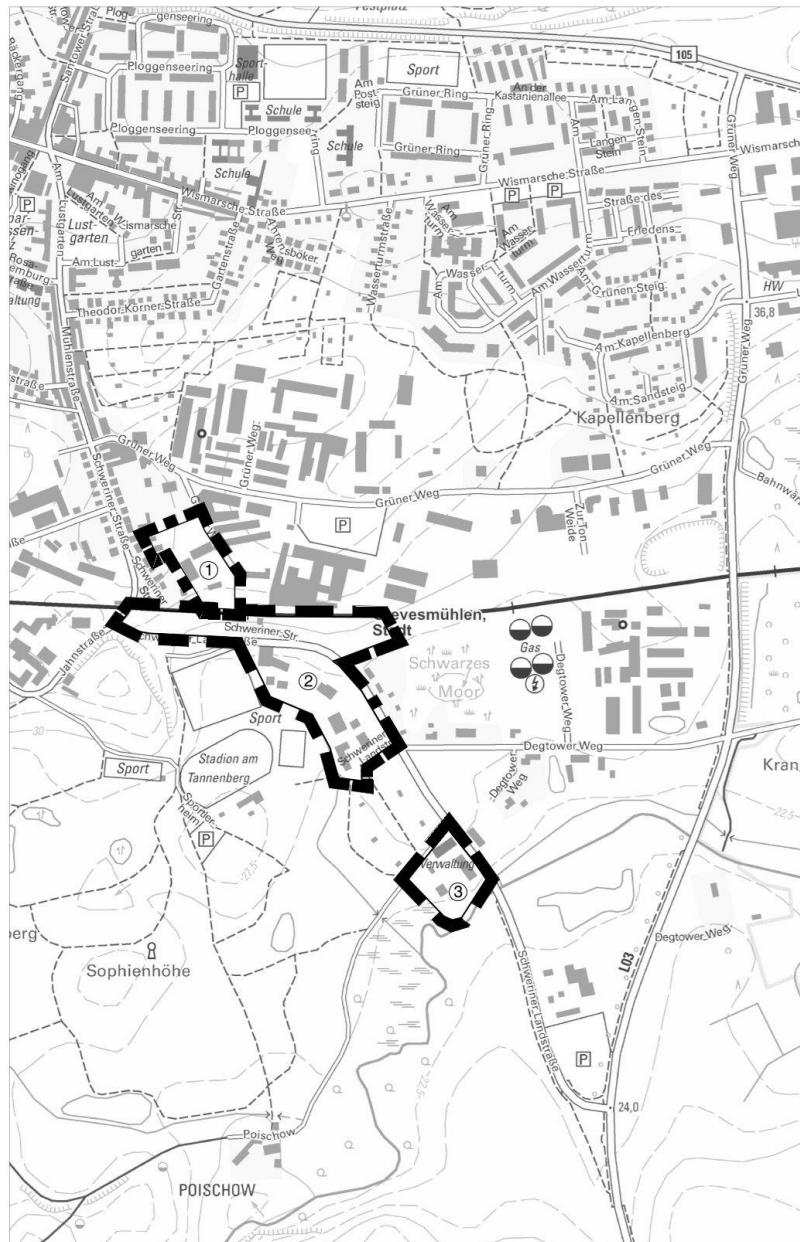
Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis-DEM/V 2022

## STADT GREVESMÜHLEN

### 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

#### VORENTWURF

Bearbeitungsstand 12.06.2024



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

# STADT GREVESMÜHLEN

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Begründung

### VORENTWURF

Bearbeitungsstand 12.06.2024

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

## 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Begründung

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Teil 1 - Begründung.....</b>	<b>2</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Planungsanlass und Planungsziele.....	2
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren.....	2
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise.....	3
<b>2. Inhalte des Flächennutzungsplans .....</b>	<b>5</b>
2.1 Darstellungen für den Teilbereich 1.....	5
2.2 Darstellungen für den Teilbereich 2.....	6
2.3 Darstellungen für den Teilbereich 3.....	6
<b>3. Ausweisungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes .....</b>	<b>6</b>
3.1 Änderungen für den Teilbereich 1 .....	6
3.2 Änderungen für den Teilbereich 2 .....	7
3.3 Änderungen für den Teilbereich 3 .....	7
<b>4. Flächenbilanz .....</b>	<b>8</b>
<b>5. Immissionsschutz.....</b>	<b>8</b>
<b>6. Erschließung .....</b>	<b>9</b>
<b>7. Planungskosten .....</b>	<b>9</b>
<b>8. Durchführungsrelevante Hinweise.....</b>	<b>9</b>
<b>Teil 2 – Umweltbericht.....</b>	<b>10</b>
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>10</b>
1.1 Rechtliche Grundlagen.....	10
1.2 Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte der Bauleitplanung .....	11
1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzten und Fachplanungen	12
1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	17
<b>2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>18</b>
2.1 Grundlagen und Methodik der Umweltplanung .....	18

2.2	Schutzbau Mensch .....	19
2.3	Schutzbau Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	22
2.4	Schutzbau Boden .....	25
2.5	Schutzbau Wasser .....	26
2.6	Schutzbau Fläche.....	28
2.7	Schutzbau Luft und Klima .....	30
2.8	Schutzbau Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	31
2.9	Schutzbau Landschaft/Ortsbild .....	31
2.10	Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzbau.....	35
2.11	Störfälle .....	35
2.12	Kumulierung mit anderen Planungen .....	35
<b>3.</b>	<b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....</b>	<b>35</b>
3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	36
3.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	39
3.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	39
<b>4.</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>40</b>
4.1	Methodik und Hinweise auf Schwierigkeiten .....	40
4.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	41
<b>5.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>41</b>
<b>6.</b>	<b>Literatur und Quellen.....</b>	<b>43</b>

## Teil 1 - Begründung

### 1. Einleitung

#### 1.1 Planungsanlass und Planungsziele

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

Das Gelände des städtischen Bauhofes in der Straße „Grüner Weg“ (hier: Teilbereich 1) hat sich über Jahre anders entwickelt und entspricht nicht den Darstellungen des FNP. Sowohl der westlich angrenzende Grünzug als auch die Wohnbebauung in Zweiter Reihe existieren nicht.

Das ehemalige Bahnwärterhaus südlich der Bahntrasse und die gegenüberliegende Bebauung südlich und westlich der Schweriner Landstraße (hier: Teilbereich 2) werden mittlerweile anders genutzt und erfordern eine Anpassung.

Weiter südlich entlang der Schweriner Landstraße befindet sich die Kreisstraßenmeisterei des Landkreises Nordwestmecklenburg (hier: Teilbereich 3). Auch hier entsprechen die Darstellungen des FNP nicht den vorhandenen Nutzungen. Zusätzlich stellte die Stadt Grevesmühlen für das Gelände der Kreisstraßenmeisterei derzeit den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ auf.

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

#### 1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

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

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

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),

- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)

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

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

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

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

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

### **1.3 Planungsvorgaben und Hinweise**

Die Stadt Grevesmühlen hat derzeit 10 538 Einwohner (Stand Dezember 2022). Das Mittelzentrum Grevesmühlen ist durch seine geografisch günstige Lage zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar unmittelbar an der A 20 geprägt.

Im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom 27. Mai 2016 wird für Mittelzentren folgender Grundsatz aufgestellt: Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden. Das LEP weist den Mittelzentren eine herausragende Funktion als wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung im Land zu. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung.

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

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung auf der regionalen

Ebene konkretisiert. Es ergeben sich gegenüber dem LEP allerdings keine wesentlichen zusätzlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der vorliegenden Planung.

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

## 2. Inhalte des Flächennutzungsplans

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

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

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

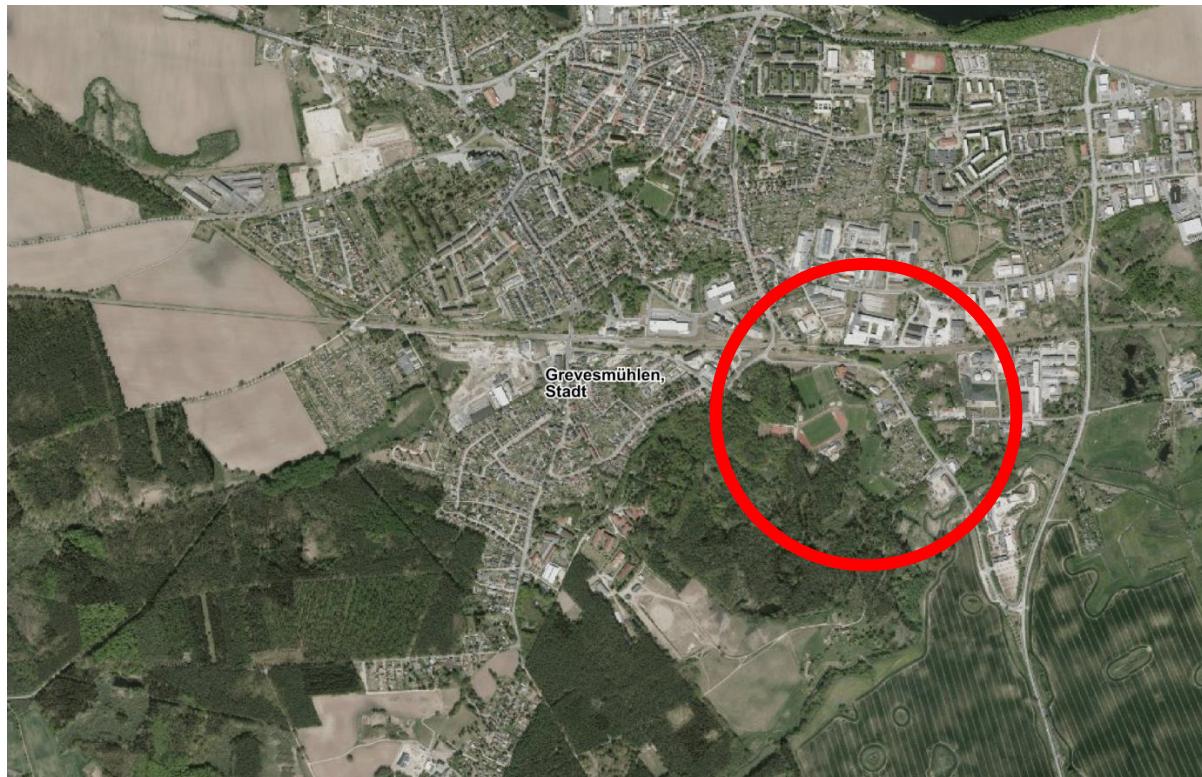


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2024.

### 2.1 Darstellungen für den Teilbereich 1

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

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

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

## 2.2 Darstellungen für den Teilbereich 2

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

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

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

## 2.3 Darstellungen für den Teilbereich 3

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

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

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

## 3. Ausweisungen der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes

### 3.1 Änderungen für den Teilbereich 1

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

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

#### Begründung:

Die gewerbliche Baufläche soll nun den vorhandenen städtebaulichen Bestand darstellen. Die unmittelbare Umgebung des Teilbereichs 1 ist zugleich durch gewerbliche Bauflächen geprägt und verkehrlich gut erschlossen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes stellt somit eine sinnvolle Korrektur dar.

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

### 3.2 Änderungen für den Teilbereich 2

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

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

Begründung:

Die dargestellte gemischte Baufläche soll nun den Bestand und die Nutzung des Geländes des Bahnwärtershauses nördlich der Schweriner Landstraße darstellen und sichern. Die geplante Umnutzung der Bauruine des nicht in Betrieb genommenen Geschäftsgebäudes südlich der Schweriner Landstraße soll durch die geänderte Darstellung ebenso planungsrechtlich gesichert werden. Dieser Teil der Änderung des Flächennutzungsplanes stellt somit eine sinnvolle Korrektur dar.

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

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

Begründung:

Die dargestellte gewerbliche Baufläche, südlich angrenzend an die gemischte Baufläche, soll nun die bestehende Nutzung des Geländes darstellen und sichern. Durch die tatsächliche Darstellung der Nutzungen, stellt die Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Teil eine sinnvolle Korrektur dar.

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

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

Begründung:

Die dargestellte Grünfläche soll die wahre Nutzung der nordwestlichen Fläche darstellen und sichern.

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

### 3.3 Änderungen für den Teilbereich 3

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

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

Begründung:

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

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

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

Begründung:

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

#### 4. Flächenbilanz

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

Es ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

Bisherige Flächennutzungsplanung		8. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Allgemeine Wohngebiete		Gewerbliche Bauflächen	19 250 m <sup>2</sup>
Gewerbliche Bauflächen	19 250 m <sup>2</sup>		
Grünflächen ohne Zweckbestimmung			
Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung „Sport und Freizeit“		Gemischte Bauflächen	
Grünflächen mit Zweckbestimmung „Sportlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“	57 800 m <sup>2</sup>	Gewerbliche Bauflächen	57 800 m <sup>2</sup>
Flächen für die Landwirtschaft			
Flächen für die Landwirtschaft	11.100 m <sup>2</sup>	Gewerbliche Bauflächen	11.100 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>88 050 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt</b>	<b>88 050 m<sup>2</sup></b>

#### 5. Immissionsschutz

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

Mit der 8. Änderung des Flächennutzungsplanes werden keine potentiell in Konflikt tretenden Nutzungen in unmittelbarer räumlicher Nähe dargestellt.

## **6. Erschließung**

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

Die technische Erschließung der Änderungsbereiche ist ebenso bereits vorhanden.

## **7. Planungskosten**

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

## **8. Durchführungsrelevante Hinweise**

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

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

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

## **Teil 2 – Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Rechtliche Grundlagen**

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

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

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

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

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

Für die vorliegende Flächennutzungsplanänderung werden die voraussichtlich eintretenden Auswirkungen auf die Schutzgüter zusammenfassend betrachtet und bewertet.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die projektbedingten Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt einschließlich der entstehenden Wechselwirkungen gemäß der gesetzlichen Vorgaben des § 2 Abs. 5 BauGB. Als geeignete Untersuchungsmethode wird zunächst die Bilanzierung der festgesetzten Flächennutzungen gegenüber dem Bestand angesehen. Hieraus wird als 1. Schritt der Analyse deutlich, inwie weit es zu nachteiligen Wirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter kommt. In weiteren Analyseschritten erfolgt eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Bewertung der sich aus dem Vorhaben ergebenden Veränderungen. Die methodische

Vorgehensweise zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauwirkungen durch die Planungen erfolgt im Regelfall verbal argumentativ.

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

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

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

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

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

### **1. Änderungsbereich**

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

## 2. Änderungsbereich

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

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

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

## 3. Änderungsbereich

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

Gesamt:

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

## 1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzten und Fachplanungen

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

### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

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

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

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

Die Stadt Grevesmühlen hat derzeit 10 538 Einwohner (Stand Dezember 2022). Das Mittelzentrum Grevesmühlen ist durch seine geografisch günstige Lage zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar unmittelbar an der A 20 geprägt.

Im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom 27. Mai 2016 wird für Mittelzentren folgender Grundsatz aufgestellt: Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden. Das LEP weist den Mittelzentren eine herausragende Funktion als wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung im Land zu. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung.

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

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

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

#### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

##### *Naturräumliche Gliederung*

Landschaftszone: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)

Großlandschaft: Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)

Landschaftseinheit: Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast (401)

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

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

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

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

### Flächennutzungsplan

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

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

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

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

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

### Landschaftsplan

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

Biototypen

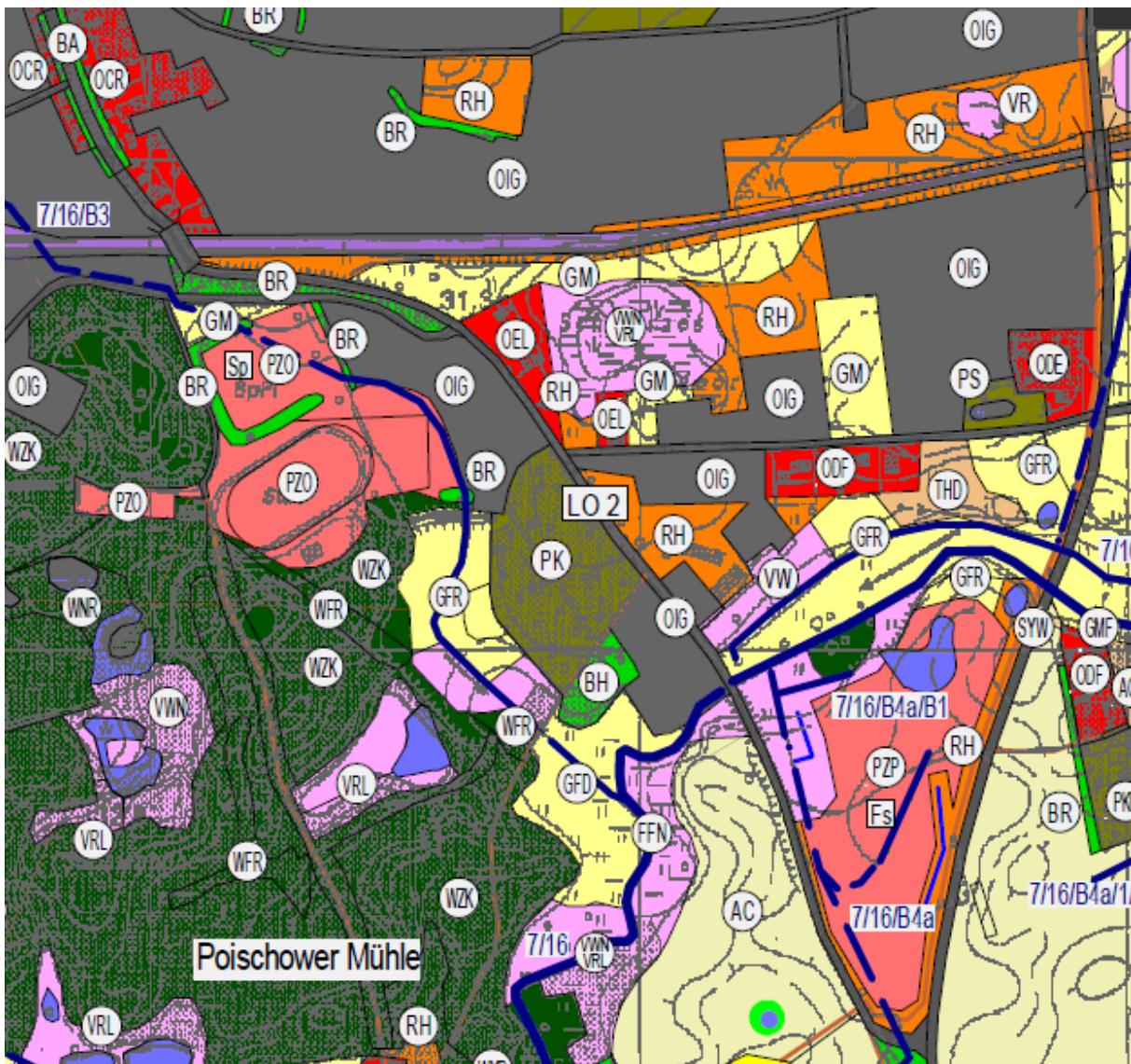


Abb. 1 Auszug aus dem Landschaftsplan – Karte 7 – Biototypen

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

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

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

Aktuelle und geplante Raumnutzung und Konflikte

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

Zwischenzeitliche Ansiedlung und Etablierung gewerblicher Nutzung - Überdenken der Planungsziele

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

#### Leitbild Naturschutz und Landschaftspflege und Maßnahmen

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

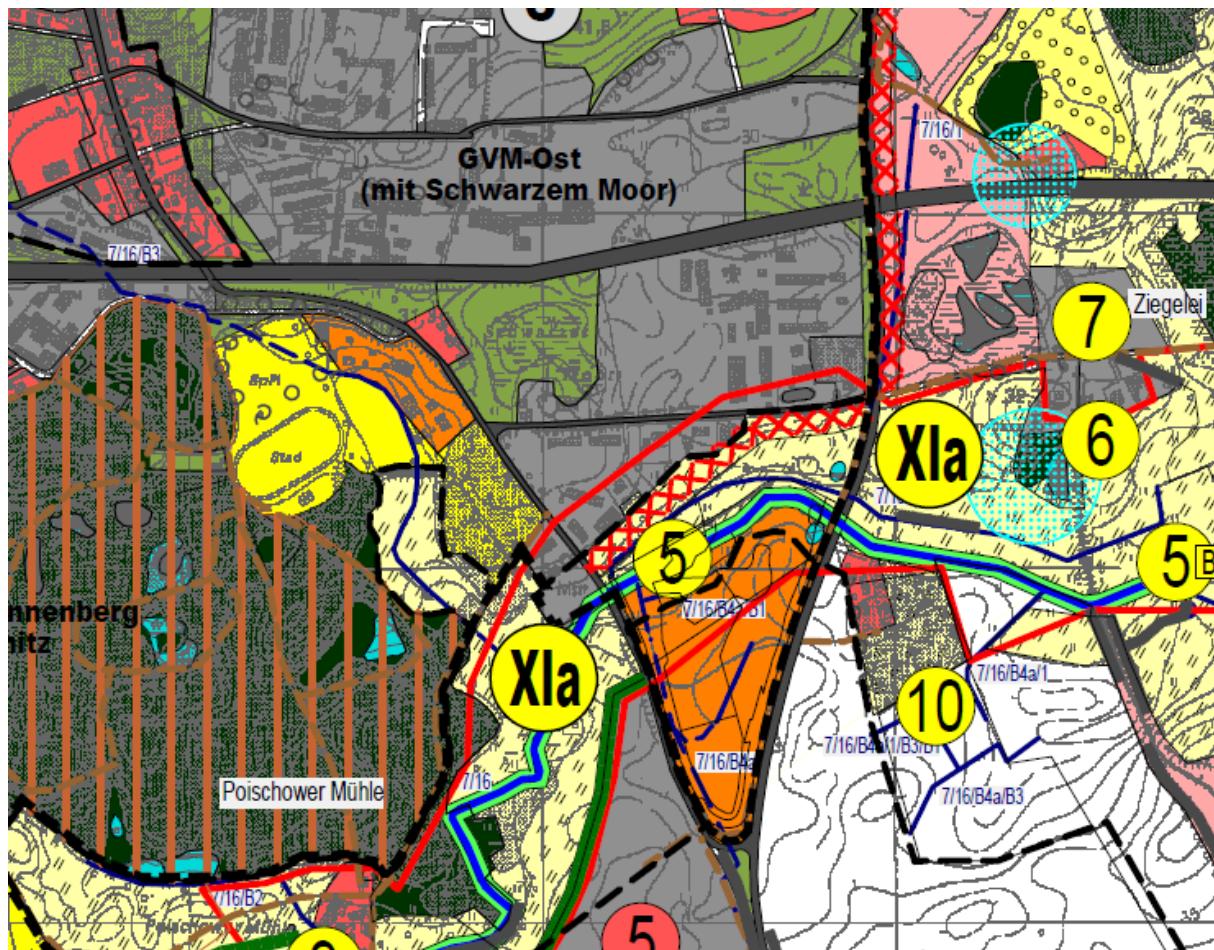


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan – Karte 10- Leitbild und Maßnahmen

## 1.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

### Internationale und nationale Schutzgebiete

#### Änderungsbereich 1 und 2

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

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

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

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

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

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

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

### Geschützte Biotope

#### **Alle Änderungsbereiche**

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

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

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

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

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

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

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

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

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

## 2.2 Schutzgut Mensch

### Bewertungskriterien

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

## **Basisszenario**

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

## **Änderungsbereich 1**

### *Lärmimmissionen*

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

### *Visuelle Wahrnehmung*

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

### *Erholungsnutzung*

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

### *Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Es wird aktuell von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen.

## **Änderungsbereich 2**

### *Lärmimmissionen*

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

### *Visuelle Wahrnehmung*

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

### *Erholungsnutzung*

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

### *Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse*

Es wird aktuell von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen ausgegangen.

## **Änderungsbereich 3**

### *Lärmimmissionen*

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

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

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

### *Visuelle Wahrnehmung*

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

### *Erholungsnutzung*

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

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

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

### *Alle Änderungsbereiche*

### *Lärmimmissionen*

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

### *Visuelle Wahrnehmung*

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

### *Erholungsnutzung*

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

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

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

### **Gesamtbewertung – Schutzgut Mensch**

#### ***Änderungsbereiche 1 und 2***

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

#### ***Änderungsbereich 3***

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

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

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

### **Bewertungskriterien**

#### *Pflanzen*

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

#### *Tiere*

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

#### *Biologische Vielfalt*

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

## **Basisszenario**

### *Pflanzen*

#### *Biototypen*

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

### *Baumbestand*

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

### *Tiere*

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

## **Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz**

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

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

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

### *Biologische Vielfalt*

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

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

#### *Pflanzen*

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickskartierung keine in den Änderungsbereichen zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht bekannt.

#### *Tiere*

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

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

### **Alle Änderungsbereiche**

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

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

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

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

#### **Alle Änderungsbereiche**

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Habitate erhalten bleiben.

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

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

## **2.4 Schutzgut Boden**

### **Bewertungskriterien**

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

### **Basisszenario**

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

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

### **Alle Änderungsbereiche**

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

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

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

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

### **Alle Änderungsbereiche**

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

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

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

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

#### **Alle Änderungsbereiche**

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

### **Bewertung – Schutzgut Boden**

#### **Alle Änderungsbereiche**

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

## **2.5 Schutzgut Wasser**

### **Bewertungskriterien**

#### *Grundwasser*

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

#### *Oberflächengewässer*

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

#### *Trinkwasserschutzzone*

- Schutzstatus

## **Basisszenario**

### *Grundwasser*

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

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

### *Oberflächenwasser*

Innerhalb der Änderungsbereiche sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

### *Trinkwasserschutzzone*

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

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

### *Grundwasser*

#### **Änderungsbereiche 1 und 2**

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

#### **Änderungsbereich 3**

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

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

### *Oberflächenwasser*

#### **Änderungsbereiche 1 und 2**

Es erfolgen keine Eingriffe in Oberflächengewässer.

#### **Änderungsbereich 3**

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

### ***Trinkwasserschutzzone***

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

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

#### ***Alle Änderungsbereiche***

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

### **Bewertung – Schutzgut Wasser**

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

### **2.6 Schutzgut Fläche**

#### **Bewertungskriterien**

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

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

### **Basisszenario**

#### ***Änderungsbereich 1***

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

#### ***Änderungsbereich 2***

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

### **Änderungsbereich 3**

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

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

##### **Änderungsbereich 1**

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

##### **Änderungsbereich 2**

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

##### **Änderungsbereich 3**

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

#### **Bewertung – Schutzwert Fläche**

##### **Änderungsbereich 1**

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

##### **Änderungsbereich 2**

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

### **Änderungsbereich 3**

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

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

## **2.7 Schutzgut Luft und Klima**

### **Bewertungskriterien**

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

### **Basisszenario**

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

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

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

#### **Alle Änderungsbereiche**

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

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

#### **Alle Änderungsbereiche**

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

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

### ***Alle Änderungsbereiche***

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

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

### **Bewertungskriterien**

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

### **Basisszenario**

#### ***Alle Änderungsbereiche***

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

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

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

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

#### ***Alle Änderungsbereiche***

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

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

### ***Alle Änderungsbereiche***

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

## **2.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

### **Bewertungskriterien**

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

## **Basisszenario**

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

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

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit

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

Natürlichkeit:

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

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

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

### **Änderungsbereich 1**

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

### **Änderungsbereich 2**

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

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

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

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

Das Plangebiet unterliegt keiner Freizeit- und Erholungsnutzung.

### **Änderungsbereich 3**

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

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

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

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

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

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

### **Änderungsbereich 1**

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

### **Änderungsbereich 2**

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

### **Änderungsbereich 3**

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

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

### **Änderungsbereich 1**

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

### **Änderungsbereich 2**

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

### **Änderungsbereich 3**

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

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

### **Änderungsbereich 1**

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

### **Änderungsbereich 2**

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

### **Änderungsbereich 3**

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

## **2.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

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

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

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

## **2.11 Störfälle**

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

## **2.12 Kumulierung mit anderen Planungen**

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

### **3. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

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

### 3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

#### **Änderungsbereich 1**

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

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

##### Nutzung von natürlichen Ressourcen

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

##### Art und Menge der Emissionen

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

##### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Abfallentsorgung unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

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

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

##### Kumulierung mit anderen Projekten

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

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

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

##### Auswirkungen der Planung auf das Klima

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

##### Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

## **Änderungsbereich 2**

### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

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

### Nutzung von natürlichen Ressourcen

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

### Art und Menge der Emissionen

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

### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Abfallentsorgung unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg.

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

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

### Kumulierung mit anderen Projekten

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

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

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

### Auswirkungen der Planung auf das Klima

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

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

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

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

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

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

##### Nutzung von natürlichen Ressourcen

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

##### Art und Menge der Emissionen

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

##### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

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

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

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

##### Kumulierung mit anderen Projekten

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

##### Auswirkungen der Planung auf das Klima

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

### **Eingesetzte Techniken und Stoffe**

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

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

### ***Alle Änderungsbereiche***

Die Auswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung wurden schutzgutbezogen betrachtet.

## **3.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

### **Änderungsbereich 1**

#### **Standortwahl**

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

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

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

### **Änderungsbereich 2**

#### **Standortwahl**

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

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

Aufgrund dieser Argumentation wird auf die Abprüfung weiterer Flächenalternativen verzichtet.

#### **Vermeidungsgebot**

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

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

#### Standortwahl

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

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

#### Vermeidungsgebot

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

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

## **4. Zusätzliche Angaben**

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

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

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

## 4.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

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

## 5. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 6. Literatur und Quellen

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

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

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

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

### Literatur

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

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

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

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

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

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

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

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

Grevesmühlen, den .....

Der Bürgermeister