

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg



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

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

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-167/22 (B-Plan)
110-505-45/22 (FNP)
Datum: 21.12.2022

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

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ i. V. m. der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grevesmühlen

Frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB
Ihr Schreiben vom: 24.11.2022 (Posteingang: 25.11.2022)
Ihr Zeichen: 04-01/12/110-112-B-Pläne

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVOBl. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung haben der Vorentwurf des B-Plans Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ i. V. m. der 7. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grevesmühlen jeweils bestehend aus Planzeichnung (Stand Oktober 2022) und Begründung vorgelegen.

Planungsziel ist die Entwicklung eines Großgewerbestandortes in Kooperation mit der Nachbargemeinde Upahl. Damit reagiert die Stadt Grevesmühlen auf die anhaltende Nachfrage insbesondere auch nach größeren Gewerbeflächen. Innerhalb des Stadtgebietes sind

Anschrift:

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

derzeit kaum noch Flächen für eine Vermarktung verfügbar. Um auch künftig Gewerbeflächen zur Verfügung stellen zu können, ist daher für das Mittelzentrum Grevesmühlen eine Ausweisung von weiteren Gewerbegebietsflächen erforderlich. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 35 ha.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen wird der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 49 teilweise als Fläche für die Landwirtschaft und teilweise im westlichen Randbereich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft dargestellt. Um dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB Rechnung zu tragen, wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren geändert. Im Zuge der 7. Änderung wird der Vorhabenbereich als gewerbliche Baufläche dargestellt.

Raumordnerische Bewertung

Der Stadt Grevesmühlen wird gemäß LEP M-V und Programmsatz 3.2.1 (3) Z RREP WM die Funktion eines Mittelzentrums zugeordnet. Diese sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihrer Mittelbereiche mit Gütern und Dienstleistungen des gehobenen Bedarfs, regionalbedeutsame Wirtschaftsstandorte mit vielfältigem Arbeits- und Ausbildungsplatzangebot und Einkaufszentren des gehobenen Bedarfs gestärkt und weiterentwickelt werden (vgl. Programmsätze 3.2 (7) LEP M-V und 3.2.1 (4) RREP WM).

Das LEP M-V legt Standorte für die Ansiedlung flächenintensiver klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen mit landesweiter Bedeutung fest. Unter Nr. 10 der Abbildung 19 wird hier das Industrie- und Gewerbegebiet Upahl/Grevesmühlen aufgeführt. Darüber hinaus wird der Bereich Grevesmühlen/Upahl gemäß Programmsatz 4.3.1 (2) RREP WM ebenfalls als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Gewerbe und Industrie festgelegt. An diesen Standorten hat die gewerbliche und industrielle Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen (vgl. Programmsatz 4.3.1 (2) Z LEP M-V). Das Vorhaben entspricht diesem Programmsatz.

Es wird darauf hingewiesen, dass die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben in landesweit bedeutsamen Industrie- und Gewerbegebieten nicht zulässig ist (vgl. Programmsatz 4.3.1 (4) Z LEP M-V).

Die industriellen und gewerblichen Großstandorte sollen vorrangig für flächenintensive Unternehmensansiedlungen zur Verfügung gestellt werden. Die Ansiedlungen sollen eine regionale, überregionale bzw. landesweite Bedeutung aufweisen, in hohem Maße qualifizierte Arbeitsplätze zur Verfügung stellen und zu einer zukunftsfähigen regionalen Entwicklung beitragen. Zudem soll die Erreichbarkeit der landesweit bedeutsamen industriellen und gewerblichen Großstandorte über leistungsfähige Verkehrsstrassen sichergestellt werden (vgl. Programmsätze 4.3.1 (6 und 7) LEP M-V und 4.3.1 (3) RREP WM). Das Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Im Zuge der Aufstellung des vorliegenden B-Plans hat die Stadt Grevesmühlen eine umfassende Standortanalyse durchgeführt. Hier wurde der Blick insbesondere auf die Erweiterung bestehende Gewerbegebiet innerhalb des Stadtgebietes gerichtet. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass entweder keine oder nur geringe Erweiterungsmöglichkeiten vorhanden sind. Auch mit Blick auf das mit der Planung verbundene Verkehrsaufkommen wird der Standort an der Autobahn seitens der Stadt Grevesmühlen als Vorzugsvariante eingestuft. Darüber hinaus können durch die räumliche Verknüpfung mit der Gemeinde Upahl Synergieeffekte geschaffen werden, die bei der Durchführung von Einzelplanungen nicht möglich sind.

Der Vorhabenstandort befindet sich laut der Karte M 1:250.000 des LEP M-V im Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung (vgl. Programmsatz 7.2 (2) LEP M-V). Dies ist im weiteren Bauleitplanverfahren zu berücksichtigen.

Bewertungsergebnis

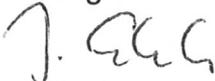
Der B-Plan Nr. 49 i. V. m. der 7. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

Abschließender Hinweis

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

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Jana Eberle



Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Stadt Grevesmühlen
 Rathausplatz 1
 23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 23.12.2023

Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl – Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 24.11.2022, hier eingegangen am 28.11.2022

Sehr geehrter Herr Janke,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. der Gemeinde mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand August 2015 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten bzw. Fachgruppen und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

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

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

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Gez. Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Anlage

Fachdienst Bauordnung und Planung

Bauleitplanung

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Die Stadt Grevesmühlen möchte mit der vorliegenden Planung den auf dem Gemeindegebiet liegenden Teil des Interkommunalen Großgewerbstandortes Uphahl/ Grevesmühlen planerisch vorbereiten und zugleich ihrer Zielanpassungspflicht aus dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP) nachkommen, das eine Zielausweisung für einen Großgewerbstandort vorsieht. Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Zu 6

Ich weise darauf hin, dass gem. § 4a Abs. 4 BauGB die Bekanntmachung und die Unterlagen zusätzlich im Internetportal des Landes (Bau- und Planungsportal M-V) bereitzustellen sind. Ich verweise auf mein Schreiben vom 10.03.2022. Ich weise ferner darauf hin, dass es geplant ist mit der nächsten Änderung des BauGB das Wort „zusätzlich“ aus dem Abs.4 zu streichen, so dass eine generell verpflichtende Bereitstellung im Internetportal des Landes besteht. In diesem Zusammenhang sind dann auch die Hauptsatzungen der Gemeinden anzupassen.

III. Planerische Festsetzungen

Übersichtsplan:

Ich empfehle hier einen Maßstab zu wählen, der den Standort in der Örtlichkeit auch für Ortsfremde zweifelsfrei erkennen lässt, um der Anstoßfunktion gerecht zu werden.

Planzeichnung:

Sofern die baulichen Maßnahmen an der L 03 im B-Plan festgesetzt werden sollen nach § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB, sind die Abschnitte der Landesstraße die neu ausgebaut werden kenntlich zu machen. Der Neubau ist zu vermaßen.

Mit der Festsetzung der Straßenverkehrsflächen ist die Umsetzung vorbereitet, aber nicht gesichert.

Planzeichenerklärung:

Keine Hinweise

Text - Teil B:

Zu 1.1 Satz 2

Ich empfehle „allgemein“ durch „nur“ zu ersetzen, um Missverständnisse zu vermeiden. Darin ist dann auch die Festsetzung unter 1.3 enthalten und diese kann gestrichen werden.

Zu 1.5

Es ist zu prüfen, ob der Umfang der Einzelhandelseinrichtungen auch eingegrenzt werden kann/ soll.

Zu 1.7 und 1.8

In die Begründung sind dazu weitere Erläuterungen aufzunehmen, ggf. auch eine Erläuterungsskizze, insbesondere unter dem Gesichtspunkt des abfallenden Geländes und notwendiger Geländeregulierungen bei größeren Bauvorhaben. Festsetzungen müssen eindeutig, zweifelsfrei und unmissverständlich sein.

Zu 3.1

Nach § 9 Abs.1 Nr.4 BauGB können nur Flächen festgesetzt werden. Das ist hier jedoch nicht der Fall. Die Zulässigkeit von Stellplätzen ergibt sich aus § 12 BauNVO. Danach kann auch eine Beschränkung auf Geschosse vorgenommen werden, wenn besondere städtebauliche Gründe vorliegen. Diese sind in der Begründung dazulegen.

In Ländern, die die Stellplatzpflicht „kommunalisiert“ haben (Rn. 311), können die Gemeinden durch örtliche Bauvorschriften die Zahl, Größe und Beschaffenheit der Stellplätze festlegen (vgl. § 86 Abs. 1 Nr. 4 BremLBO, § 52 Abs. 1 HessBO, § 86 Abs. 1 Nr. 1 MecklVorpLBauO, § 85 Abs. 1 SaAnhBauO). Werden die hiernach möglichen Vorschriften der Gemeinde nicht erlassen, besteht keine Herstellungspflicht. Die genaue Ermittlung des „qualifizierten Bedarf“ an Stellplätzen und Garagen ist erst auf der Ebene des Planvollzugs möglich, denn erst hier sind alle relevanten Daten erkennbar, z. B. aus dem Bauantrag und den Bauvorlagen. Die Stellplatzvorschriften des Bauordnungsrechts richten sich an den Planvollzug; sie sind bei der Zulassung der in den Planvorlagen näher konkretisierten Vorhaben zu beachten. Bei der B-Planung kann nur auf den zu erwartenden Bedarf abgestellt werden. Hierzu sind Prognosen (zu Prognosen § 2 [96. Lfg. Dez.2015] Rn. 223 ff.) erforderlich. Diese sind aber nur möglich, wenn der B-Plan hinreichend konkrete Festsetzungen enthält. Anhaltspunkte für die Prognose können – soweit vorhanden – ggf. der jeweils maßgebenden Richtzahlentabelle (Rn. 276) entnommen werden, die auf sachverständig festgestellten Erfahrungswerten beruht. Im Hinblick auf Hauptnutzung ist von der planungs-Komm. z. BauGB, 113. Lfg. Januar 2020/120 Komm. z. BauGB, 113. Lfg. Januar 2020/121 rechtlich maximal möglichen Ausnutzung der getroffenen Festsetzungen abzustellen, denn nur diese ist aus dem B-Plan ablesbar. Der B-Plan ist fehlerhaft,

falls die Gemeinde den „qualifizierten Bedarf“ nicht hinreichend ermittelt hat (OVG Lüneburg 5.12.2001 – 1 K 4852/99– Juris). Bei der Prognose besitzt die Gemeinde aber einen rechtlich nicht überprüfbaren Prognosespielraum bzw. eine Einschätzungsprärogative (hierzu § 2 [96. Lfg. Dez. 2015] Rn. 322 ff.; Gierke/Schmidt-Eichstaedt, Abwägung in der Bauleitplanung [2018] Rn. 328 ff.). Brügelmann/Gierke BauGB § 9 Rn. 309-315

Unter den örtlichen Bauvorschriften ist die Errichtung von PV Anlagen nicht durchsetzbar, dazu ist eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 23 b BauGB erforderlich. „Nach Nr. 23b können nunmehr Gebiete festgesetzt werden, in denen bei der Errichtung von Gebäuden oder von bestimmten sonstigen baulichen Anlagen „bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen“ für den Einsatz erneuerbarer Energien oder der Kraft-Wärme-Kopplung getroffen werden müssen. Anknüpfend an Gebietsfestsetzungen dieser Art können bestimmte bauliche und sonstige technische Maßnahmen für die Erzeugung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung nicht nur bei der Errichtung von Gebäuden vorgesehen werden, sondern nunmehr nach der inhaltlichen Erweiterung dieser Festsetzungsmöglichkeit durch das Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden v. 22.7.2011 auch bei der Errichtung bestimmter sonstiger baulicher Anlagen, zB von Lärmschutzwänden oder -wällen. BeckOK BauGB, Spannowsky/Uechtritz 54. Edition § 9 RNR. 96 Stand: 01.01.2022“

Zu 3.3

Was ist hier der Festsetzungswille?

Sofern die Ladesäulen der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden sollen, also nicht als Nebenanlagen dienen, können diese über § 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB festgesetzt werden, verbunden mit einer entsprechenden öffentlichen Widmung.

Die Begründung enthält dazu jedoch keine Aussagen.

Besondere Bedeutung kommt der Festsetzungsmöglichkeit von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung für die Ladeinfrastruktur im Zusammenhang mit der Elektromobilität zu. Darunter fallen auch Flächen für die Ladeinfrastruktur elektrisch betriebener Fahrzeuge (hierzu Wahlhäuser UPR 2019, 321 (326)). Die Festsetzung dieser Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hängt mit dem die Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung sowie des Öffentlichen Personennahverkehrs erfassenden Planungsgrundsatz in § 1 Abs. 6 Nr. 9 zusammen, der ebenfalls „im Hinblick auf die Entwicklungen beim Betrieb von Kraftfahrzeugen, etwa der Elektromobilität“ durch das Baulandmobilisierungsgesetz erweitert worden ist. Aufgrund der geringen Ausmaße dürfte die Festsetzung von

Einzelstandorten für Lademasten oder Ladesäulen als öffentlich zugängliche Ladepunkte (s. hierzu auch die Verordnung über technische Mindestanforderungen an den sicheren und interoperablen Aufbau und Betrieb von öffentlich zugänglichen Ladepunkten für Elektromobile – Ladesäulenverordnung – LSV) allerdings zeichnerisch nicht mehr möglich sein. In Betracht kommt dies jedoch ohne genaue Verortung von Einzelstandorten etwa allgemein im Zusammenhang mit der Festsetzung von Parkflächen für Autos. Alles Weitere muss dann regelmäßig dem Planvollzug überlassen bleiben.

Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b können zwar die „Nutzung“ Strom, Wärme oder Kälte betreffen. Doch wird mit diesem Begriff nur die Art der baulichen oder technischen Anlage beschrieben, nicht aber die damit verbundene Tätigkeit.

Die Gemeinde kann aber gem. § 11 Abs. 1 Nr. 4 über die planerischen Möglichkeiten nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 Buchst. b hinausgehende Regelungen durch städtebauliche Verträge treffen. Gegenstände eines solchen städtebaulichen Vertrags können die Errichtung und Nutzung von Anlagen und Einrichtungen zur dezentralen und zentralen Erzeugung, Verteilung, Nutzung oder Speicherung von Strom, Wärme oder Kälte aus erneuerbaren Energien oder Kraft-Wärme-Kopplung sein.

Brügelmann/Gierke BauGB § 9 Rn. 966-972

Zu 5

Nach Nr. 14 § 9 Abs.1 BauGB sind nur die Flächen für eine Versickerung festsetzbar. Die Festsetzung kann als Hinweis aufgenommen werden. Mit Satzungsbeschluss müssen die Voraussetzungen dafür vorliegen, d.h. die Einleitung in die Vorflut mit den entsprechenden Kapazitäten abschließend geklärt sein.

Zu 6

Die Festsetzung ist nicht unter Nr. 16 § 9 Abs.1 BauGB zulässig. Es ist eine Festsetzung nach Nr. 1 § 9 Abs.1 BauGB mit Feinsteuerung nach § 1 BauNVO zu prüfen. Unter 1.1. sind Tankstellen allgemein zugelassen und hier soll eine Ausnahme formuliert werden. Der Widerspruch ist zu lösen.

Die Festsetzung ist dann eindeutig, zweifelsfrei und unmissverständlich zu fassen. Es ist zu prüfen, ob durch die Einschränkungen durch die Lage in der Trinkwasserschutzzone III b ein eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt wird.

Zu 7.1- 7.5

Es muss eindeutig aus den Festsetzungen hervorgehen, ob es sich um grünordnerische Festsetzungen zur Gestaltung oder um Ausgleichsfestsetzungen handelt. Festsetzung und Begründung sind hier widersprüchlich, es ist Übereinstimmung herzustellen.

Zu 7.7.

Entsprechend der Begründung will die Gemeinde die Ausgleichsmaßnahmen selbst umsetzen. Die Refinanzierung soll über die Grundstücksverkäufe erfolgen.

Für Ausgleichsmaßnahmen die nicht auf den Grundstücken mit Eingriffen erfolgen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes oder außerhalb des Bebauungsplanes umgesetzt werden, ist eine Zuordnung nach einem nachvollziehbaren Verteilungsmaßstab vorzunehmen. Dabei hat die Gemeinde die Eingriffe und die ihnen jeweils zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu gewichten und deren Zuordnung zu Eingriffsgrundstücken danach auszurichten. Dies kommt jedenfalls dann in Betracht, wenn sich die Eingriffswirkungen im Plangebiet in einzelnen Planbereichen wesentlich unterscheiden; denn die Zuordnungsentscheidung muss das die Eingriffsregelung prägende Verursacherprinzip berücksichtigen (Gassner, in: ders./Bendmir-Kahlo/Schmidt- Räntsch, BNatSchG, 1996, § 8a); dies ist etwa geboten, wenn einzelne Flächen im Plangebiet als naturbelassene öffentliche Grünflächen oder gar als (andere) Ausgleichsflächen festgesetzt sind; ihnen kann mangels Eingriffs keine Ausgleichsmaßnahme zugeordnet werden. Zu beachten hat die Gemeinde bei einer Zuordnungsfestsetzung schließlich auch, welche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ganz oder teilweise auf die Herstellung von Erschließungsanlagen (einschließlich solcher nach § 127 II Nr. 4 BauGB) entfallen; denn diese Kosten sind erschließungsbeitragsfähig nach § 128 I 1 Nr. 2 BauGB (vgl. Birk, VBIBW 1998, 82, auch zum Verhältnis von Kostenerstattung und Erschließungsbeitrag).

(NVwZ-RR 2005, 649, beck-online)

Zu 9.1 Satz 2

Der Bebauungsplan enthält keine Festsetzung zur zulässigen Dachneigung oder Dachgestaltung, es wird lediglich darauf abgestellt dass, wenn ein Flachdach (bis 10° Dachneigung) mit einer Fläche größer als 200 m² errichtet wird, dieses als Gründach herzustellen ist. Die Einschränkung bedarf einer gesonderten Begründung. Es ist nicht nachvollziehbar, warum aus gestalterischen Gesichtspunkten eine Dachfläche von 200 m² mit einem Metaldach und von 201 m² mit einem Gründach ausgebildet werden muss, zumal dies dann noch mit PV Modulen versehen werden soll.

Ich gehe davon aus, dass diese Festsetzung unter den örtlichen Bauvorschriften über die Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nicht zulässig und somit nicht durchsetzbar ist. Entsprechend der Begründung unter Punkt 6 sind hier zudem nicht gestalterische Elemente ursächlich für die Festsetzung.

Zu 9.2

Ich empfehle hier eine Festsetzung nach § 9 Abs.1 Nr. 23b BauGB.

Zu 9.5

Hier sollte erläutert werden was als Fläche in Ansatz gebracht wird.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Die Begründung genügt den Anforderungen nach § 2a BauGB nicht. Wie bereits dem Wortsinn des § 9 Abs.8 (Begründung) BauGB zu entnehmen ist, handelt es sich bei ihr nicht nur um eine Beschreibung des Inhalts des Bebauungsplans, d. h. die Angabe der einzelnen Festsetzungen und ihre Erläuterung, sondern um die Angabe der Gründe für die Planung. Das heißt, warum wurde diese Festsetzung getroffen, welches Ziel verfolgt die Gemeinde damit.

Der **Zweck** der Begründung liegt darin, den Beteiligten, also insbesondere der beteiligten Öffentlichkeit und den beteiligten Behörden, Auskunft über die Ziele, Zwecke und Auswirkungen der beabsichtigten Planung zu geben. Sie ist für das Verständnis des Bebauungsplans ebenso wichtig wie für seine Wirksamkeit. Insbesondere dient sie der Überprüfung der Abwägung nach § 1 Abs.7 BauGB und sie ist ab Bekanntmachung des Bebauungsplans gemäß § 10 Abs.3 BauGB zusammen mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten. Darüber hinaus kann sie wichtige Hinweise zum Vollzug der Festsetzungen enthalten.

Auch das Niederschreiben von Gesetzestexten oder Passagen von Richtlinien ist nicht erforderlich, vielmehr die Erläuterung wie diese Anforderungen in der Planung umgesetzt wurden.

Zu 2.3

Seite 12 letzter Satz

Festgesetzt ist ein Regenrückhaltebecken – es ist Übereinstimmung zwischen Plan und Begründung herzustellen.

Zu 2.5

Es sollten Aussagen zum geplanten Realisierungszeitraum für die Umsetzung der Planung mit in die Begründung aufgenommen werden.

Zu 3.2

Die Nutzung von erneuerbaren Energien kann durch die festgesetzten örtlichen Bauvorschriften nicht umgesetzt werden.

Seite 18 Werbeanlagen

Die Ausführungen in der Begründung finden sich in der Festsetzung unter 9.7 nicht wieder. Es ist Übereinstimmung herzustellen.

Zu 5.1

Entsprechend der Planzeichnung liegen Teile auch in der Trinkwasserschutzzone IIIa. Die Begründung lässt aussagen dazu vermissen.

Die trinkwassergefährdenden Betriebe sind zu bestimmen.

Zu 5.2

Wenn es Ziel der Gemeinde ist durch eine Verpflichtende Festsetzung von Gründächern bei Flachdächern Niederschlagswasser zu binden, dann ist die Beschränkung auf Dachflächen größer 200 m² nicht nachvollziehbar bzw. nicht ausreichend begründet. Die Regenwasserableitung muss mit Satzungsbeschluss abschließend geklärt sein.

Zu 6

Die verpflichtete Nutzung von erneuerbaren Energien um eine weitest gehende autarke Energieversorgung zu gewährleisten, ist durch die Festsetzung unter den örtlichen Bauvorschriften nichtgegeben.

Windenergieanlagen wären entsprechend den Höhenfestsetzungen im GE bis 25 m als Haupt-oder Nebenanlage zulässig. Die Einschränkung auf 10 m ist festzusetzen und zu begründen. Andernfalls läuft der Planungswille aus der Begründung ins Leere.

Umweltbericht

Zu 4.3 Seite 67

Anderweitige Planungsmöglichkeiten beziehen sich im Bebauungsplan nicht auf eine Alternativenprüfung des Standortes für den B-Plan im Gemeindegebiet (das erfolgt auf Ebene der F-Planänderung), sondern auf Planungsalternativen im Bebauungsplan z.B andere Straßenführung, GRZ, Höhe und dergl..

Vorbeugender Brandschutz

Brandschutz – Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von

atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

der Landesfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege –LAKD M-V Abtlg. Landesarchäologie) erteilt werden.

Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.

Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

FD Umwelt und Kreisentwicklung

Untere Wasserbehörde

Untere Wasserbehörde:

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

0. Ausnahmegenehmigung:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB und teilweise nordwestlich in der Zone IIIA der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Gemäß Pkt. 6.2 der Anlage 3 der VO zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen - Wotenitz ist eine Neuausweisung von B-Plangebieten in der

Schutzzone IIIA verboten. In der Zone IIIB erlaubt, ausgenommen Industrie und produzierendes Gewerbe. Für den Bebauungsplan ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises ein gesonderter Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG zu stellen. Der Antrag mit den entsprechenden Unterlagen ist zwingend zeitnah zu stellen, da sich daraus weitere Planungsansätze ergeben können.

Ein positiver Bescheid der unteren Wasserbehörde kann in Aussicht gestellt werden, wenn mit dem Antrag ein standortbezogenes hydrogeologisches Gutachten vorgelegt wird, dass die Unschädlichkeit des Vorhabens für das Wasserschutzgebiet während der Errichtung und der weiteren Nutzung nachweist. Der dauerhafte Schutz des Grundwassers muss sichergestellt werden. Der Schutzzweck der Verordnung darf nicht gefährdet werden. Die Beurteilung der Auswirkung des Planes auf den Grundwasserkörper und eine Bewertung hinsichtlich der Schutzziele der WRRL gemäß § 47 ist einzuschließen. (zB. - Standortuntersuchung hinsichtlich maximaler Gründungstiefen von Bauwerken, Grundwasserneubildung, Umgang mit wassergefährdenden und allgemein wassergefährdenden Stoffen)

Gemäß Ziffer 5 des Vorentwurfes sollen im festgesetzten Gewerbegebiet aufgrund der Trinkwasserschutzzone IIIB nur Betriebe und Anlagen zulässig sein, in denen keine grundwassergefährdenden Stoffe hergestellt, verarbeitet oder gelagert werden. Davon ausgenommen ist die Errichtung und der Betrieb eines Tankstellenunternehmens innerhalb des Plangebietes. Gemäß Punkt 3.2 der Schutzzonenverordnung Anlage 3 sind unterirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A und B sowie oberirdische Anlagen der Gefährdungsstufen A, B und C möglich, gerade eine Tankstelle oder höhere Lagermengen stellen eine potentiell hohe Gefährdung der Grundwasserressource dar. Beurteilt werden muss auch der Umgang mit festen Gemischen, die unter allgemein wassergefährdenden Stoffen nach der AwSV fallen.

Im Ergebnis der Prüfung der ggf. erforderlichen Ausnahmegenehmigungen nach § 52 WHG und Anzeigepflichten nach AwSV neben dem Baugenehmigungsverfahren oder Verfahren nach Bundesimmissionsschutzgesetz kann das Vorhaben im Rahmen des pflichtgemäßen Ermessens durch die untere Wasserbehörde versagt oder mit kostenaufwendigen höheren Sicherheitsanforderungen beauftragt werden. Der Bescheid muss vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorliegen.

1. Wasserversorgung:

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Stadt hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet

anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

Für Einleitungen von Abwasser in das öffentliche Kanalnetz, das einem Anhang der AbwV entspricht (ausgenommen Anhang 1), sind Anträge zur Überprüfung auf die Genehmigungspflicht nach § 58 WHG bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises zu stellen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Gemäß DWA-A 102 ist vor Satzungsbeschluss eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts vorzunehmen und eine Behandlung des Niederschlagswassers zu prüfen.

Als Planungsgrundsatz gilt, den nachteiligen Auswirkungen der Bebauung auf den Wasserhaushalt entgegenzuwirken und die Zunahme des Oberflächenabflusses sowie die Reduzierung der Grundwasserneubildung und der Verdunstung soweit wie möglich zu begrenzen.

Ziel ist es, dass die langjährigen Mittel der Wasserbilanzgrößen Direktabfluss, Grundwasserneubildung und Verdunstung im bebauten Zustand denen des unbebauten Referenzzustandes soweit wie möglich angenähert werden. Das Bilanzgebiet umfasst den Bereich der entwässerungstechnischen Neuerschließung. Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung müssen frühzeitig in den Planungen berücksichtigt werden und sind planungs- und privatrechtlich abzusichern.

Gemäß DWA Merkblatt M 102-4 ist vor Beginn städtebaulicher Planungen die Wasserbilanz für den Referenzzustand zu erarbeiten und als Zielvorgabe festzulegen. Die Aufwendungen für das Bilanzverfahren tragen zur Minderung der Umweltauswirkungen der Flächenversiegelung und zur Planungssicherheit in den weiteren Phasen der Planung bei.

Die konsequente Verfolgung der Zielvorgabe „Erhalt des lokalen Wasserhaushaltes“ bedeutet für zukünftige Entwässerungskonzepte möglichst den Erhalt der Flächendurchlässigkeit (Verdunstung, Versickerung, Grundwasserneubildung) sowie die Stärkung der stätischen Vegetation (Verdunstung) als Bestandteil der Infrastruktur. Damit kann der oberflächige Abfluss reduziert und an den unbebauten Zustand angenähert werden.

Die Wasserhaushaltsbilanzierung ist gemäß DWA Merkblatt M 102-4 vorzunehmen und vorzulegen.

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Grevesmühlen bzw. des Zweckverbandes Grevesmühlen.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet wird.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.

Das vorgenannt enthaltene Gebot, Niederschlagswasser nicht mit Schmutzwasser zu vermischen, ist von besonderer Relevanz. Dies entspricht dem Grundsatz zur nachhaltigen Niederschlagswasserbeseitigung. Die konventionelle Misch- und Trennkanalisation mit vollständiger Ableitung des Niederschlagswassers wird der Zielvorgabe zum lokalen Wasserhaushalt nicht gerecht. Die Vorschrift ist für die Errichtung neuer Anlagen von Bedeutung.

Dezentrale Maßnahmen sollten integriert, abflusswirksame Flächen entkoppelt werden.

Ziel muss sein, das anfallende Niederschlagswasser der befestigten Flächen der Grundwasserneubildung zuzuführen.

Die Stadt kann im Rahmen der Bauleitplanung in Absprache mit dem Zweckverband Grevesmühlen regeln, dass das Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird. Die Regelung in der Bauleitplanung kann nur nach Prüfung und Einhaltung der wasserrechtlichen Vorschriften erfolgen.

Die Behandlung von gesammeltem Niederschlagswasser soll mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg abgestimmt werden.

Mit der Begründung zum Vorentwurf wird für die Niederschlagswasserbeseitigung die Annahme des Ausschlusses einer Sickerleistung getroffen. Dementsprechend soll anfallendes Niederschlagswasser über große Rückhalteanlagen in Kombination von Retentionsflächen auf privaten Grundstücken als auch unterirdische Zisternen und Rückhaltebecken beseitigt werden. Die hierfür erforderlichen Flächen sind zu ermitteln und im Plan darzustellen.

Verpflichtend sind Gründächer und Fassadenbegrünung vorgesehen.

Im Teil B der Festsetzung Ziffer 5 wird die zentrale Sammlung von Niederschlagswasser der privaten Grundstücke und der Planstraßen vorgegeben und die Ableitung in die örtliche Vorflut bestimmt. Optional ist bei entsprechendem Nachweis eine dezentrale Versickerung angegeben.

Diese Festsetzung widerspricht den vorgenannten Aussagen, den wasserwirtschaftlichen Zielen und der Wasserbilanzierung nach DWA-A 102-4.

Der Abfluss aus dem zukünftigen Siedlungsgebiet sollte den natürlichen Abfluss aus der jetzigen unbefestigten Fläche an dem Standort nicht übersteigen oder der Nachweis der hydraulischen Aufnahmekapazität des Gewässers ist zu führen.

Die Zulässigkeit der Ableitung des Niederschlagswassers in den westlich gelegenen Graben muss deshalb zeitnah geprüft werden und kann mit derzeitigen Kenntnisstand nicht festgesetzt werden.

Da eine Prüfung der tatsächlichen Verhältnisse bisher nicht erfolgt ist, kann eine gesicherte Erschließung der Niederschlagswasserbeseitigung nicht festgestellt werden.

Bei der öffentlichen Erschließung durch die Stadt bzw. Zweckverband bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt.

Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik.

In dem Zusammenhang sind die Regelungen der Arbeitsblätter DWA-A 102-1 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer - Allgemeines“ und DWA-A 102-2 „Grundsätze zur Bewirtschaftung und Behandlung von Regenabflüssen zur Einleitung in Oberflächengewässer – Emissionsbezogene Bewertung und Regelungen“ zu beachten. Weiterhin regelt das DWA-M 102-3 seit Oktober 2021 die „Immissionsbezogene Bewertung“ der niederschlagsbedingten Einleitungen der Siedlungsentwässerung in Oberflächengewässer.

Mit dem neuen DWA- A 102 -1 und 2 (Dezember 2020) sind die stoffbezogenen Ausführungen im Merkblatt DWA-M 153 in Bezug auf Einleitungen in Oberflächengewässer ungültig. Dies gilt sowohl für die Bewertung der stofflichen Belastung von Niederschlagswasser unterschiedlicher Herkunftsflächen und der Notwendigkeit einer Behandlung als auch für die Ermittlung erforderlicher Maßnahmen und Wirksamkeiten zum Stoffrückhalt.

Das DWA-A 102-3 (Oktober 2021) berücksichtigt die stofflichen und hydraulischen Belastungen der Gewässer aus siedlungsbedingten Regenwetterabflüssen unter Verwendung der Kriterien des Arbeitsblattes DWA-A 102-1.

Das Merkblatt DWA-M 153 mit den Ausführungen in Bezug auf Versickerung von Niederschlagswasser bleibt bis zum Erscheinen der Neufassung des Arbeitsblattes DWA-A 138 gültig.

Das Niederschlagswasser der Hof- Wegeflächen und Verkehrsflächen im Gewerbegebiet wird vom Grundsatz mit Kategorie II nach DWA A 102-2 bewertet.

Die jeweilige Bewertung nach DWA-A 102 und ggf. nach M 153 ist konkret mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen.

Die Einleitung muss mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen öffentlichen Vorschriften vereinbar sein. Für die Einleitung des Abwassers in das Gewässer ist ein Fachbeitrag Wasser zum Nachweis des Verschlechterungsverbotes, Verbesserungsgebotes und der Vereinbarkeit der Einleitung mit den Zielen der Wasserrahmenrichtlinie vorzulegen.

Die öffentlichen Abwasseranlagen wie z. B. Rückhaltebecken oder vorgesehene Versickerungsanlagen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BBauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen.

Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Gemeinde im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BBauGB auszuweisen und festzusetzen.

Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten

Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.

Abschließende Erkenntnisse fehlen bisher.

Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen.

Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Hinsichtlich der vorgenannten Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung zu treffen und die geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Für eine erforderliche Gewässerbenutzung aus der öffentlichen Erschließung muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.

5. Gewässerschutz:

- Die vorhandene Fläche wird landwirtschaftlich genutzt. Aufgrund der Topografie und der Bodenverhältnisse ist von einer drainierten landwirtschaftlichen Ackerfläche auszugehen.

Aussagen zum Bestand und ggf. Umverlegung von Drainagen sind nicht vorhanden.

Bestehende Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen sind in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

- Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Verordnung des WSG Grevesmühlen-Wotenitz wird hingewiesen. Verboten sind insbesondere:

- Errichtung und Erweiterung von Straßen und Wege sowie sonstiger Verkehrsflächen ohne Einhaltung der RiStWag
- unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D nach der AwSV
- Erdwärmesonden

- LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

- Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

- Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstückes behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. Aufgrund der topographischen Verhältnisse besteht ein Gefälle von Ost nach West mit einer maximalen Höhendifferenz von 5-8 Meter. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet des westlich verlaufenden Gewässers II. Ordnung Graben 7/16/B1, welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) Stepenitz-Maurine befindet. Die Beteiligung des Verbandes ist entsprechend der Begründung vorgesehen.

Rechtsgrundlagen

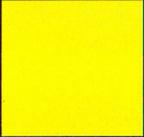
WHG , LWaG, AwSV, BauGB

Untere Immissionsschutzbehörde

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Krüger	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Unter Punkt 7 (Immissionsschutz) der Begründung wurden Konzept und Untersuchungsumfang einer vom ALN Akustik Labor Nord GmbH zu erstellenden Schalltechnische Untersuchung dargestellt. Diese erschienen zunächst schlüssig. Wenn die Ergebnisse vorliegen wird immissionsschutzrechtlich Stellung genommen. Unter Nr. 2.3 wird auf den vorhandenen Bestand, u.a. die Nutzungsaufgabe des Wohngebäudes Grevesmühlenerstr. 10 hingewiesen. Das Entfallen dieses Immissionsortes ist für die o.g. schalltechnische Untersuchung essentiell und entsprechend abzusichern.

Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde

Untere Abfallbehörde: Herr Scholz	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Aus der Planung entstehen keine besonderen abfallrechtlichen Belange.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Die Stadt Grevesmühlen und die Gemeinde Upahl entwickeln gemeinsam den „Interkommunalen Großgewerbestandort Upahl – Grevesmühlen“.
Für den Gebietsanteil, der sich im Gebiet der Stadt Grevesmühlen befindet, stellt die Stadt den B-Plan 49 auf. Der Gebietsanteil beträgt 35,2735 ha.
Für den Gebietsanteil, der sich im Gebiet der Gemeinde Upahl befindet, stellt die Gemeinde den B-Plan 9 auf. Der Gebietsanteil beträgt 19,3100 ha.
Das Gesamtgebiet belegt 54,5835 ha.
Die Planungsvorhaben erfolgen einheitlich und sind in der Zielstellung gleichlautend.
Die gesamte Fläche wird bislang überwiegend ackerbaulich genutzt.
Mit der Umwandlung in ein Gewerbegebiet kommt es zu erheblichen Verlusten an Bodenfunktionen (§ 2 Abs.2 BBodSchG).

Insbesondere sind die natürlichen Bodenfunktionen als

- Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen,
 - Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen und
 - Abbau-, Ausgleichs- und Aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften, insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers
- betroffen.

Die Planung geht damit bewußt um, indem sie u.a.

- den Flächenverbrauch für KFZ-Stellplätze durch Vorschriften zur Errichtung von Parkhäusern zu minimieren versucht (Teil B Nr. 3.2),
- vorhandene, nicht aktuell intensiv landwirtschaftlich genutzte Strukturen wie Hecken, weitgehend belässt und sogar neu schafft (Teil B Nr. 7.5 u.w.).
- eine relativ großzügige Firsthöhe von 25 m zulässt,
- sich bemüht, den Verlust an Wasserspeicherkapazität (Retention) durch Vorschriften zur Anlage von Gründächern und deren Speicherfähigkeit zu ersetzen (Teil B Nr. 9.1),

- versucht, den Verlust an Lebensraum für Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen durch Vorschriften für Gründächer und Fassadenbegrünungen zu kompensieren (Teil B Nrn. 9.4, 9.5).

Diese Bemühungen werden begrüßt.

Vorschläge zur weiteren Verbesserung des Bodenschutzes, zur sparsamen Verwendung von Boden:

1. Die Festsetzung Teil B Nr. 1.6 sollte entfallen, Nr. 3.2 modifiziert werden. Sie beschränken die Anzahl von Geschossen von Parkhäusern auf max. drei Geschosse. Ohne diese Regelung müssen Parkhäuser, soweit die Anzahl der Stellplätze es erfordert, die maximal zulässige Traufhöhe von 25 m ausschöpfen. Entsprechend würde Bodenfläche gespart.
2. Wenn ein Parkhaus erforderlich wird, sollten mindestens im Erdgeschoss auch LKW-Stellflächen darin integriert werden.
3. Für Verwaltungsgebäude sollte eine zu den Parkhäusern analoge Regelung aufgenommen werden, d.h. eine Mehrgeschossigkeit sollte vorgeschrieben werden, sofern eine bestimmte Grundfläche überschritten wird.

Generell sollten bei der weiteren Planung auch folgende Arbeitsgrundlagen genutzt werden.

- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument

- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB

Untere Naturschutzbehörde

Die fachliche Beurteilung der unteren Naturschutzbehörde wird nachgereicht.

FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Untere Straßenverkehrsbehörde

aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das o. g. Vorhaben.

Hinweise:

Für die erforderlichen Verkehrsraumeinschränkungen im Rahmen der Baumaßnahme ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf

verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrsordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen.

FD Kreisinfrastruktur/ FG Hoch- und Straßenbau

Als Straßenaufsichtsbehörde

entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAST 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.
2. Der gemeinsame Geh- und Radweg mit einer Breite von 3,00 m einschließlich Sicherheitstrennstreifen ist nur bei schwachen Fußgänger- und Radverkehrsbelastungen bis max. 70 Fg+R/h zulässig.
3. Am Ende der Planstraße als Sackgasse sollte die Anordnung einer entsprechend dimensionierten Wendeanlage für Lastzüge geprüft werden.

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

Als Straßenbaulastträger

zur o. a. B-Plan Nr. 49 gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst grundsätzlich keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.

Das vorgesehene B- Plan- Gebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A und III B. Die gesetzlichen Festsetzungen sowie Einschränkungen sind diesbezüglich zu beachten.

Für die Erstellung eines Schalltechnischen Gutachtens bezüglich Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Gewerbe wurde das Gutachterbüro ALN Akustik Labor Nord GmbH in Lübeck beauftragt. Dieses soll zum Entwurf des B-Plan- Vorhabens vorliegen.

Eine abschließende Stellungnahme unsererseits kann erst nach Vorlage des Gutachtens der beiden sich ergänzenden B- Pläne Nr. 9 der Gemeinde Upahl und Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen unter Berücksichtigung der Vorbelastungen erfolgen.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Es bestehen keine Bedenken von Seiten des Abfallwirtschaftsbetriebes des Landkreises Nordwestmecklenburg.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
Untere Naturschutzbehörde

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Stadt Grevesmühlen

Bauamt

Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen Frau Hamann

Zimmer 4.202 Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 3040 6637 **Fax** 03841 3040 86637

E-Mail g.hamann@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

66-80.03-311/2023/gvm-b49-§4(1)

Grevesmühlen, den 06.01.2023

**B-Plan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl - Grevesmühlen“
der Stadt Grevesmühlen**

Hier: Nachreichung der fachlichen Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde

Bezug: Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Frau Drewes,

mit diesem Schreiben sende ich Ihnen die fachliche Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde zum B-Plan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen im Verfahren nach § 4 (1) BauGB zur weiteren Verwendung und Beachtung nach.

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuches (BauGB) sind in der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB die Vermeidung und der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) zu berücksichtigen.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung ist nach dem Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (HzE) von 2018 vorzunehmen. Im weiteren Planverfahren sind in den Unterlagen geeignete Kompensationsmaßnahmen darzustellen. Nach § 17 Abs. 4 BNatSchG sind im Planverfahren Angaben zur tatsächlichen und rechtlichen Verfügbarkeit der für den Ausgleich und Ersatz benötigten Flächen zu machen.

Eine Prüfung der zum Vorentwurf eingereichten Eingriffs-Ausgleich-Bilanz erfolgt im Beteiligungsverfahren nach § 4(2) BauGB.

Seite 1/7

Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

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

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

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Im weiteren Planverfahren zur Errichtung eines Gewerbestandortes der Stadt Grevesmühlen ist zu prüfen, ob sich im Plangebiet nach § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt Bäume befinden.

Es sind alle Handlungen unzulässig, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung geschützter Bäume führen können.

Geschützte Baumbestände sind in den Antragsunterlagen zu jeweiligen Planverfahren darzustellen und Aussagen über Auswirkungen der konkret geplanten Maßnahmen auf den geschützten Baumbestand zu treffen und geeignete Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen zum Baumschutz vorzusehen.

Werden im Rahmen der Umsetzung einzelner Maßnahmen Fällungen erforderlich bzw. sind Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, bedürfen diese Maßnahmen einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Hierzu wäre ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Zum Antrag auf Genehmigung ist der Nachweis der Verfügbarkeit von Anpflanzflächen zu erbringen.

Landschaftsplanung: Frau Basse

Es wird empfohlen, im Zusammenhang mit dem angestrebten Label „Grünes Gewerbegebiet“ auch den Erwerb der Zusatzqualifikation „Nachhaltiges Flächenmanagement und Freiraumgestaltung“ u.a. mit den Kriterien flächeneffizientes Bauen und naturnahe Außenanlagen zu prüfen – auch um der hier besonderen Situation der Etablierung eines Großgewerbestandortes an einem exponierten Standort in der freien Landschaft bei Verbrauch wertvoller Böden zusätzlich angemessene Rechnung zu tragen.

Erste Festsetzungen, die den Kriterien entsprechen, liegen bereits vor.

Artenschutz: Frau Kureck

Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG aufweisen, sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF)Maßnahmen.

Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018)¹. Die Untersuchung des Vorliegens eines

¹ LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Güstrow.

Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012²).

Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Demnach kann die Betrachtung europarechtlich geschützter, aber regional häufiger Arten nicht mit der Begründung, es handele sich um „Allerweltsarten“, denen „genügend Ausweichmöglichkeiten bleiben“ vernachlässigt werden (s. dazu auch BVerwG 2008³). Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.

Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB in die Satzung des B-Planes aufzunehmen.

Die Wirksamkeit ggf. erforderlicher CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren spätestens zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung für die jeweiligen Arten nachzuweisen (FROELICH & SPORBECK 2010⁴). Im Falle von Fledermäusen bedeutet dies die Besiedlung der Ersatzquartiere. Das schlichte Anbringen von Ersatzquartieren kann hier nicht als erfolgte CEF-Maßnahme anerkannt werden. Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, sollten bereits auf Ebene der Bauleitplanung entsprechende Begründungen dargelegt werden.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen.

Im vorgelegten Vorentwurf zur Begründung werden artenschutzrechtlichen Vorgaben bislang nicht rechtssicher und teilweise widersprüchlich bearbeitet. In Bezug auf das zum Abriss vorgesehene Gebäude wird einerseits korrekterweise dargelegt, dass eine fachgutachterliche Kontrolle durchzuführen und beim Vorfinden von Fledermausquartieren die Schaffung von Ersatzquartieren mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen ist.

² LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz auf der Ebene der Bauleitplanung, Güstrow; zu finden unter https://www.lung.mv-regierung.de/dateien/artenschutz_merkblatt_bauleitplanung.pdf

³ Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 12. März 2008 – 9 A 3.06

⁴ FROELICH & SPORBECK (2010): Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, Hauptmodul Planfeststellung / Genehmigung, Potsdam.

Andererseits findet sich die Aussage, dass das Gebäude gemäß § 39 BNatSchG nur zwischen dem 01. Oktober und dem 28. / 29. Februar abgerissen werden darf und somit das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG auszuschließen sei. Dies kann so nicht mitgetragen werden. Zunächst einmal finden sich im § 39 BNatSchG keinerlei Vorschriften bezüglich der zeitlichen Zulässigkeit von Gebäudeabrissen. Ferner können im Zuge einer reinen Zeitenregelung zumindest in Bezug auf die Artengruppe der Fledermäuse weder die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 (1) BNatSchG noch die des § 44 Abs. 1 (3) BNatSchG rechtssicher gewahrt werden. Der Abriss des Gebäudes kann in jedem Fall erst nach entsprechender Freigabe durch die untere Naturschutzbehörde erfolgen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG darstellt, die mit einer erheblichen Geldbuße geahndet werden kann. Sind streng geschützte Arten (z. B. Fledermäuse) betroffen, stellen vorsätzliche Zuwiderhandlungen gegen die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG Straftatbestände dar (vgl. § 71 BNatSchG).

Die Erfüllung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände führt generell zu einer Unzulässigkeit des Vorhabens, ist also abwägungsresistent.

Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob das geplante Vorhaben zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten (ggf. auch mittelbaren) Auswirkungen führt, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V besonders geschützt sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Beeinträchtigungen bzw. Eingriffe vermeidbar sind. Ist dies nicht möglich und liegt einer der beiden Ausnahmetatbestände nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V vor, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 7-facher Ausfertigung (1x Papierfassung und ggf. 6x digital auf CD) einzureichen, da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG M-V).

Natura 2000:

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

Aufgrund der räumlichen Nähe des Plangebietes zum Europäischen Vogelschutzgebiet (SPA) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) ist seitens des Plangebers fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in de-

ren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000-Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 Abs. 1 BNatSchG).

Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M-V⁵ nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. g. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Es sind die anerkannten Fachstandards (u. a. Webseite des Bundesamtes für Naturschutz, FFH-VP-Info unter <http://ffh-vp-info.de/FFHVP/Page.jsp>, Lambrecht u. Trautner 2007⁶, Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017⁷) zu nutzen.

Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes muss auf die s. g. Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten, die innerhalb des und angrenzend an das SPA bzw. in der Nähe des SPA geplant/genehmigt sind, gelegt werden (s. a. Bernotat, Dierschke u. Grunewald 2017).

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

⁶ Lambrecht et al. (2007): Fachinformationssystem und Fachkonventionen zur Bestimmung der Erheblichkeit im Rahmen der FFH-VP. Endbericht zum Teil Fachkonventionen. FuE-Vorhaben im Rahmen des Umweltforschungsplanes des Bundesministeriums für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit. FKZ 804 82 004.

⁷ Bernotat, Dierschke u. Grunewald (Hrsg.) (2017): Bestimmung der Erheblichkeit und Beachtung von Kumulationswirkungen in der FFH-Verträglichkeitsprüfung. Schriftenreihe Naturschutz und Biologische Vielfalt, Heft 160.

Selbstverständlich können inhaltliche und methodische Fragen der Verträglichkeitsprüfung mit der unteren Naturschutzbehörde und/oder dem StALU Westmecklenburg, Dezernat 40, Natura 2000 abgestimmt werden.

Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB)

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

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

Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der in einem FFH-Gebiet vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-RL. Die Erhaltungsziele ergeben sich aus der Schutzerklärung bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet.

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt in mittelbarer Nähe zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, ein Gewässer am/im Plangebiet mündet in das GGB, hier in den Poischer Mühlenbach. Daher ist im weiteren Verfahren die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des FFH-Gebietes nachzuweisen, siehe dazu § 34 Abs. 1 BNatSchG. Hierbei sind sowohl bau-, anlage als auch betriebsbedingte Auswirkungen der Planung zu ermitteln und entsprechend zu bewerten. Als Grundlage sind dabei der bestehende Managementplan, aktuelle Erkenntnisse zum Gebiet und insbesondere auch die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung M-V, Stand 9. August 2016, zu verwenden. Zu betrachten sind auch mögliche Summationswirkungen mit anderen Plänen oder Projekten.

Hinweis:

Im Rahmen der vorliegenden Unterlage zur Natura 2000 – Verträglichkeit (Vorentwurf), wird unter Punkt 2.3. Allgemeine Beschreibung-GGB, auf die Radegast abgestellt, welche allerdings nicht im Wirkradius der Planfläche liegt, und nicht auf die Stepenitz und den Poischer Mühlenbach. Dies ist entsprechend zu überarbeiten.

Rechtsgrundlagen

- BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)
- NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)
- Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg** Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg.
- EG-Vogelschutzrichtlinie** Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)
- Natura 2000-LVO M-V** Landesverordnung über die Natura 2000-Gebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011
- Hinweise zur Eingriffsregelung (HzE)** Herausgeber Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018
- Baumschutzkompensationserlass** Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S. 530 ff)

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Hamann
Sachbearbeiterin

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Degtower Weg 1
23936 Grevesmühlen

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

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

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz1

23936 Grevesmühlen

mail

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Grevesmühlen, den
-	24.11.2022	AB	08.12.2022

Stadt Grevesmühlen

5. Änderung des Flächennutzungsplanes und Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Änderung des F-Planes und Satzung der Gemeinde Upahl äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken.

In diesem Bereich befinden sich die Gewässer zweiter Ordnung 7/16/B1 und 7/16/B1/B1 in der Unterhaltungspflicht des WBV.

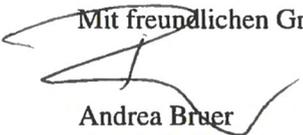
In den Bauleitplanungsunterlagen (F- und B-Plänen) sind im Bereich der geplanten Bebauung alle Gewässer laut § 1 LWaG M-V mit Schutzstreifen als zu schützende wasserwirtschaftliche Einrichtungen einschließlich wasserwirtschaftlicher Anlagen gemäß §§ 81 und 82 LWaG M-V aufzunehmen und darzustellen.

Für die Nutzung von Gewässern zweiter Ordnung zur Ableitungen von Abwasser (Straßenentwässerung) ist gemäß § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 8 des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) eine Einleiterlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzuholen. Es ist ein hydraulischer Nachweis zur Leistungsfähigkeit des Gewässers zu erbringen.

Zur Entwässerung kann durch den WBV erst eine detaillierte Stellungnahme bei weiterer Beteiligung an der Planung erarbeitet werden. Der WBV ist hier weiter zu beteiligen.

Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unserer Aufsichts- und Genehmigungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen


Andrea Bruer
Geschäftsführerin

Anlage
Kartenauszug

Verbandsvorsteher: Uwe Schönfeld
Geschäftsführerin: Andrea Bruer
Gläubiger-ID: DE32ZZZ00001310445

Bankverbindung:
Volks- und Raiffeisenbank eG Wismar · IBAN: DE43 1406 1308 0002 5479 70 · BIC: GENODEF1GUE
Deutsche Kreditbank AG Schwerin · IBAN: DE28 1203 0000 1005 2875 50 · BIC: BYLADEM1001

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Degtower Weg 1
23936 Grevesmühlen

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

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

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

mail

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Grevesmühlen, den
-	24.11.2022	AB	08.12.2022

5. Änderung des Flächennutzungsplanes und Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o. g. Änderung des F-Planes und Satzung der Gemeinde Upahl äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken.

In diesem Bereich befinden sich die Gewässer zweiter Ordnung 7/16/B1 und 7/16/B1/B1 in der Unterhaltungspflicht des WBV.

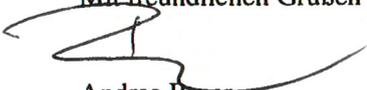
In den Bauleitplanungsunterlagen (F- und B-Plänen) sind im Bereich der geplanten Bebauung alle Gewässer laut § 1 LWaG M-V mit Schutzstreifen als zu schützende wasserwirtschaftliche Einrichtungen einschließlich wasserwirtschaftlicher Anlagen gemäß §§ 81 und 82 LWaG M-V aufzunehmen und darzustellen.

Für die Nutzung von Gewässern zweiter Ordnung zur Ableitungen von Abwasser (Straßenentwässerung) ist gemäß § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 8 des Landeswassergesetzes (LWaG M-V) eine Einleiterlaubnis der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzuholen. Es ist ein hydraulischer Nachweis zur Leistungsfähigkeit des Gewässers zu erbringen.

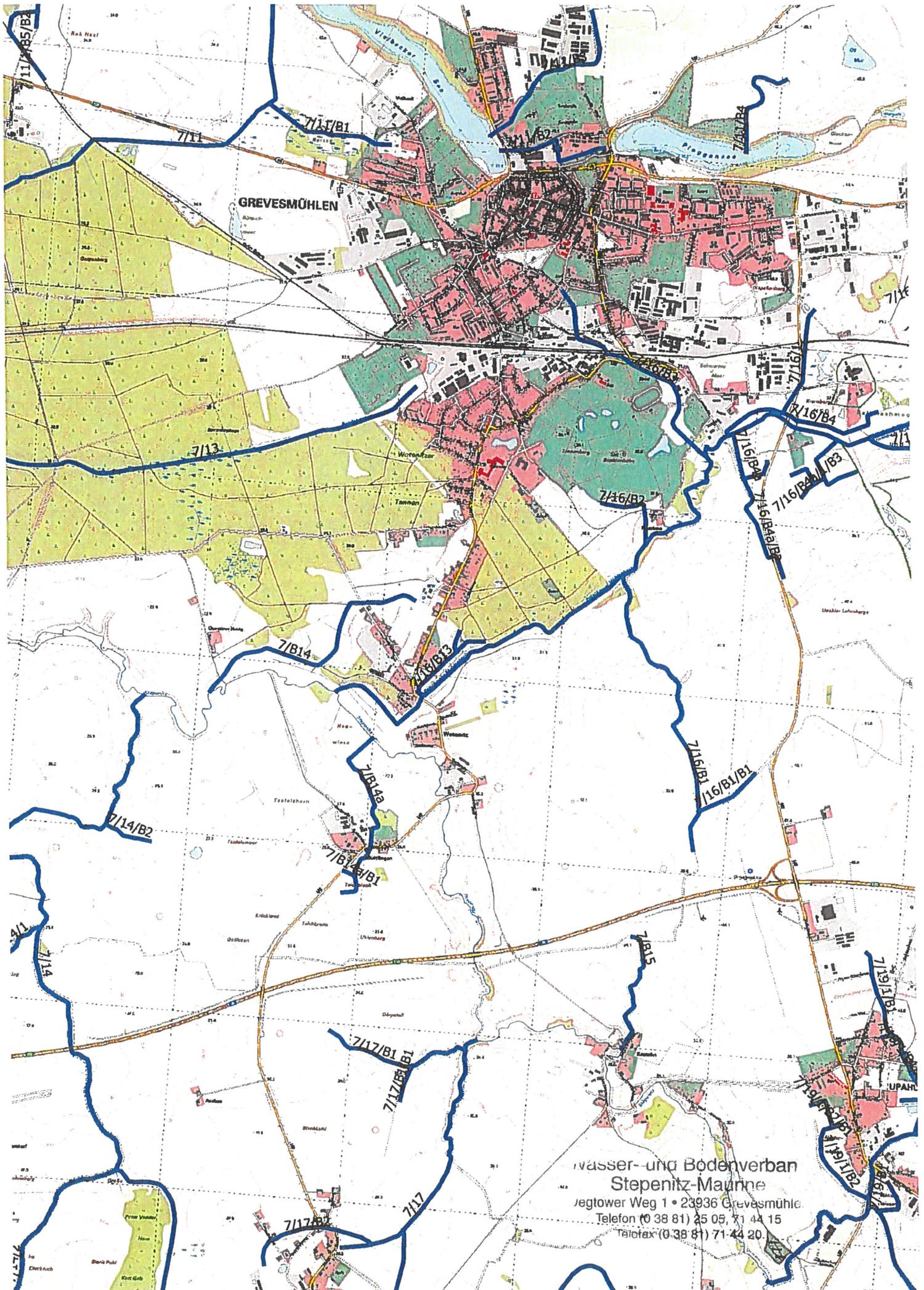
Zur Entwässerung kann durch den WBV erst eine detaillierte Stellungnahme bei weiterer Beteiligung an der Planung erarbeitet werden. Der WBV ist hier weiter zu beteiligen.

Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unserer Aufsichts- und Genehmigungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen


Andrea Bruer
Geschäftsführerin

Anlage
Kartenauszug



Wasser- und Bodenverband
Stepenitz-Maurne
Jegtower Weg 1 • 23936 Grevesmühle
Telefon (0 38 81) 25 05, 71 44 15
Telefax (0 38 81) 71 44 20

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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

Stadt Grevesmühlen				
Eingegangen				
PE 2299 23. Dez. 2022				
Bgm	HA/DA	F.N	EA	KBS

Telefon: 0385 / 588 66151
Telefax: 0385 / 588 66570
E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-
regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-365-22-5121/5122-74079
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 19. Dezember 2022

7. Änderung des FNP und Satzung über den B-Plan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“ der Gemeinde Upahl

Ihr Schreiben vom 24. November 2022

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o.g. Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“ der Gemeinde Upahl wird es zum dauerhaften Entzug von 30,0100 ha kommen. Betroffen wird der Feldblock DEMVLI083AD40132 sein, der als Ackerland bewirtschaftet wird. In diesem Zusammenhang muss ebenfalls die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“ betrachtet werden. Dieser soll eine zukünftige Größe von 19,1155 ha haben. Beide Flächen (insgesamt 49,1255 ha) werden zzt. als Ackerland mit einer Bodenpunktzahl von 53 bewirtschaftet.

Boden ist der wichtigste Produktionsfaktor der Landwirtschaft. Durch den dauerhaften Entzug von Flächen für die Errichtung des o.g. „Interkommunalen Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“ kommt es zur Verknappung von Anbauflächen. Die Verknappung von landwirtschaftlichen Nutzflächen hat Einfluss auf das Pachtpreinsniveau und damit auf den wirtschaftlichen Erfolg der ortsansässigen Landwirtschaftsbetriebe.

Der entstehende Kompensationsbedarf soll neben internen Kompensationsmaßnahmen zusätzlich durch den Ankauf von Ökopunkten ausgeglichen werden. Neben einem finanziellen Ausgleich mit den Bodeneigentümern, muss auch mit dem betroffenen Landwirtschaftsbetrieb verhandelt werden.

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

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

Allgemeine Datenschutzinformation:

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

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

Durch die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes soll eine Fläche für die Landwirtschaft in einen „Interkommunalen Großgewerbestandort Upahl/Grevesmühlen“ umgewidmet werden.

Es werden vorerst keine weiteren Hinweise und Bedenken geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

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

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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

3.2 Wasser

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

3.3 Boden

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

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

Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

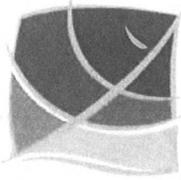
In seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich nachfolgende Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt bzw. angezeigt wurden:

	Gemarkung	ETRS89UTM Zone33
Windkraftanlagen	Kastahn, Flur 1, Flurstück 7/7	Rechtswert: 33250065; Hochwert: 5971183
	Kastahn, Flur 1, Flurstück 1	Rechtswert: 33250274 Hochwert 5970900
	Kastahn, Flur 1, Flurstück 61/2	Rechtswert: 33250065 Hochwert: 5971183
Arla Foods Deutschland GmbH		
Energiezentrale der Molkerei Kälteanlage	Upahl, Flur 1, Flurstücke 29/42, 30/20	RW:33251847, HW: 5970706 RW:33251756, HW:5970809 RW:33251909, HW:5970873
Anlage zum Trocknen von Milch		
Anlage zur Verarbeitung von Milch		RW:33251752, HW:5970921
Norddeutsche Kaffeewerke GmbH		
Anlage zum Rösten und Gefriertrocknen	Upahl, Flur 1, Flurstücke 2/2, 7/1, 29/27, 30/14	RW:33251494, HW:5971055
Stadtwerke Grevesmühlen GmbH Biogasanlagen/BHKW (4 x)	Grevesmühlen Flur 12, Flurstücke: 138/7; 138/10; 138/11; 138/17; 138/18; 138/19; 138/50; 138/57; 138/59	<u>Biogasanlagen:</u> RW:33250246 HW: 5974326 RW: 33250246, HW:5974326 <u>BHKW's:</u> RW: 33250246 HW: 5974326
Bürgerwindpark Groß Pravtshagen GmbH & Co.KG	Groß Pravtshagen	RW: HW: 33253031, 5970946 33252840, 5971025 33252912, 5971241 33252907, 5971463 33253107, 5971332 33253279, 5971204 33253218, 5971018

Diese Anlagen genießen Bestandschutz und sind bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.

Im Auftrag


Anne Schwanke



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

Forstamt Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Bearbeitet von: Rebecca Kelm

Telefon: 03881 7599-11
Fax: 03994 235-426
E-Mail: Rebecca.Kelm@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382 und 381
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 14. Dezember 2022

Ihr AZ: 04-01/12/110-112-B-Pläne

Bauleitplanung der Stadt Grevesmühlen und Gemeinde Upahl

7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

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

hier: Stellungnahme der Unteren Forstbehörde

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem Schreiben vom 25.11.2022 wurden wir zur Stellungnahme zu o. g. Vorhaben aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes¹ und entsprechend § 20 des Waldgesetzes² für das Land Mecklenburg-Vorpommern in Verbindung mit § 35 LWaldG M-V, sowie in Verbindung mit der Waldabstandsverordnung³ nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

Dem Antrag wird aus forstrechtlicher Sicht zugestimmt.

¹ Gesetz zur Erhaltung des Waldes und zur Förderung der Forstwirtschaft (Bundeswaldgesetz - BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), das zuletzt durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436) geändert worden ist

² Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 870), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S. 790, 794) geändert worden ist

³ Verordnung zur Bestimmung von Ausnahmen bei der Einhaltung des Abstandes baulicher Anlagen zum Wald (Waldabstandsverordnung - WAbstVO M-V) vom 20. April 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 166), die zuletzt durch Verordnung vom 1. Dezember 2019 (GVOBl. M-V S. 808) geändert worden ist

Vorstand: Manfred Baum
Landesforst Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts
Fritz - Reuter - Platz 9
17139 Malchin

Telefon: 03994 235-0
Telefax: 03994 235-400
E-Mail: zentrale@lfoa-mv.de
Internet: www.wald-mv.de

Bank: Deutsche Bundesbank
BIC: MARKDEF1150
IBAN: DE87 1500 0000 0015 0015 30
Steuernummer: 079/133/80058
Amtsgericht Neubrandenburg HRA 2883

Begründung:

Für die Satzung des Bebauungsplans Nr. 49 und die 7- Änderung des Flächennutzungsplanes „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ ist das Forstamt Grevesmühlen zuständiger Vertreter der Landesforstanstalt.

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen (Waldbaum- und Waldstraucharten) bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha, einer mittleren Breite von 25 m und mit einer Überschildung von mindestens 50 % (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M-V vom 3.7.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes.

Nach Durchsicht der vorliegenden Unterlagen ist festzustellen, dass von dem Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes kein Wald i. S. § 2 LWaldG betroffen ist.

Gemäß den §§ 35 und 10 LWaldG M-V ergibt sich somit keine Zuständigkeit der Landesforst M-V – Anstalt öffentlichen Rechts.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Peter Rabe
Forstamtsleiter



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

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Zweckverband Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t1/ta

Tim Andersen

Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen

Tel. 03881 757-610

Fax 03881 757-111

tim.andersen@zweckverband-gvm.de

Sprechzeiten:

Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

21. Dezember 2022

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49

„Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“

hier: Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Reg.-Nr. 0357 / 22

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 24.11.2022 (Posteingang 25.11.2022) baten Sie um unsere Stellungnahme zur Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“ (Planungsstand 27.10.2022).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 will die Stadt Grevesmühlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO nördlich der Ortslage Upahl schaffen.

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

Allgemeines

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III A und III B. Die Anforderungen der RiStWag sowie Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz-WSGVO Grevesmühlen-Wotenitz) vom 22. September 2010 sind zu beachten und einzuhalten.

Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung von Abwasser durch die vorhandenen Anlagen des Zweckverbandes sind nicht gewährleistet.

Seite 1/4

Anschrift

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

Tel. 03881 757-0

Fax 03881 757-111

info@zweckverband-gvm.de

www.zweckverband-gvm.de

Amtsgericht Schwerin

HRA 2884

St.-Nr.: 079/133/80708

USt.-IdNr.: DE137441833

Bankverbindung

Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC: NOLADE21WIS

Damit die in dem Entwurf dargestellten Vorstellungen zur Versorgung des B-Planes mit Trinkwasser und zur Entsorgung des Abwassers über die Anlagen des Zweckverbandes erfüllt werden können, müssen diese in ihrer Gesamtheit mit dem ZVG abgestimmt werden und über eine Erschließungsvereinbarung geregelt werden.

In dieser sind u.a. die Leistungen der äußeren und inneren Erschließung, die durch den Erschließungsträger zu erbringen sind und die Übernahme sämtlicher Kosten der Erschließung des B-Planes durch den Erschließungsträger zu regeln, bzw. das Finanzierungskonzept der gesamten Maßnahme festzulegen.

Dem ZVG dürfen aus der Umsetzung des B-Planes keine Kosten entstehen.

Die erforderlichen Details zur zeitlichen und finanziellen Koordinierung des Vorhabens sind bereits im Vorfeld der Planung zwischen dem Erschließungsträger und dem ZVG abzustimmen.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

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

Die daraus resultierenden Veränderungen der Trassenführung bzw. der Tiefenlage sind nach Gauß-Krüger und auf der Grundlage der gültigen Zeichenvorschrift des ZVG Bestandspläne zu erarbeiten und dem Zweckverband in digitaler Form zu übergeben.

Für die beabsichtigten Baumpflanzungen werden folgende Forderungen erhoben.

Die Festlegungen des DVGW- Arbeitsblattes GW 125 (Baumpflanzungen im Bereich unterirdischer Versorgungsanlagen) sowie die Planungsregeln für Wasserleitungen und Wasserrohrnetze W 403 sind unbedingt zu berücksichtigen und anzuwenden.

Der Pflanzplan ist dem Zweckverband zur Bestätigung vorzulegen. Mit dem Lageplan sind dem Zweckverband auch Angaben zur Art der Gehölze zu übergeben.

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

Löschwasser

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Im Geltungsbereich befinden sich keine Hydranten zur Löschwasserversorgung. Die erforderliche Bedarfsdeckung ist mit der Stadt Grevesmühlen zu klären.

Wasserversorgung

Die angesprochenen verlegten Leitungsbestände sind für den geplanten Gewerbestandort nicht ohne Weiteres nutzbar. Die Errichtung einer neuen "äußeren" Erschließung ist erforderlich. Für die Trinkwasserversorgung bedeutet das die Einbindung und Herstellung eines Leitungsbestandes bis zum Wasserwerk Wotenitz.

Hinzu kommt die Verlegung von Trinkwasseranlagen im geplanten Gewerbegebiet, wobei hier die von der DWA vorgegebenen Bemessungsansätze die Grundlage für die technische Planung bilden.

Abwasserentsorgung – Schmutzwasser

Analog zur Trinkwasserversorgung sind die vorhandenen Leitungsbestände an der Landesstraße L03 kapazitiv nicht in der Lage die Entsorgung im neu geplanten Gewerbegebiet sicherzustellen.

Auch hier ist eine äußere Erschließung notwendig, was für die Schmutzwasserbeseitigung die Verlegung einer neuen Abwasserdruckrohrleitung bis zur Kläranlage Grevesmühlen und die Errichtung eines entsprechend dimensionierten Pumpwerks bedeutet.

Hinzu kommt die Verlegung von Abwasseranlagen im geplanten Gewerbegebiet, wobei hier die von der DWA vorgegebenen Bemessungsansätze die Grundlage für die technische Planung bilden. Werden mit dem Abwasser Öle oder Fette abgeschwemmt, sind nach DIN EN 1825 und DIN 4040 entsprechende Abscheider zu errichten und zu betreiben. Die Abscheider sind dem Zweckverband anzuzeigen.

Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser

Zentrale Anlagen zur Entsorgung des Regenwassers bestehen im Plangebiet nicht. Laut Begründung zum B-Plan Nr. 49 ist nach ersten Erkenntnissen aus den bereits stattgefundenen Bohrungen zur Nachweisführung der Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden ersichtlich, dass die vorherrschenden Böden nicht versickerungsfähig sind und ein Konzept zur Niederschlagswasserentsorgung erarbeitet werden muss.

Demzufolge ist eine zentrale Ableitung des anfallenden Niederschlagswassers durch den Planer vorzusehen. Des Weiteren ist hierfür eine gedrosselte Ableitung vorzusehen, die den natürlichen Oberflächenabfluss der Fläche nicht übersteigt. Somit ist die zu versiegelnde Fläche je Baugrundstück entsprechend zu begrenzen und ausreichend Platz für private Rückhalte- und Versickerungsanlagen der Grundstückseigentümer vorzusehen.

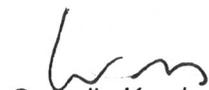
Das Konzept zur Regenwasserbeseitigung **ist vor Satzungsbeschluss** mit dem ZVG abzustimmen.

Für die Oberflächenentwässerung der Straßen, Wege und Plätze ist die Gemeinde zuständig.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Kumbornuss

Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung

Verteiler: Empfänger, ZVG t1

Anlagen: Bestand Trinkwasser, Bestand Abwasser



Bundesanstalt für Immobilienaufgaben, Postfach 12 01 53, 10591 Berlin

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

vorab per Email an:
info@grevesmuehlen.de

SPARTE	Portfoliomanagement
GESCHÄFTSZEICHEN	BEPM.TöB/FIS 13-2022-0154.1104
ANSPRECHPARTNERIN	Jana Moch
ANSCHRIFT	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben Fasanenstraße 87 10623 Berlin
TEL	+49 (0)30 3181-2414
FAX	+49 (0)30 3181-1460
E-MAIL	Jana.Moch@bundesimmobilien.de
INTERNET	www.bundesimmobilien.de

DATUM 19.12.2022

7. Änderung des Flächennutzungsplanes und Satzung über den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

Ihre E-Mail vom 25.11.2022

Stellungnahme der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen des o.g. Beteiligungsverfahrens gemäß § 4 Abs. 1 BauGB haben Sie der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BlmA) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Im Rahmen ihrer Zuständigkeit nimmt die BlmA wie folgt Stellung:

Der von Ihnen geplante Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen befindet sich genau angrenzend zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der A 20 (Abschnitt VKE 2813 siehe Karte im Anhang), welche sich in Bundesbesitz befinden und durch unseren Bundesforstbetrieb Trave gepflegt werden bzw. die Pflege beaufsichtigt/koordiniert wird. Wir möchten darauf hinweisen, dass diese Flächen während der Bauphase erkenntlich abgrenzt sein sollten und nicht befahren werden dürfen. Hierbei ist eine Ökologische Baubegleitung bzw. -überwachung zu empfehlen.

Wir möchten ebenfalls darauf hinweisen, dass es aufgrund der Bodenarbeiten zu Grundwasserabsenkungen und nach Fertigstellung des Gewerbegebiets wiederum zu einem erhöhten Wasseraufkommen durch versiegelte Flächen kommen kann. Aus diesen Gründen ist dringend darauf zu achten, dass das Kompensationsziel von „Extensivgrünland auf Acker“ mit „Feldgehölzen/Hecken“ nicht beeinträchtigt oder zerstört wird.

Wir bitten ebenfalls die dauerhafte Zuwegung zu den Flächen für die Bewirtschafter und uns als Eigentümer zu ermöglichen.

Bitte beteiligen und informieren Sie uns weiterhin über das Verfahren.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Moch

Anlagen:

Karte mit Übersicht der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen der BImA



- Legende VKE 2813**
- VKE_2813**
- LAP_MASSN, Eigentum**
- Feldgehölz, Bund
 - Flächenaufforstung, Bund
 - Grünland, Bund
 - Hecke, Bund
 - Hochstämme, Bund
 - Kopfbäume, Bund
 - Kopfbäume, Fremd
 - Mesotrophe Gewässer, Bund
 - ungelenkte Sukzession, Bund
 - ungelenkte Sukzession, Fremd
 - nicht kartiert, Bund