

STADT GREVESMÜHLEN

5. ÄNDERUNG DES FLÄCHEN- NUTZUNGSPLANS für das Gebiet südlich des Bahn- gleises der Stadt Grevesmühlen

unter Verwendung eines Luftbildes von Karten



Begründung
Oktober 2019

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Geschwister-Scholl-Str. 9 | 20251 Hamburg
Fon 040.4232.6444
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Stefan Escosura
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

Inhalt

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1	Räumlicher Geltungsbereich	5
2	Planungserfordernis	5
3	Planungsvoraussetzungen	6
3.1.	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016	6
3.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)	6
3.3.	Flächennutzungsplan	7
3.4.	Landschaftsrahmenplan	7
3.5.	Landschaftsplan	7
3.6.	Standortalternativenprüfung	8
4	Bestandsbeschreibung; Plangebiet und Umgebung	9
5	Begründung der Plandarstellungen	9
5.1.	Wohnbauflächen	9
5.2.	Gemischte Bauflächen	10
5.3.	Gewerbliche Bauflächen	10
5.4.	Maßnahmenflächen	10
5.5.	Wasserflächen	10
6	Verkehrsgutachten	10
7	Immissionsschutz	12
7.1.	Gewerbelärm	12
7.2.	Verkehrslärm	14
8	Altlasten	18
9	Ver- und Entsorgung	18
10	Flächenbilanz	21
11	Nachrichtliche Übernahmen	21
11.1.	Gesetzliche geschützte Biotope	21
11.2.	Trinkwasserschutzgebiet	21

TEIL II - UMWELTBERICHT

12	Einleitung	22
12.1.	Gesetzliche Grundlagen	22
12.2.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 1 Nr. 1 a BauGB)	22
13	Bestandsbeschreibung	23
14	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung (Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)	24
14.1.	Fachgesetzliche Ziele	24
14.2.	Ziele aus Fachplanungen	27
14.3.	Sonstige abwägungsrelevante Ziele und	

Empfehlungen des Umweltschutzes	29
15 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	30
15.1.Schutzgut Fläche	31
15.2.Schutzgut Boden	32
15.3.Schutzgut Wasser	33
15.4.Schutzgut Pflanzen	34
15.5.Schutzgut Tiere	36
15.6.Schutzgut Biologische Vielfalt	37
15.7.Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	38
15.8.Schutzgut Klima und Luft	40
15.9.Schutzgut Landschaftsbild	40
15.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	41
15.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	41
16 Eingriffsregelung	42
17 Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben	44
18 Artenschutzrechtliche Beurteilung	45
18.1.Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf	45
19 Ergänzende Angaben	46
19.1.Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	46
19.2.Kennntnis- und Prognoselücken	47
19.3.Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	47
20 Zusammenfassung	47
21 Quellen	50

Anlagen

Lärmtechnische Untersuchung (Teil 1: Gewerbelärm nach DIN 45691; Teil 2: Verkehrslärm nach DIN 18005). Verfasser: Wasser- u. Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster. März 2017.

Verkehrsgutachten. Verfasser: Wasser- u. Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster. März 2017.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des B-Plans Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen „Zum Sägewerk“. Verfasser: B.i.A. – Biologen im Arbeitsverbund, Bordesholm März 2017

Altlastenuntersuchung. Verfasser IUQ Dr. Krengel GmbH. Juli 2014

Baugrundbeurteilung. Verfasser: GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie GmbH. Juli 2018

Biotoptypenkartierung. Verfasser AC Planergruppe. September 2018

Eingriffe in den Baumbestand (mit Baumkataster). Verfasser AC Planergruppe. September 2018

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans befindet sich südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen. Begrenzt wird er im Norden durch den Bahndamm, südlich durch die Gärten der Wohnbebauung entlang der Burdenowstraße, im Westen durch Grünflächen sowie im Osten durch die Rehnaer Straße (L2).

Der Plangeltungsbereich besitzt eine Flächengröße von ca. 10,2 ha.

2 Planungserfordernis

Das Areal des Plangeltungsbereichs ist bereits seit DDR-Zeiten von einer industriellen, handwerklichen und gewerblichen Nutzung geprägt. Das im Plangebiet vorhandene Sägewerk hat bereits Anfang des Jahres 2016 den Betrieb eingestellt. Aktuell befinden sich im Plangebiet eine Tischlerei, ein Holzverarbeitungsbetrieb und eine Spielothek.

In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Grevesmühlen auf den aus der Nutzung gefallen Flächen ein allgemeines Wohngebiet schaffen - unter Berücksichtigung von erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen. Die Erschließung des geplanten knapp 10 ha großen Wohngebietes soll über eine die Anbindung von der Rehnaer Straße erfolgen.

Der Stadt Grevesmühlen liegt für ein im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs befindliches ehemals als Drogeriemarkt und Spielhalle genutztes Gebäude eine Bauvoranfrage vor, mit dem Ziel der Umnutzung zu einer neuen Spielhalle mit Gaststätte unter Beibehaltung einer Verkaufsfläche für Einzelhandel. Aus Sicht der Stadt besteht hier Regelungsbedarf zum einen bezüglich des geplanten Verbrauchermarktes, zum anderen bezüglich des Schutzanspruchs benachbarter Wohnnutzungen hinsichtlich störenden Gewerbes.

Die Stadt Grevesmühlen sieht für das gesamte Areal das Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung.

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplans Nr. 39 im Parallelverfahren sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für die Flächen des Sägewerkes und der sich südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches und für die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die planungs-

rechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet für den östlichen Teil des Plangebietes bis zur Rehnaer Straße geschaffen werden. Zum Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sollen dabei die Nutzungen „Vergnügungsstätten“, mit Ausnahme der bereits bestehenden Spielothek, und „Wettbüros“ ausgeschlossen werden.

Mit der Aufstellung der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und des Bebauungsplanes Nr. 39 sollen zudem wertvolle Biotopstrukturen im westlichen Teil des Plangebietes dauerhaft gesichert werden.

Der derzeit gültige Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gemischte Bauflächen dar. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist die 5. Änderung des Flächennutzungsplans erforderlich. Parallel dazu erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39.

3 Planungsvoraussetzungen

3.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016

Die Stadt Grevesmühlen ist im Landesraumentwicklungsprogramm als Mittelzentrum dargestellt.

Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.

Zur Siedlungsentwicklung legt das LEP M-V folgende Ziele fest:

Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

3.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)

Der Regionalplan (2011) stellt Grevesmühlen als Mittelzentrum dar.

Damit ist Grevesmühlen ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Zentrale Orte sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versor-

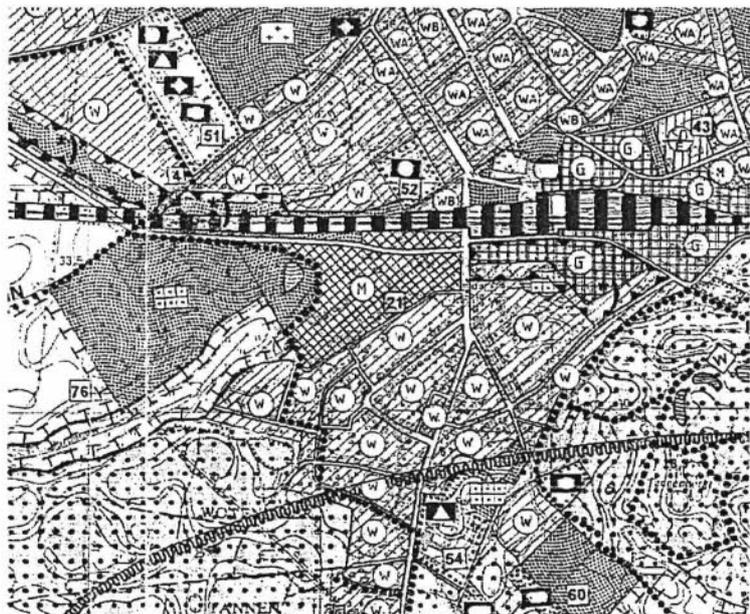
gungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Darüber hinaus wird die Lage im Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung dargestellt.

3.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (19.02.1998) stellt das Plangebiet momentan überwiegend als Mischgebiet dar. Die westlich rund um das vorhandene Kleingewässer liegenden Flächen werden als Grünflächen dargestellt.

Abb.: Ausschnitt des
Flächennutzungsplans



3.4. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Bereich der Burdenow-Niederung folgende Aussagen:

Die Burdenow einschließlich des Kleingewässers soll Teil des Biotopverbundsystems im weiteren Sinne werden.

Ziel für die Burdenow ist die Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte.

3.5. Landschaftsplan

Im Leitbild des Landschaftsplans sind folgende den Untersuchungsraum betreffende Aussagen enthalten:

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs wird als Bauflächen dargestellt. Das gesetzlich geschützte Kleingewässer soll erhalten bleiben und die direkt angrenzenden

den Flächen als Feuchtgrünland entwickelt werden. Entlang der Bahntrasse wird im westlichen Teil eine schmale Grünfläche dargestellt.

Das Maßnahmenkonzept sieht ein Renaturierungskonzept für den Quellbereich der Burdenow einschließlich des Kleingewässers vor.

Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Landschaftsplan



Berücksichtigung bei der Planung:

Das Kleingewässer und die Uferbereiche werden als Maßnahmenfläche dauerhaft in ihrem Erhalt gesichert. Parallel zur Bahntrasse wird eine Grünfläche festgesetzt.

Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

3.6. Standortalternativenprüfung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen weist eine große Wohnbaufläche im Westen der Stadt aus, wo ehemals durch Landhandelsbetriebe genutzte Flächen brachgefallen sind. Der Stadt ist es nach jahrelangen Verhandlungen gelungen, diese Fläche zu erwerben. Eine wohnbauliche Entwicklung kann jedoch erst nach Verlagerung des dort zur Zeit noch ansässigen Landhandelsbetriebes in das neue „Industrie- und Gewerbegebiet Nordwest“ (B-Plan Nr. 29) erfolgen. Gegenwärtig wird der B-Plan Nr. 29 im Rahmen einer 1. Änderung den Anforderung des Landhandelsbetriebes angepasst, um diesen Betrieb dorthin zu verlagern.

Im Innenbereich hat die Stadt Grevesmühlen kleinere Wohnbauflächen entwickelt, hier stehen noch geringfügig Grundstücke zur Verfügung. Um den anhaltenden Bedarf

nach Wohngrundstücken zu decken, reichen diese Flächen bei weitem nicht aus.

Aus den genannten Gründen hat die Stadt Grevesmühlen beschlossen, den gültigen Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangeltungsbereichs zu ändern und die dargestellten Mischgebietsflächen zu großen Teilen in Wohnbauflächen umzuwandeln. Nach Aufgabe des Sägewerkes am vorhandenen Standort besteht zudem ein erheblicher städtebaulicher Planungsbedarf zur Vermeidung einer dauerhaften Brachfläche. Zudem wird durch die Inanspruchnahme der bereits intensiv genutzten Fläche eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen in Ortsrandlage vermieden und entspricht damit dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

4 Bestandsbeschreibung; Plangebiet und Umgebung

Der Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt südlich der Bahntrasse Lübeck-Grevesmühlen und westlich der Rehnaer Straße. Im Süden grenzt das Gebiet an eine Wohnsiedlung. Südwestlich schließt der Niederungsbereich der Burdenow an, die Teil des regionalen Biotopverbundsystems ist.

Auf dem insgesamt rund 10,2 ha umfassenden Gelände befinden sich derzeit noch mehrere, abzureißende Gebäude des alten Sägewerks; Teile des Areals werden aktuell noch gewerblich genutzt. Durch die zahlreichen Gebäude, Lagerflächen, asphaltierten Wege und Plätze weist das Gebiet „Zum Sägewerk“ einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das Gelände zeichnet sich zudem bereichsweise durch Ruderalfluren aus, die vor allem entlang der Bahnlinie im Norden sowie im Osten und Südosten im Bereich mehrerer Gebäude (ehemalige Grünflächen) anzutreffen sind.

Im Westen findet sich schließlich ein Kleingewässer, das nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Im Nahbereich des Gewässers sind auch größere Gebüsch- und Baumbestände ausgebildet.

5 Begründung der Plandarstellungen

5.1. Wohnbauflächen

Im Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans werden Wohnbauflächen dargestellt, um dem Ziel der Stadt Grevesmühlen, weitere Wohnbauflächen entsprechend der Gesamtkonzeption sowie dem aktuell bestehenden Bedarf zu entwickeln, gerecht zu werden. Zudem können diese Flächen an das bestehende Infra-

strukturnetz angeschlossen werden. Die Versorgung des Gebiets mit öffentlichen und sozialen Einrichtungen ist durch das Angebot der Stadt gesichert.

5.2. Gemischte Bauflächen

Im Zufahrtbereich zum neuen Quartier werden dem Bestand entsprechend gemischte Bauflächen dargestellt. Hier sollen bestehende Betriebe in ihrem Bestand gesichert werden.

5.3. Gewerbliche Bauflächen

Ebenfalls zur Sicherung bestehender Gewerbebetriebe werden dem Bestand entsprechend gewerbliche Bauflächen dargestellt.

5.4. Maßnahmenflächen

Im Westen des Plangeltungsbereichs werden Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt, die dem dauerhaften Erhalt und der Sicherung der wertvollen Biotopstrukturen rund um das vorhandene Kleingewässer dienen.

5.5. Wasserflächen

Das vorhandene Kleingewässer besitzt den Status eines gesetzlich geschützten Biotops gemäß § 20 NatSchAG M-V und wird in der 5. Änderung des Flächennutzungsplans nachrichtlich dargestellt.

6 Verkehrsgutachten

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 39 soll über den bestehenden Knotenpunkt Rehnaer Straße / Jahnstraße / B-Plan Nr. 39 erfolgen.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (Stadt Grevesmühlen, Aufstellung B-Plan Nr. 39, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Februar 2017) ist geprüft worden, ob und in welchem Umfang das vorhandene Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen bzw. welche baulichen Maßnahmen im Bereich der äußeren Erschließung erforderlich werden.

Auszug aus dem Gutachten:

Datengrundlage

Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens im Untersuchungsraum wurden am Donnerstag, dem 05.11.2015 Verkehrserhebungen über 24 Stunden am Knotenpunkt Rehnaer Straße / Jahnstraße / B-Plan Nr. 39 durchgeführt. Der Zähltag kann als repräsentativer Normalwerktag betrachtet werden, da keine relevanten Beeinflussungen durch Witterung, Verkehrsbehinderungen, Feri-

enzeiten oder Feiertage vorlagen. Die Spitzenstunde des Tages liegt zwischen 16.00 und 17.00 Uhr.

Verkehrsprognose

Insgesamt wird für die geplante Entwicklungsfläche folgende Verkehrserzeugung abgeschätzt:

*Normalwerktag: 978 Kfz/24h davon 54 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,
nachmittags: 93 Kfz/h davon 5 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.*

Leistungsfähigkeit

Es zeigt sich, dass der Knotenpunkt Rehnaer Straße / Jahnstraße / B-Plan Nr. 39 sowohl in der Analyse 2015, als auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer sehr guten Qualitätsstufe „A“ langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Zudem bestehen weitere deutliche Kapazitätsreserven. Eine Erweiterung des Knotenpunktes um einen zusätzlichen Fahrstreifen zur Führung der Linksabbieger wird daher nicht erforderlich

Empfehlung

Eine verkehrliche Haupterschließung der geplanten Entwicklungsfläche über den Knotenpunkt Rehnaer Straße / Jahnstraße / B-Plan Nr. 39 stellt eine langfristige Leistungsfähigkeit sicher. Ein Ausbau des Knotenpunktes über das heutige Maß hinaus ist nicht erforderlich.

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist eine Anpassung an die ausgewiesene Radverkehrsführung erforderlich. Derzeit besteht ein benutzungspflichtiger gemeinsamer Geh- und Radweg, so dass eine Furt gemäß der Skizze nach Bild 6.1 notwendig wird. Bei den vorherrschenden Verkehrsstärken der Rehnaer Straße besteht aus verkehrsplanerischer Sicht keine Notwendigkeit die Benutzungspflicht des gemeinsamen Geh- und Radweges aufrecht zu erhalten. Hier ist eine Neubeurteilung durch die zuständige Verkehrsaufsicht angeraten.

Bei Umsetzung dieser verkehrsrechtlichen Maßnahme bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des B-Planes Nr. 39 in der Stadt Grevesmühlen.

Die Stadt Grevesmühlen folgt den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens.

7 Immissionsschutz

7.1. Gewerbelärm

Auszug aus dem Gutachten (Stadt Grevesmühlen, Aufstellung B-Plan Nr. 39, Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach DIN 45691, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, März 2017):

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen mit gewerblicher Nutzung ist zu gewährleisten, dass die zukünftigen Lärmemissionen der anzusiedelnden Unternehmen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Dies wird durch die Festsetzungen von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 [1] ermöglicht. In der vorliegenden Situation erfolgt die Geräuschkontingentierung für das Gewerbegebiet (GE) und für das Mischgebiet (MI).

Durch die lärmtechnische Untersuchung sind daher die zu überplanenden Flächen zu kontingentieren. Die Berechnung erfolgt nach DIN 45691 [1]. Dabei dürfen die Gesamt-Immissionswerte in der Regel nicht höher sein als die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [2]; als Anhalt gelten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 [3].

Die Emissionskontingentierung wurde entsprechend der Vorgaben der DIN 45691 [1] vorgenommen.

Unter Berücksichtigung der Emissionskontingente von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts für das Gewerbegebiet (GE) und von 55 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts für das Mischgebiet (MI) können die Orientierungswerte bzw. die Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung eingehalten bzw. unterschritten werden.

Zur Ermöglichung der maximal möglichen Schallemission aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 39 wurde die Erhöhung der Emissionskontingente für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches gemäß Nummer A.4 der DIN 45691 [1] vorgenommen. Die Zusatzkontingente betragen zwischen 4 dB(A)/m² und 5 dB(A)/m² tags und zwischen 4 dB(A)/m² und 13 dB(A)/m² nachts. In Tabelle 3.2 werden die anzuwendenden Zusatzkontingente je umliegendes Gebiet genannt. Zusatzkontingente in westlicher Richtung sind nicht möglich.

Empfehlung

Es ist die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 [1] empfehlenswert. Die Empfehlung wird in Form eines Festsetzungstextes formuliert. In der Planzeichnung sind die Grenzen und die Koordinaten der betrachteten Teilflächen festzusetzen. Im Anhang 3.1 sind

die empfohlenen Festsetzungen grafisch dargestellt.

Die Beschränkung der Geschossigkeit in den Baufeldern 2 und 7 entsprechend der Darstellung in Bild 3.1 wird als gegeben vorausgesetzt.

Im Feld mit der Bezeichnung LS AKTIV ist entlang der Grundstücksgrenze zum Gewerbegebiet (GE) eine Abschirmung des Gewerbelärms mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände des Gewerbegebietes (GE) herzustellen. Die Oberkante des Lärmschutzes darf die Höhe von 36 m ü NN nicht unterschreiten.

Innerhalb des B-Planes Nr. 39 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 tags (06.00–22.00 Uhr) und nachts (22.00–06.00 Uhr) nicht überschritten werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.

Teilfläche	Emissionskontingent L_{EK}	
	$L_{EK,T}$ (dB(A)/m ²)	$L_{EK,N}$ (dB(A)/m ²)
GE	60	45
MI	55	40

Für die Gebiete nördlich, südlich und östlich erhöhen sich die Emissionskontingente L_{EK} um die in der nachfolgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente $L_{EK,zus}$. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Gebiet k L_{EK} durch $L_{EK} + L_{EK,zus}$ zu ersetzen ist.

Bezeichnung des Gebietes	Zusatzkontingent	
	$L_{EK,T,zus}$ (dB(A))	$L_{EK,N,zus}$ (dB(A))
B-Plan Nr. 39		
Fläche GE		
Nördl. B-Plan 39 (WA)	4	0
Südl. B-Plan 39 (WA)	4	4
Östl. Rehnaer Straße (WA)	4	4
Fläche MI		
Nördl. B-Plan 39 (WA)	5	13
Südl. B-Plan 39 (WA)	4	4
Östl. Rehnaer Straße (WA)	4	4

Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden Immissionsorten aus den festgesetzten Emissionskontingenten und den Zusatzkontingenten ist nach Vorgaben

der DIN 45691 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen.

Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel L_r am jeweils betrachteten Immissionsort der oben genannten Gebiete den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingent zzgl. Zusatzkontingent berechnet wird.

Zusätzliche Hinweise:

Infolge des tatsächlichen Betriebes der Tischlerei wird ein Beurteilungspegel tags von 46 dB(A) an der vorhandenen Bebauung nördlich des Gewerbegebietes (GE) berechnet. Der aus dem Emissionskontingent zuzüglich Zusatzkontingent für das Gewerbegebiet (GE) berechnete zulässige Immissionsanteil beträgt 54 dB(A). Ausreichende Reserven sind daher vorhanden.

7.2. Verkehrslärm

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Einflussbereich zweier Verkehrs-Lärmquellen: nördlich verläuft die Bahnstrecke Nr. 1122, östlich die Rehnaer Straße. Mit einem lärmtechnischen Gutachten sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Bebauung untersucht worden (Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005, Verfasser: Wasser- u. Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster, März 2017.)

Mit der lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Bebauung darzulegen und Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sowie zu möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan auszusprechen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1, DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 [1] zu vergleichen. Sofern die Orientierungswerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln. Als Abwägungsspielraum der städtebaulichen Planung werden die Grenzwerte der „Verkehrslärmschutzverordnung“ 16. BImSchV [2] herangezogen.

Das Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung (Auszug aus dem Gutachten):

Die Ergebnisse der Berechnungen im Anhang 2 zeigen Beurteilungspegel bis 69 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und NACHT. Die Situation innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 39 wird durch die Emissionen der Bahnstrecke Nr. 1122 bestimmt. Für den östlichen

Geltungsbereich sind im Beurteilungszeitraum TAG die Emissionen der Rehnaer Straße maßgeblich.

Entsprechend der hohen Beurteilungspegel ist der nördliche Geltungsbereich für eine Wohnnutzung ungeeignet. Lärmschutzmaßnahmen zur Schaffung einer angemessenen Wohnqualität sind daher zwingend erforderlich.

Innerhalb des nördlich der Erschließungsstraße geplanten Gewerbegebietes (GE) werden aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und des daraus resultierenden des geringeren Schutzanspruchs keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen zum Ansatz gebracht. Der Orientierungswert TAG des Beiblattes zur DIN 18005 [1] wird im überwiegenden Teil des Gewerbegebietes (GE) eingehalten. Der Immissionsgrenzwert TAG der 16. BImSchV [2] wird im gesamten Gewerbegebiet (GE) unterschritten. Die Nutzung von während des Tages schutzbedürftigen Räumen, z.B. Büros, ist daher in der angestrebten Qualität möglich. Aufgrund der Höhe der Beurteilungspegel sind schutzbedürftige Räume, z.B. Büros, passiv zu schützen (s. Abschnitt 6.1).

Bedingt durch die hohen Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum NACHT sollten Wohnnutzungen im Gewerbegebiet (GE) ausgeschlossen werden.

Gewerbegebiet:

- *Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen,*
- *Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden, alle Geschosse LPB V bis LPB III.*

Bedingt durch die innerörtliche Lage des B-Plangebietes sowie durch die Bebauungscharakteristik entlang der Rehnaer Straße kommt die Installation von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwällen oder -wänden für das südlich der Erschließungsstraße geplante Mischgebiet (MI) nicht in Frage.

Der Lärmschutz muss hier durch Abstandsflächen, eine geeignete Gebäudestellung innerhalb der Baufelder, eine lärmschutztechnisch günstige Raumanordnung innerhalb der Gebäude sowie durch passiven Lärmschutz an Gebäuden wie z.B. Einbau von Schallschutzfenster erreicht werden. Die Bemessung von passiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgt im Abschnitt 6.2.

Mischgebiet:

- *Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden, alle Geschosse LPB V und LPB IV,*

Zur Schaffung einer gesunden Wohnqualität für die zukünftige Bebauung sowie zur Ermöglichung einer Nutzung der Außenwohnbereiche in der angestrebten Qualität eines allgemeinen Wohngebietes (WA) innerhalb des nördli-

chen Geltungsbereiches ist die Installation von abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke Nr. 1122 erforderlich. Die Bemessung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgt im Abschnitt 5.2.2. Zusätzlich sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig. Diese werden im Abschnitt 6.3 detailliert erläutert.

Allgemeines Wohngebiet:

- Lärmschutzwall $h=3,00$ m über Gelände, $L=390$ m zum Schutz von Erd- und 1. Obergeschossen sowie von Außenwohnbereichen TAGS,
- Anordnung von Gebäuden mit maximal zwei Geschossen im nördlichen Baufeld 1 zur Vermeidung der Ausweisung des LPB V,
- Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden, für Erdgeschosse LPB III
- Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden, oberhalb der Erdgeschosse LPB III und LPB IV,

Das Gutachten formuliert folgende Empfehlungen:

Im Folgenden wird ein Vorschlag zur Festsetzung im Bebauungsplan genannt. Die Texte beziehen sich auf die Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG [9] gemäß der Darstellung im Anhang 4.1.

Im Feld mit der Bezeichnung LS AKTIV ist entlang der Bahnstrecke Nr. 1122 eine Abschirmung des Eisenbahnlärms mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände herzustellen. Die Oberkante des Lärmschutzes darf im Westen die Höhe von 34 m ü NN und im Osten von 36 m ü NN nicht unterschreiten.

Im Feld mit der Bezeichnung LPB V bis LPB III sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, in allen Geschossen die Schalldämmmaße gemäß des LPB V bis LPB III der DIN 4109-1 für alle der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen. Für die der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 abgewandten Fassaden gilt der jeweils kleinere Lärmpegelbereich. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Büroräumen betragen 40 dB bei LPB V bis 30 dB bei LPB III.

Im Feld mit der Bezeichnung LPB V* und LPB IV* sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutz-

bedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 in allen Geschossen Schalldämmmaße gemäß LPB V bzw. LPB IV der DIN 4109-1 für alle der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen. Für die der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 abgewandten Fassaden gilt der jeweils kleinere Lärmpegelbereich.

Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV** und LPB III** sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 oberhalb der Erdgeschosses die Schalldämmmaße gemäß des Lärmpegelbereiches IV bzw. LPB III der DIN 4109-1 für alle der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen.

Für die der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 abgewandten Fassaden gilt der jeweils kleinere Lärmpegelbereich.

Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV** und LPB III** sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 in allen Erdgeschossen Schalldämmmaße gemäß LPB III der DIN 4109-1 für alle der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen.

Die betroffenen Fassaden der erforderlichen Lärmpegelbereiche der DIN 4109 sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 40 dB beim LPB IV und mit mindestens 35 dB beim LPB III vorzusehen. Für Büroräume kann das resultierende Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

Zusätzliche Hinweise:

Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen ist unabhängig von der Gebietsnutzung erforderlich. Die Höhe der berechneten Beurteilungspegel ist dabei maßgebend. Nach Klärung der artenschutztechnischen Belange und der Vorlage eines Bauentwurfes ist die Höhe der be-

rechneten Lärmschutzanlagen zu überprüfen.

Die Stadt Grevesmühlen folgt den Empfehlungen der Schallgutachten vollumfänglich.

8 Altlasten

Im Jahr 2014 wurde eine Altlastenerkundung auf dem Grundstück des Sägewerkes durchgeführt (Bericht zur Untersuchung eines Grundstückes in Grevesmühlen – Trede Massivholz, IUQ Dr. Kregel GmbH, 06.11.2014). Es wurden 7 Bohrsondierungen bis 6 Meter Endteufe durchgeführt. Die dabei entnommenen Bodenproben waren unauffällig. Die Untersuchungen haben keine großflächige Kontamination im Untersuchungsgebiet aufgezeigt. Lokale Verunreinigungen in Bereichen, die nicht in die Untersuchung einbezogen wurden, sind allerdings nicht auszuschließen. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird während der Erschließungsarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt werden und entsprechend dokumentiert. Damit wird der Nachweis geführt werden, dass alle Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr 1.4 der Bundesbodenschutzverordnung eingehalten werden.

9 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Gebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz erfolgt über die bereits verlegten Versorgungsleitungen.

Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen.

Stromversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird mit Elektroenergie von den Stadtwerken Grevesmühlen GmbH versorgt. Zur Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie sind mit dem Versorger im Rahmen der Erschließungsplanung Abstimmungen erforderlich.

Gasversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Erdgas versorgt.

Ob eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgen kann, ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen.

Telekommunikation

Die Stadt Grevesmühlen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsleitungen sind mit dem Versorger im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig Abstimmungen erforderlich.

Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Plangebiet durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist über neu zu bauende Anlagen zu entsorgen, die in das vorhandene Leitungssystem eingebunden werden.

Alle Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß der gültigen Satzungen des Zweckverbandes Grevesmühlen und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind rechtzeitige Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen und der Stadt Grevesmühlen erforderlich.

Oberflächenentwässerung

Das von den bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft, dem Zweckverband Grevesmühlen. Für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen im Innenbereich ist der Zweckverband Grevesmühlen zuständig.

Das Plangebiet befindet sich in der erweiterten Trinkwasserschutzzone IIIA. Aufgrund dieser Tatsache unterliegt die Planung verschiedenen Festsetzungen und Bestimmungen. Die ausgeführten Baugrunduntersuchungen zeigen, dass der im B-Plangebiet anstehende Boden größtenteils versickerungsfähig ist. Eine hydrogeologische Stellungnahme hat zudem die Unbedenklichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet bescheinigt. Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücksflächen soll daher versickert werden. Durch die Lage in der erweiterten Trinkwasserschutzzone IIIA ist eine Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erforderlich. Zwischenzeitlich wurde der Antrag bei der unteren Wasserbehörde gestellt. Es liegt der Wasserrechtliche Bescheid des Landkreises NWM mit Schreiben vom 01.08.2018 für den B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ vor. Darin wird der Stadt Grevesmühlen die Befreiung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes und zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bebauter und befestigter Flächen erteilt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen kann als normal verschmutzt eingestuft werden. Vor Einleitung in das Grabensystem erfolgt eine Reinigung durch Sedimentation.

Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke soll möglichst auf diesen gesammelt und versickert werden. Das Plangebiet befindet sich derzeit noch außerhalb des Geltungsbereiches der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Ein Antrag auf Aufnahme in die Versickerungssatzung des Zweckverbandes liegt bereits beim Zweckverband vor und wird im Dezember beschieden.

Es wird im Rahmen der Erschließungsplanung ein Entwässerungskonzept durch einen Erschließungsplaner erarbeitet.

Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen des Landkreises Nordwestmecklenburg durch die Abfallwirtschaft Grevesmühlen. Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Brandschutz

Der Feuerschutz ist in der Stadt Grevesmühlen durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt.

Gemäß § 2(1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren für M-V (BrSchG M-V i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.12.2015) ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderung des Brandschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Der Löschwasserbedarf wurde im Zuge der Erschließungsplanung geprüft. Das vorhandene/ zu erweiternde Wasserversorgungsnetz stellt die geforderte Löschwassermenge von 48 m³/h sicher.

Die abschließenden Standorte der Hydranten werden im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen festgelegt. Zur Anwendung kommen Unterflurhydranten. Den bisher eingegangenen Stellungnahmen/Forderungen der Träger öffentlicher Be-

lange wird bei der Festlegung der Hydrantenstandorte nachgekommen.

10 Flächenbilanz	Wohnbauflächen:	66.732 m ²
	Gewerbliche Flächen:	7.805 m ²
	Gemischte Bauflächen:	10.101 m ²
	Maßnahmenflächen:	15.109 m ²
	Wasserflächen:	2.733 m ²
	<hr/> Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	<hr/> 102.480 m ²

11 Nachrichtliche Übernahmen

11.1. Gesetzliche geschützte Biotope

Im Plangeltungsbereich befinden sich zwei Biotope, die gemäß § 20 NatSchAG M-V i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind. Kleingewässer einschließlich ihrer Ufervegetation sowie Feldhecken fallen unter diesen Schutz.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen dieser Biotope führen, sind unzulässig.

11.2. Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wotenitz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III A sind zu beachten. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen – Wotenitz vom 22.09.2010 ist im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar. Die Verordnung kann auf dem Dienstportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern auch von jedermann im Internet eingesehen werden.

TEIL II - UMWELTBERICHT

12 Einleitung

12.1. Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Darstellungen der 5. Änderung des Flächennutzungsplans und an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39, da beide im Parallelverfahren aufgestellt wurden. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen aus der Umgebung erheblich einwirken können, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung die Auswirkungen der Bauphase nur soweit sie allgemein für die festgesetzte Art der Nutzung abzuleiten sind.

12.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 5. Änderung des Flächennutzungsplans (Anlage 1 Nr. 1 a BauGB)

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt die Durchführung einer Bauleitplanung auf einer ca. 10,2 ha großen Fläche, die zum größten Teil einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, aber auch Gewerbe- und Mischgebietsflächen festsetzt.

Die Stadt Grevesmühlen möchte damit dem Bedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde nachkommen. Die Entwicklung der Flächen ist erforderlich, da keine weiteren Wohnbauflächen im Stadtgebiet kurzfristig zur Verfügung

stehen. Zudem entspricht die wohnbauliche Entwicklung der Fläche dem im BauGB festgelegten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine Umnutzung von Flächen stattfindet. Gleichzeitig sollen vorhandene Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert und entlang der Rehnaer Straße Mischgebietsnutzungen zugelassen werden.

Die 5. Änderung des Flächennutzungsplans setzt fest:

- Wohnbauflächen
- Gewerbliche Flächen
- Gemischte Bauflächen
- Maßnahmenfläche zum Erhalt und zur Entwicklung des Kleingewässers, seiner Uferbereiche und des Altbaubestandes
- Wasserflächen

Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich der 5. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst eine Fläche von 10,2 ha. Davon entfallen auf

Wohnbauflächen:	66.732 m ²
Gewerbliche Flächen:	7.805 m ²
Gemischte Bauflächen:	10.101 m ²
Maßnahmenflächen:	15.109 m ²
Wasserflächen:	2.733 m ²
<hr/> Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	<hr/> 102.480 m ²

13 Bestandsbeschreibung

Das ca. 10,2 ha große Plangebiet der 5. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grevesmühlen befindet sich in Stadtrandlage und wird im Norden durch die Bahnstrecke Lübeck - Bad Kleinen begrenzt. Im Umfeld bis 1000 m finden sich Kleingartenanlagen, Grünland- und Ackerflächen sowie Waldbestände, mit denen das Plangebiet vor allem durch die Bahnstrecke vernetzt ist.

Das Plangebiet selbst ist (je nach Zählweise) mit 20-30 Gebäuden bestanden, die teilweise seit Jahren außer Nutzung und baufällig sind. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind vielfach versiegelt, weisen aber immer wieder kleine lückige Ruderalflächen auf. Viele Teilflächen sind durch verschiedenartige Ablagerungen überprägt. Im Nordosten stellt ein mit Gehölzen bestandener Teich eine naturnähere Struktur dar.

14 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung (Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)

14.1. Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

§ 1 BNatSchG: "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,

2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,

3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie

4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

§ 19 Abs. 1 BNatSchG: "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Diese Ziele finden über grünordnerische Festsetzungen auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Insbesondere beinhaltet das Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grün- und Biotopstrukturen. Des Weiteren wird für eine ausreichende Durchgrünung der neuen Wohnbebauung gesorgt. Maßnahmen zu Minimierung der Beeinträchtigungen auf nachgewiesene Reptilienarten werden ebenfalls festgesetzt.

§ 19 Abs. 2 BNatSchG: "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Umsetzung erfolgt über die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung im Bebauungsplan Nr. 39. Eine Zusammenfassung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen findet sich in Teil II Kapitel 16.

§ 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG: Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (**Gesetzlicher Biotopschutz**).

Im Plangeltungsbereich befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V in Verbindung mit § 30 BNatSchG

gesetzlich geschützte Biotop: das vorhandene Kleingewässer einschließlich seiner Ufervegetation sowie eine Feldhecke an der südöstlichen Grenze des Plangebietes unterliegen dem gesetzlichen Schutz.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Festsetzung einer Maßnahmenfläche rund um das Kleingewässer sowie durch eine Festsetzung zum Erhalt der Feldhecke im Bebauungsplan Nr. 39.

Dem gesetzlichen Schutz nach **§ 18 NatSchAG** unterliegen 15 Bäume. Für diese Bäume wird ein Antrag auf Ausnahme vor Satzungsbeschluss gestellt.

§ 20 / § 21 BNatSchG: In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Die Burdenow einschließlich des Kleingewässers sind Teil des Biotopverbundsystems im weiteren Sinne. Die Verbundfunktion wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Kleingewässer steht weiterhin im funktionalen Zusammenhang mit der Burdenow-Niederung. Die Festsetzung als Maßnahmenfläche trägt zur dauerhaften Sicherung des Kleingewässers bei.

§ 34 Abs.1 BNatSchG: "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich sozialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Es sind keine FFH-Gebiete durch die Planung betroffen.

§ 44 BNatSchG stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist gutachterlich geprüft worden. Sofern die im Gutachten genannten Maßnahmen beachtet werden, sind keine Verbotstatbestände des § 44

BNatSchG berührt. Siehe Teil II Kapitel 20.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch Minimierung der Versiegelung Rechnung getragen. Die Nutzung einer bereits in großen Teilen versiegelten Fläche reduziert den Flächenverbrauch. Das städtebauliche Konzept des Bebauungsplans legt zudem eine flächensparende Erschließung zugrunde. Nach Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad deutlich geringer sein als im jetzigen Bestand. Zur Minimierung der Eingriffe wird festgesetzt, dass das vor Ort anfallende Niederschlagswasser in den allgemeinen Wohngebieten versickert wird.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Landeswassergesetz (LWaG M-V)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Um die Reduzierung der Grundwasserneubildung zu minimieren, wird festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser vor Ort wieder zu versickern und dem Wasserkreislauf zuzuführen ist.

Der B-Plan liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III A des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz (Wasserschutzgebietsverordnung vom 22.09.2010). Auf die geltenden Vorschriften wird unter Hinweis in Teil B: Text hingewiesen. Die Herstellung oder Änderung von Oberflächengewässern sowie Eingriffe in das Grundwasser sind nicht Gegenstand der Planung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es,

Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen." § 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die Planung hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm untersucht. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden vollumfänglich im Bebauungsplan Nr. 39 berücksichtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

14.2. Ziele aus Fachplanungen

Umweltziele EU

Die Umweltziele der EU sind im Wesentlichen im Umweltaktionsprogramm der Union für die Zeit bis 2020 beschlossen:

1. Schutz, Erhaltung und Verbesserung des Naturkapitals der Union;
2. Übergang zu einer ressourceneffizienten, umweltschonenden und wettbewerbsfähigen CO₂-armen Wirtschaftsweise in der Union;
3. Schutz der Unionsbürger vor umweltbedingten Belastungen, Gesundheitsrisiken und Risiken für die Lebensqualität;
4. Maximierung der Vorteile aus dem Umweltrecht der Union durch verbesserte Umsetzung;
5. Verbesserung der Wissens- und Faktengrundlage für die Umweltpolitik der Union;
6. Sicherung von Investitionen für Umwelt- und Klimapolitik und Berücksichtigung von Umweltkosten unter Beachtung etwaiger nachteiliger sozialer Auswirkungen;
7. Verbesserung der Einbeziehung von Umweltbelangen in andere Politikbereiche und kohärente Gestaltung von Politikansätzen;
8. Förderung der Nachhaltigkeit der Städte in der Union;

9. Verbesserung der Fähigkeit der Union, wirksam auf internationale Umwelt- und Klimaprobleme einzugehen.

Diese Umweltziele werden, sofern sie im Maßstab der vorliegenden Planung umsetzbar sind, bei der Planung berücksichtigt.

Schutz, Erhalt und Verbesserung des Naturkapitals erfolgen durch Festsetzungen zum Erhalt geschützter Biotope und geschützter Bäume. Der Schutz der Unionsbürger vor umweltbedingten Belastungen, Gesundheitsrisiken und Risiken für die Lebensqualität wird sichergestellt, indem durch Fachgutachten sowohl der Lärmschutz als auch Belastungen durch Altlasten untersucht worden sind und erforderliche Schutzmaßnahmen in die Planung übernommen werden. Die Nachnutzung einer Brachfläche innerhalb der Stadt entspricht dem Ansatz der Nachhaltigkeit.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm trifft keine für die vorliegende Planung relevanten Aussagen.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Bereich der Burdenow-Niederung folgende Aussagen:

Die Burdenow einschließlich des Kleingewässers soll Teil des Biotopverbundsystems im weiteren Sinne werden.

Ziel für die Burdenow ist die Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte.

Landschaftsplan

Im Leitbild des Landschaftsplans sind folgende den Untersuchungsraum betreffende Aussagen enthalten:

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs wird als Bauflächen dargestellt. Das gesetzlich geschützte Kleingewässer soll erhalten bleiben und die direkt angrenzenden Flächen als Feuchtgrünland entwickelt werden. Entlang der Bahntrasse wird im westlichen Teil eine schmale Grünfläche dargestellt.

Das Maßnahmenkonzept sieht ein Renaturierungskonzept für den Quellbereich der Burdenow einschließlich des Kleingewässers vor.

Berücksichtigung bei der Planung:

Das Kleingewässer und die Uferbereiche werden im Bebauungsplan Nr. 39 als Maßnahmenfläche dauerhaft in ihrem Erhalt gesichert. Parallel zur Bahntrasse wird eine Grünfläche festgesetzt.

Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

14.3. Sonstige abwägungsrelevante Ziele und Empfehlungen des Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die Planung sieht zur Vermeidung von Schall-Emissionen verschiedene Schallschutzmaßnahmen vor (siehe Kapitel 7).

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen des Landkreises Nordwestmecklenburg durch die Abfallwirtschaft Grevesmühlen. Alle Abfälle werden sachgerecht entsorgt.

Die Gebäude sind anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung.

Das im allgemeinen Wohngebiet anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Aktuell weist das Plangebiet keine Bedeutung für die Nutzung erneuerbarer Energien auf. Die Planung sieht hierzu keine Regelungen vor. Allerdings besteht im gesamten Plangebiet die Möglichkeit, Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie zu nutzen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Die Bewertung der Messergebnisse der Luftmessstationen des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde nach der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) durchgeführt.

Die Luftgütedaten 2016 zeigen, dass an allen vorhandenen Messstationen alle zu überwachenden Schadstoffe unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. In Grevesmühlen befindet sich keine Messstation. Da die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte allerdings auch in stark belasteten Gebieten wie der Hansestadt Rostock eingehalten werden, ist daraus abzuleiten, dass in Grevesmühlen keine Problematik bezüglich Luftschadstoffen zu prognostizieren ist.

Es werden keine besonderen Maßnahmen zur Reinhaltung der Luft für erforderlich gehalten.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität des Gebietes relevanten Emissionen zur Folge haben, so dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Wechselwirkungen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Bei der Umweltprüfung handelt es sich um ein integratives Verfahren, das eine schutzgüterübergreifende Betrachtung unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen erfordert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Ausgangspunkt dieses Ansatzes ist die Erkenntnis, dass die einzelnen Schutzgüter nicht isoliert und zusammenhangslos nebeneinander vorliegen, sondern dass zwischen ihnen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten bestehen.

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb der Schutzgüter sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Sie beschreiben somit die Umwelt als funktionales Wirkungsgefüge.

Allerdings ist die Anzahl ökosystemarer Wechselbeziehungen aufgrund der Fülle von biotischen und abiotischen Einflüssen sowie unter Beachtung der zeitlichen Dimension potenziell unendlich. Aufgrund wissenschaftlicher Kenntnislücken und praktischer Probleme (unverhältnismäßig hoher Untersuchungsaufwand) ist eine vollständige Erfassung aller Wechselbeziehungen daher im Rahmen einer Umweltprüfung nicht zu leisten bzw. nicht zielführend. Folglich werden nur die Wechselwirkungen erfasst und bewertet, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und die im Rahmen der Umweltprüfung entscheidungserheblich sein können. Die relevanten Wechselwirkungen (z.B. Wirkungspfade Boden-Wasser-Lebensgemeinschaften oder Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortbedingungen und Lebensraumfunktionen) werden daher, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und in die Schutzgutanalyse und -bewertung integriert.

Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

15 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario) (Anlage 1 Nr. 2 a BauGB) sowie eine Darstellung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2 b BauGB). Bei jedem Schutzgut werden zudem die geplanten Maßnahmen zur

Verhinderung, Vermeidung und Minderung der erheblichen Umweltauswirkungen benannt. (Anlage 1 Nr. 2 c BauGB).

15.1. Schutzgut Fläche

Bestand und Bewertung

Ein großer Teil des Plangebietes ist von Gebäuden bestanden. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind vielfach versiegelt, weisen aber immer wieder kleine lückige Ruderalflächen auf. Viele Teilflächen sind durch verschiedenartige Ablagerungen überprägt. Im Hinblick auf die Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren, sind bereits versiegelte Flächen innerhalb der Ortslage von allgemeiner Bedeutung und somit geeignet, für bauliche Nutzungen herangezogen zu werden.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Planung wird die Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen vorbereitet, sie entspricht damit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Planung sieht deutlich weniger Versiegelungen vor als derzeit vorhanden sind. Zur Zeit sind 50.800 m² vollversiegelte Flächen und 10.100 m² teilversiegelte Flächen im Bestand. Die maximal zulässige Versiegelung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 wird ca. 37.300 m² betragen. Damit reduziert sich der Versiegelungsgrad deutlich.

Das Schutzgut Fläche ist **nicht erheblich** von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 39:

- Erhalt des Kleingewässers und der umliegenden Uferbereiche

15.2. Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Hinsichtlich des Bodens liegen im Plangebiet überwiegend nur geringe Wertigkeiten vor. Die Böden sind durch die ehemalige und aktuelle Nutzung vollständig anthropogen überformt bzw. versiegelt und teilversiegelt. Bodentypen werden dementsprechend für das Plangebiet nicht angegeben. Natürliche Bodenverhältnisse liegen vermutlich noch in den vegetationsbestandenen Uferbereichen des Kleingewässers vor.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung von weiten Teilen des Plangebietes ist unspezifisch mit schädlichen Veränderungen von Böden zu rechnen.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Überbauung und Versiegelung führen auf unversiegelten Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Natürliche Böden sind nicht von der Planung betroffen. Die Umsetzung der Planung wird zur Entsiegelung großer Flächen führen, da die Planung deutlich weniger Versiegelungen vorsieht, als derzeit vorhanden sind.

Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bau-phase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung von weiten Teilen des Plangebietes ist unspezifisch mit schädlichen Veränderungen von Böden zu rechnen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat die Planung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden „Bericht zur Untersuchung eines Grundstücks in Grevesmühlen -Trede Massivholz“, IUQ, Berichtsnummer B-015-1014 vom 6.11.2014 wurden lediglich an sieben Bohrungen organoleptische Auffälligkeiten gesucht sowie eine Teichsedimentprobe auf Rückstände von Holzschutzmitteln untersucht. Auffälligkeiten wurden dabei nicht festgestellt, jedoch weist der Gutachter ausdrücklich auf die Stichprobenartigkeit seiner Untersu-

chung hin und stellt klar, dass der Untersuchungsumfang lokale schädliche Bodenveränderungen nicht hinreichend ausschließt. Die untersuchte Fläche umfasst auch nur einen kleinen Teil des gesamten Plangebietes in dessen südwestlichem Bereich. Insoweit ist der Bericht nicht ausreichend, die Anforderungen des BauGB zu erfüllen.

Der flächennutzungsspezifische Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung wird durch die Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung, die während der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wird, erfolgen.

Das Schutzgut Boden ist **nicht erheblich** von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 39:

- Festsetzungen von Grundflächenzahlen zur Begrenzung der Versiegelung
- Bodenkundliche Baubegleitung während der Erschließungsarbeiten

15.3. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt laut Landschaftsplan zwischen 5 und 10 m unter der Geländeoberfläche. Das Plangebiet ist laut Landschaftsplan von geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Der B-Plan liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III A des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz (Wasserschutzgebietsverordnung vom 22.09.2010).

Das einzige Oberflächengewässer im Plangebiet ist das Kleingewässer, das einen sehr hohen Biotopwert besitzt und somit von besonderer Bedeutung ist.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Es werden überwiegend versiegelte Flächen überplant, teilweise finden Neuversiegelungen statt, dafür wird an anderer Stelle entsiegelt. Insgesamt wird sich der Versiegelungsgrad deutlich reduzieren, somit wird die Grundwasserneubildungsrate steigen.

Das Kleingewässer bleibt von der Planung unberührt.

Die Planung sieht vor, das auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Damit wird ein großer Teil des anfall-

lenden Oberflächenwassers dem örtlichen Wasserhaushalt zugeführt.

Schädliche Stoffeinträge ins Grundwasser aus Altlasten werden sicher vermieden, indem während der Erschließungsarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt wird.

Das Schutzgut Wasser ist **nicht erheblich** von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 39:

- Festsetzungen von Grundflächenzahlen zur Begrenzung der Versiegelung
- Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Erhalt des Kleingewässers und seiner Ufervegetation
- Versickerung vor Ort
- Bodenkundliche Baubegleitung während der Erschließungsarbeiten

15.4. Schutzgut Pflanzen

Bestand und Bewertung

Auf dem insgesamt rund 10,2 ha umfassenden Gelände befinden sich derzeit noch mehrere, vorhabenbedingt abzureißende Gebäude eines Sägewerks; Teile des Areals werden aktuell noch gewerblich genutzt. Durch die zahlreichen Gebäude, Lagerflächen, asphaltierten Wege und Plätze weist das Gebiet einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das Gelände zeichnet sich zudem bereichsweise durch Ruderalfluren aus, die vor allem entlang der Bahnlinie im Norden sowie im Osten und Südosten im Bereich mehrerer Gebäude (ehemalige Grünflächen) anzutreffen sind. Ein eingezäunter Folienteich im Osten des Plangebietes diente ehemals als Feuerlöschteich.

Im Westen findet sich schließlich ein Kleingewässer, das nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Im Nahbereich des Gewässers sind neben Nitrophytenfluren und Brombeergebüschen auch größere Gebüsch- und Baumbestände ausgebildet.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden (siehe auch Anlage Biotoptypenkartierung):

Tab.: Biotoptypen im Plangebiet

Code ¹	Biotoptyp ²	Biotoptyp	Schutz	Wertstufe
		Feldgehölze, Alleen und Baumreihen		
BBA	2.7.1	Älterer Einzelbaum (ab 100 cm StU)	§ 18	4
BBJ	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum		1
BHF	2.3.1	Strauchhecke	§ 20	3
BR	2.6	Baumreihe		3
		Stehende Gewässer		
SE	5.3.3	Nährstoffreiches Stillgewässer/Naturnaher Teich	§ 20	3
SYL	5.6.3	Feuerlöschteich		-
		Waldfreie Biotope der Ufer		
VHF	6.4.2	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	§ 20	1
		Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen		
RHU	10.1.2	Ruderales Staudenflur		-
		Grünanlagen der Siedlungsbereiche		
PWY	13.1.1	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten		-
PWX	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten		1
PER	13.3.2	Artenarmer Zierrasen		-
PEU	13.3.4	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation		1
PGN	13.8.3	Nutzgarten		-
		Biotoptypkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen		
OIG	14.8.2	Gewerbegebiet		-
OVP	4.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche		-

¹ aus: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des LUNG, 2013

² aus: Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des LUNG Mecklenburg-Vorpommern, 1999

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die vorliegende Planung überplant neben Flächen, die durch Gebäude oder Erschließungsflächen versiegelt sind, auch teilversiegelte Flächen (häufig alte Plattenbeläge, in deren Fugen sich Vegetation etabliert hat) sowie Ruderalfluren von geringer Wertigkeit. In der nordwestlichen Ecke des Plangeltungsbereichs werden neben den ruderalen Staudenfluren auch Siedlungsgehölze aus nicht heimischen Baumarten überplant, ebenfalls von geringer Wertigkeit. Insgesamt werden 27 jüngere Einzelbäume und 15 ältere Einzelbäume durch Fällung betroffen sein.

Geschützte Biotope sind nicht von der Planung betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 39:

- Erhaltungsfestsetzungen für die Feldhecke
- Festsetzung einer Maßnahmenfläche rund um das Kleingewässer

15.5. Schutzgut Tiere

Bestand und Bewertung

Zur Untersuchung des Bestandes wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des B-Plans Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen „Zum Sägewerk“, B.i.A. – Biologen im Arbeitsverbund, Bordesholm 29.03.2017

Es wurden Geländeerfassungen für die planungsrelevanten Artengruppen der Brutvögel, Reptilien (insbes. Zauneidechse), Fledermäuse und Nachtkerzenschwärmer durchgeführt. Für alle weiteren Tiergruppen wurde eine reine Potenzialanalyse auf Grundlage der Geländebegehungen und der Datenabfrage erarbeitet.

Mit Zwerg-, Mücken- und Breitflügel-Fledermaus sowie dem Braunen Langohr wurden 4 Gebäude bewohnende Fledermausarten sowie 3 baumbewohnende Arten im Plangebiet nachgewiesen. Zudem wurden 32 Brutvogelarten sowie 3 Reptilienarten im Plangebiet nachgewiesen. (siehe Kapitel 18)

Plangebiet besitzt hohe Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Im Zuge der Flächenvorbereitung kann es durch Rodung von Gehölze, Abriss der bestehenden Gebäude und Räumung von Lagerflächen zu Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen und Brutvögeln kommen. Durch die Bautätigkeiten, die mit Erschütterungen und Lärm einhergehen können verbotstatbeständige Störungen nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden durch Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört.

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach geltendem Artenschutzrecht sind zahlreiche Maßnahmen zu treffen (siehe Kapitel 20).

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen bzw. bei alternativer Durchführung von Besatzkontrollen sowie unter Berücksichtigung von weiteren artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Brutvogel- und Fledermausarten keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Aufgrund der komplexen, sich unterscheidenden Lebensweise der einzelnen, zu berücksichtigenden Brutvogel- und Fledermausarten und aufgrund der verschiedenartigen, artenschutzrechtlich relevanten Wirkungen des Vorhabens, ist die Erarbeitung eines umfassenden Maßnahmenplans für die Baufeldfreimachung (Gehölzbeseitigungen, Gebäuderückbauten und Beräumung der Lagerstätten) und die Durchführung einer biologischen Baubegleitung der Baufeldfreimachung durch einen fledermauskundlichen und mit der Brutbiologie der relevanten Vogelarten vertrauten Biologen erforderlich, um sicherzustellen, dass es nicht zu relevanten Betroffenheiten der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz kommt.

15.6. Schutzgut Biologische Vielfalt

Bestand und Bewertung

Der B-Plangeltungsbereich zeigt ein Nebeneinander aus Gebäuden, versiegelten Flächen, Ruderalvegetation und einem naturnahen Biotopkomplex aus Kleingewässer und Gehölzen, der mit der weiteren umgebenden Landschaft verbunden ist. Vorhanden sind auch einige gesetzlich geschützte Biotope. Die Gebäude bieten Quartiere und Lebensraum streng geschützter Fledermäuse sowie für Vögel. Insbesondere im Bereich der Bahnanlagen sind gefährdete Reptilienarten nachgewiesen worden.

Als Vorbelastungen sind die vorhandenen Versiegelungsflächen zu nennen.

Bewertungskriterien für die biologische Vielfalt sind: Lage in Schutzgebieten und Biotopverbundsystemen der verschiedenen Administrationsebenen sowie aktueller Zustand in Hinsicht auf das Arteninventar.

Das Plangebiet ist von hoher Wertigkeit für die biologische Vielfalt hinsichtlich der vorgefundenen Fledermausfauna sowie der nachgewiesenen Reptilien und an Gebäude brütenden Vogelarten.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten oder regionalen Biotopverbundsystems, allerdings steht das Kleingewässer einschließlich seiner Uferbereiche in direktem funktionalen Zusammenhang mit der Burdenow-Niederung, die zum Biotopverbund im weiteren Sinne gehört.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die geplanten Festsetzungen Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet im B-Plangeltungsbereich ermöglichen insgesamt eine geringere Inanspruchnahme von Flächen als bisher vorhanden.

Diese befinden sich vorrangig auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung. Wertvolle Gehölzbestände und das Kleingewässer bleiben weitgehend erhalten.

Der Fledermausbestand (streng geschützte Arten) kann durch CEF-Maßnahmen sowie durch die Errichtung von Ersatzquartieren am Ort erhalten werden. Durch Schaffung geeigneter Lebensraumstrukturen entlang der Bahnlinie kann auch der Reptilienbestand gesichert werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter dienen auch dem Schutzgut Biologische Vielfalt.

15.7. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet besitzt derzeit keine Bedeutung für Erholungs-, Tourismus- und Wohnfunktionen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Einflussbereich von Emissionsquellen. Die Emissionen durch den Betrieb der Bahnstrecke nördlich des Plangebietes sowie der Verkehrslärm von der Rehnaer Straße sind gutachterlich untersucht worden.

Als weitere Vorbelastung im Plangebiet sind potenzielle Altlasten zu benennen. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung von weiten Teilen des Plangebietes ist unspezifisch mit schädlichen Veränderungen von Böden zu rechnen. In Bezug auf den Wirkungspfad Boden - Mensch ist hier das Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung maßgeblich. Im Rahmen des vorliegenden „Bericht zur Untersuchung eines Grundstücks in Grevesmühlen -Trede Massivholz“, IUQ, Berichtsnummer B-015-1014 vom 6.11.2014, wurden lediglich an sieben Bohrungen organoleptische Auffälligkeiten gesucht sowie eine Teichsedimentprobe auf Rückstände von Holzschutzmitteln untersucht. Auffälligkeiten wurden dabei nicht festgestellt, jedoch weist der Gutachter ausdrücklich auf die Stichprobenartigkeit seiner Untersuchung hin und stellt klar, dass der Untersuchungsumfang lokale schädliche Bodenveränderungen nicht hinreichend ausschließt.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Erholungsfunktion

Durch Schaffung einer Fußwegeverbindung in die Burdenow-Niederung wird zukünftig die Erreichbarkeit wohnortnaher Naturerholungsflächen verbessert.

Lärmemissionen:

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen mit gewerblicher Nutzung ist zu gewährleisten, dass die zukünftigen Lärmemissionen der Unternehmen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Zudem befindet sich das Plangebiet im Einflussbereich der Schallquellen Bahn und Rehnaer Straße. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die Planung hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm untersucht. Das Gutachten empfiehlt die Festsetzungen von Emissionskontingenten nach der *DIN 45691* (1), die Errichtung von Lärmschutzwällen sowie Lärmpegelbereiche. Die Festsetzungen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Werte werden somit eingehalten.

Luftschadstoffe

Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für Luftschadstoffe aus den zusätzlich induzierten Verkehren ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der im Verhältnis zur Vorbelastung nicht wesentlich steigenden Verkehrsmengen relativ gering ausfallen.

Altlasten:

Ohne weitere Untersuchungen besteht die Besorgnis, dass die Anforderungen des BauGB nicht erfüllt werden. Über den Wirkungspfad Boden-Mensch könnte es zur Gefährdung der menschlichen Gesundheit kommen. Der flächennutzungsspezifische Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung wird durch die Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung, die während der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wird, erfolgen.

Bei Einhaltung aller benannten Maßnahmen für Lärmschutz und bezüglich Altlasten ist das Schutzgut Mensch **nicht erheblich** betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 39:

- Alle im schalltechnischen Gutachten genannten Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.
- Es wird im Zuge der Erschließungsarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt.

15.8. Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung

Aufgrund des derzeit bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades besitzt der Plangebungsbereich nur geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.

Das Schutzgut Klima und Luft ist **nicht erheblich** betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 39:

- Festsetzung von Grünflächen
- Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen
- Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung

15.9. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung

Das Landschaftsbild im Plangebiet ist im überwiegenden Teil durch die gewerblich genutzten Gebäude geprägt. Der hohe Versiegelungsgrad ist als Vorbelastung des Landschaftsbildes einzustufen. Entlang der Rehnaer Straße befindet sich eine ortsbildprägende Baumreihe.

Im westlichen Randbereich dominieren die Kulisse der Baumreihe sowie die naturnahen Vegetationsflächen rund um das Kleingewässer.

Der Landschaftsplan ordnet dem Landschaftsbild im Bereich des Kleingewässers die Wertstufe hoch zu. Die Gewerbeflächen werden ohne Wertstufe dargestellt.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die umliegende Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Es handelt sich um eine Nachnutzung ehemals überbauter Flächen.

Die geplanten Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser geplant, sodass sie sich in die bereits bestehende Gebäudestruktur der vorhandenen südlich gelegenen Wohnbebauung eingliedern.

Die naturnahe und landschaftsbildprägende Vegetation einschließlich des Kleingewässers wird als Maßnahmenfläche dauerhaft gesichert. Die ortsbildprägende Feldhecke an der südlichen Grenze des Plangebietes werden ebenfalls erhalten.

Das Schutzgut Landschaftsbild ist **nicht erheblich** betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Maßnahmen im Bebauungsplan Nr. 39:

- Festsetzung einer Maßnahmenfläche rund um das Kleingewässer
- Erhaltungsfestsetzungen für Altbäume und eine Feldhecke

15.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Das Schutzgut ist **nicht betroffen**.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung -

15.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes
(Anlage 1 Abs. 2 b)

Gemäß Anlage 1 BauGB sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens zu beschreiben, unter anderem:

Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase bei Durchführung der Planung infolge:	
a. des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegen geltendes Artenschutzrecht sind beim geplanten Abriss der Gebäude alle Maßnahmen, die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Schutz von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten benannt sind, zwingend zu beachten. Zusätzlich wird vor Beginn der Bautätigkeiten ein Maßnahmenplan zu Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen und biologischer Baubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
b. der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Siehe Kapitel 10.3 bis 10.9 (einzelne Schutzgüter)
c. der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von	keine erheblichen Auswirkungen, sofern alle Maßnahmen zum Immissionsschutz umgesetzt werden

Belästigungen,	
d. der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Die Menge der anfallenden Abfälle ist nicht bekannt. Alle Abfälle werden sortiert und fachgerecht entsorgt.
e. der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die geplanten Nutzungen bergen keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt. Siehe Kapitel 10.3 bis 10.9 (einzelne Schutzgüter).
f. der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Kumulierungen mit anderen Vorhaben sind nicht zu erwarten.
g. die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die geplanten Gebäude erreichen kein Maß, das eine Relevanz für Klimaveränderungen hätte, zumal der Versiegelungsgrad nach Umsetzung der Planung deutlich gegenüber dem jetzigen Bestand abnehmen wird. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
h. der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei den geplanten Nutzungen werden keine Techniken oder Stoffe eingesetzt, die ein Risiko für die Umwelt bergen könnten.

16 Eingriffsregelung

Der größte Teil des Plangeltungsbereichs befindet sich innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gemäß § 34 BauGB. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB anzuwenden.

In § 1a Abs. 2 BauGB heißt es zudem, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Im Plangebiet war im Innenbereich bisher eine Bebauung im Sinne des § 34 BauGB zulässig.

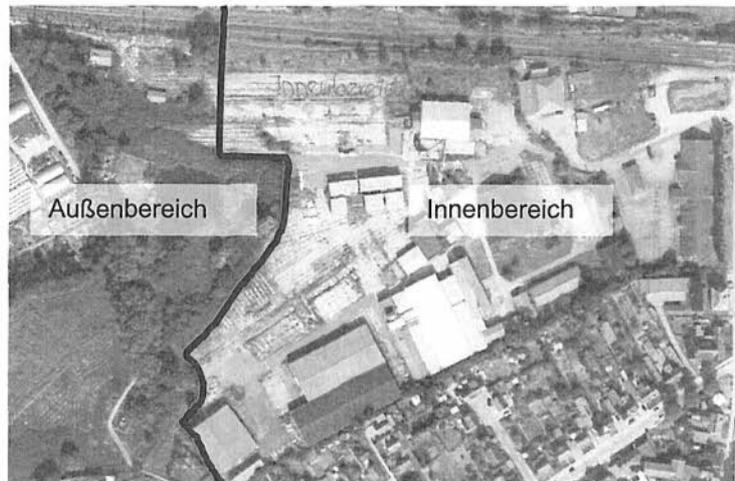


Abb.: Abgrenzung Innen- und Außenbereich

Unabhängig davon ist direkt geltendes Naturschutzrecht auch im Innenbereich zu beachten. Das betrifft in diesem Fall das Artenschutzrecht sowie die Beseitigung geschützter Bäume.

Im nordwestlichen Teil des Plangeltungsbereichs, der dem Außenbereich zugeordnet wird, stellt das geplante Bauvorhaben nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG vor. Die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999).

Die geplante Erschließung des Gebietes für bauliche Nutzungen wird zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers und der Arten- und Lebensgemeinschaften führen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter sind bei der Erstellung des Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet - wie oben beschrieben - so weit wie möglich vorgesehen worden. Der weitere Kompensationsbedarf ergibt sich aus den unvermeidlichen oder nicht weiter zu minimierenden Eingriffen. Auch hier sind - soweit möglich - Maßnahmen im Plangebiet selbst vorgesehen.

Gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V sind "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können" ein Eingriff in Natur und Landschaft. Mit den Eingriffen, die in diesem Falle durch die geplante Bebauung ausgelöst werden, sind Beeinträchtigungen von Natur (Naturhaushalt) und Landschaft (Landschaftsbild) verbunden, die nachfol-

gend näher erläutert werden.

Im Bebauungsplan Nr. 39 erfolgt eine ausführliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung.

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von 11.507 Kompensationsflächenäquivalenten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von 1.981 Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Es verbleibt ein Defizit von 9.526 Kompensationsflächenäquivalenten.

Der Ausgleich erfolgt durch den Erwerb von 9.526 Kompensationsflächenäquivalenten im Ökokonto Klein Breesen. Eine Reservierung liegt bereits vor. Der Vertrag über die Weitergabe von Ökokontomaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss unterzeichnet. In dem Ökokonto Klein Breesen wurden als Maßnahmen die Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland unter Anhebung von Grundwasserständen am Breeser See sowie die Anlage eines Feldgehölzes vorgenommen.

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind 31 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs vorzunehmen. Entsprechende Festsetzungen beinhaltet der Bebauungsplan Nr. 39.

Damit kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

17 Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen weist eine große Wohnbaufläche im Westen der Stadt aus, wo ehemals durch Landhandelsbetriebe genutzte Flächen brachgefallen sind. Der Stadt ist es nach jahrelangen Verhandlungen gelungen, diese Fläche zu erwerben. Eine wohnbauliche Entwicklung kann jedoch erst nach Verlagerung des dort zur Zeit noch ansässigen Landhandelsbetriebes in das neue „Industrie- und Gewerbegebiet Nordwest“ (B-Plan Nr. 29) erfolgen. Gegenwärtig wird der B-Plan Nr. 29 im Rahmen einer 1. Änderung den Anforderungen des Landhandelsbetriebes angepasst, um diesen Betrieb dorthin zu verlagern.

Im Innenbereich hat die Stadt Grevesmühlen kleinere Wohnbauflächen entwickelt, hier stehen noch geringfügig Grundstücke zur Verfügung. Um den anhaltenden Bedarf nach Wohngrundstücken zu decken, reichen diese Flächen bei weitem nicht aus.

Aus den genannten Gründen hat die Stadt Grevesmühlen beschlossen, den gültigen Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangeltungsbereichs zu ändern und die dargestellten Mischgebietsflächen zu großen Teilen in Wohnbauflächen umzuwandeln. Nach Aufgabe des Sägewerkes

am vorhandenen Standort besteht zudem ein erheblicher städtebaulicher Planungsbedarf zur Vermeidung einer dauerhaften Brachfläche. Zudem wird durch die Inanspruchnahme der bereits intensiv genutzten Fläche eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen in Ortsrandlage vermieden und entspricht damit dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Ohne die Entwicklung des Gebietes würde das Plangebiet als städtische Brachfläche verbleiben, Gebäude würden nach und nach verfallen, Spontanvegetation würde Teile der Flächen besiedeln.

18 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Durch die erforderliche Flächeninanspruchnahme ggf. durch mögliche weitere Beeinträchtigungen infolge von Scheuchwirkungen und baubedingten Wirkfaktoren sind vorhabensbedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Neben der schutzgutbezogenen Betrachtungsweise im Rahmen des Umweltberichtes wurden die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes untersucht.

Es wurde zum Bebauungsplan Nr. 39 ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorgelegt, der zum einen die Bestandssituation der relevanten Tier- und Pflanzenarten zusammenfasst. Zum anderen werden die möglichen vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der Fauna und Flora aus artenschutzrechtlicher Sicht beurteilt, in dem das mögliche Eintreten der in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände (sog. Zugriffsverbote) art- bzw. gruppenbezogen geprüft wird.

(Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des B-Plans Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen „Zum Sägewerk“. Verfasser: B.i.A. - Biologen im Arbeitsverbund, Bordsesholm September 2018)

18.1. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen bzw. bei alternativer Durchführung von Besatzkontrollen sowie unter Berücksichtigung von weiteren artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Brutvogel-, Reptilien- und Fledermausarten keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüf-

ten Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Aufgrund der komplexen, sich unterscheidenden Lebensweise der einzelnen, zu berücksichtigenden Brutvogel-, Reptilien- und Fledermausarten und aufgrund der verschiedenartigen, artenschutzrechtlich relevanten Wirkungen des Vorhabens, ist die Erarbeitung eines umfassenden Maßnahmenplans für die Baufeldfreimachung (Gehölzbeseitigungen, Gebäuderückbauten und Beräumung der Lagerstätten) und die Durchführung einer biol. Baubegleitung der Baufeldfreimachung durch einen fledermauskundlichen und mit der Brutbiologie der relevanten Vogelarten vertrauten Biologen erforderlich, um nach Möglichkeit sicherzustellen, dass es nicht zu verbotstatbeständlichen Betroffenheiten der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz kommt.

19 Ergänzende Angaben

19.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Umweltprüfung des Bebauungsplans greift auf eigene örtliche Bestandsaufnahmen und Erhebungen zurück. Zusätzlich wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit faunistischen Erfassungen beauftragt. Die Geländekartierungen beschränkten sich auf die besonders planungsrelevanten Artengruppen der Brutvögel, Reptilien (insbes. Zauneidechse), Fledermäuse und auf den Nachtkerzenschwärmer. Für alle weiteren Tiergruppen wurde eine reine Potenzialanalyse auf Grundlage der Geländebegehungen und der Datenabfrage erarbeitet.

Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung der ökologischen Bestandsaufnahme sowie durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen und aus verschiedenen vorhabenbezogenen Untersuchungen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung dieser Angaben sind nicht aufgetreten.

Für die Bewertung der Biotoptypen wird auf die Wertstufen in „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit verbal-argumentativ hergeleitet. Im Umweltbericht sind die positiven sowie die nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt dargestellt.

19.2. Kenntnis- und Prognoselücken

Es sind keine Kenntnis- und Prognoselücken bekannt.

19.3. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Im Bebauungsplan N.r 39 wird festgelegt, welche Maßnahmen zur Überwachung erforderlich sind:

- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen
- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen
- die bodenkundliche Baubegleitung

20 Zusammenfassung

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt die Durchführung einer Bauleitplanung auf einer ca. 10,2 ha großen Fläche, die zum größten Teil einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, aber auch Gewerbe- und Mischgebietsflächen festsetzt.

Die Stadt Grevesmühlen möchte damit dem Bedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde nachkommen. Die Entwicklung der Flächen ist erforderlich, da keine weiteren Wohnbauflächen im Stadtgebiet kurzfristig zur Verfügung stehen. Zudem entspricht die wohnbauliche Entwicklung der Fläche dem im BauGB festgelegten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine Umnutzung von Flächen stattfindet. Gleichzeitig sollen vorhandene Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert und entlang der Rehnaer Straße Mischgebietsnutzungen zugelassen werden.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung (UP). Die Umweltprüfung erfolgte unter Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht.

Mit der Planung wird die Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen vorbereitet, sie entspricht damit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Planung sieht deutlich weniger Versiegelungen vor als derzeit vorhanden sind. Zur Zeit sind 50.800 m² vollversiegelte Flächen und 10.100 m² teilversiegelte Flächen im Bestand. Die maximal zulässige Versiegelung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 wird ca. 37.300 m² betragen. Damit reduziert sich der Versiegelungsgrad deutlich. Das Schutzgut Fläche ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Die Böden im Plangebiet sind durch die ehemalige und aktuelle Nutzung vollständig anthropogen überformt bzw.

versiegelt und teilversiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse liegen vermutlich noch in den vegetationsbestandenen Uferbereichen des Kleingewässers vor.

Natürliche Böden sind nicht von der Planung betroffen. Die Umsetzung der Planung wird zur Entsiegelung großer Flächen führen, da die Planung deutlich weniger Versiegelungen vorsieht, als derzeit vorhanden sind.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung von weiten Teilen des Plangebietes ist unspezifisch mit schädlichen Veränderungen von Böden zu rechnen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat die Planung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Der flächennutzungsspezifische Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung wird durch die Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung, die während der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wird, erfolgen.

Das Schutzgut Boden ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, Schallimmissionen („Lärm“), Luftschadstoffimmissionen und Altlasten.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Schallquellen Bahn und Rehnaer Straße. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die Planung hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm untersucht. Das Gutachten empfiehlt die Festsetzungen von Emissionskontingenten nach der *DIN 45691 (1)*, die Errichtung von Lärmschutzwällen sowie Lärmpegelbereiche. Die Festsetzungen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Werte werden somit eingehalten. Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für Luftschadstoffe aus den zusätzlich induzierten Verkehren ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der im Verhältnis zur Vorbelastung nicht wesentlich steigenden Verkehrsmengen relativ gering ausfallen.

Bezüglich möglicher Altlasten besteht ohne weitere Untersuchungen die Besorgnis, dass die Anforderungen des BauGB nicht erfüllt werden. Über den Wirkungspfad Boden-Mensch könnte es zur Gefährdung der menschlichen Gesundheit kommen. Der flächennutzungsspezifische Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung wird durch

die Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung, die während der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wird, erfolgen.

Bei Einhaltung aller benannten Maßnahmen für Lärmschutz und bezüglich Altlasten ist das Schutzgut Mensch nicht erheblich betroffen.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Es werden überwiegend versiegelte Flächen überplant, teilweise finden Neuversiegelungen statt, dafür wird an anderer Stelle entsiegelt. Insgesamt wird sich der Versiegelungsgrad deutlich reduzieren, somit wird die Grundwasserneubildungsrate steigen. Das auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und so dem örtlichen Grundwasserhaushalt zugeführt.

Das Kleingewässer bleibt von der Planung unberührt.

Schädliche Stoffeinträge ins Grundwasser aus Altlasten werden sicher vermieden, indem während der Erschließungsarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt wird.

Das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Die Schutzgüter Klima und Luft und Kultur- und Sachgüter sind durch die Planungen nicht betroffen.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die neue Bebauung zum Positiven verändert, da eine bisherige gewerbliche Brache einer geordneten Bebauung zugeführt wird. Ortsbildprägende Grünstrukturen bleiben erhalten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt für die im Außenbereich liegenden Teilbereiche des Plangebietes zum Tragen. Darüber hinaus finden Eingriffe in geschützte Bäume statt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt einen Ausgleichsbedarf von 9.526 Kompensationsflächenäquivalenten. Der Ausgleich erfolgt durch den Erwerb von 9.526 Kompensationsflächenäquivalenten im Ökokonto Klein Breesen. Eine Reservierung liegt bereits vor. Der Vertrag über die Weitergabe von Ökokontomaßnahmen wird nach dem Satzungsbeschluss unterzeichnet.

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind 31 Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs vorzunehmen.

Damit kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließen den Umweltbericht ab.

21 Quellen

Literatur

B.I.A – BIOLOGEN IM ARBEITSVERBUND (2018): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des B-Plans Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen „Zum Sägewerk“. Bordesholm.

GIG GESELLSCHAFT FÜR INGENIEURGEOLOGIE GMBH (2018): Baugrundbeurteilung. Stralendorf.

IUQ DR. KRENGEL GMBH (2014): Altlastenuntersuchung. Grevesmühlen.

LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG MECKLENBURGH-VORPOMMERN: Geoportal M-V unter <https://www.geoportal-mv.de/portal/> (Zugriff von September 2016 bis April 2017)

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG) (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG) (2008): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg – Erste Fortschreibung. Güstrow.

MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND LANDESENTWICKLUNG M-V (2010): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016. Schwerin, 109 S.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm. Schwerin.

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin.

WASSER- UND VERKEHRS-KONTORS (2017): Lärmtechnische Untersuchung (Teil 1: Gewerbelärm nach DIN 45691; Teil 2: Verkehrslärm nach DIN 18005). Neumünster.

WASSER- U. VERKEHRS-KONTOR GMBH (2017): Verkehrsgutachten. Neumünster.

Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, Merkblätter

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am

20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) 2017: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505).

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) 2010: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 Teil I, S. 2542) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG) (2013): Hinweise zur Eingriffsregelung. Güstrow.

LANDESWALDGESETZ (LWaldG) 2011: Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern, vom 27. Juli 2011. (GVOBl. M-V S. 870)

LANDESWASSERGESETZ (LWG) 2016: Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ NATSCHAG M-V 2010: Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (GVOBl. M-V 2010, S. 66)

VERORDNUNG ZUR FESTSETZUNG DES WASSERSCHUTZGEBIETES GREVESMÜHLEN – WOTENITZ (WASSERSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG GREVESMÜHLEN-WOTENITZ VOM 22.09.2010). (GVOBl. M-V 2010, S. 551)

Grevesmühlen, den

.....
Bürgermeister

* * *



STADT GREVESMÜHLEN

5. Änderung des Flächennutzungsplanes,

Zusammenfassung und Behandlung der Stellungnahmen aus der
Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB, der Beteiligung der Behör-
den und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB sowie
der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: Entwurf

(Beteiligungszeitraum 19.11.2018 – 19.12.2018)

Stellungnahmen	Seite
1 Landkreis Nordwestmecklenburg – zu FNP.....	1
2 Fachdienst Kataster und Vermessung.....	3
3 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	3
4 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	4
5 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie.....	6
6 Straßenbauamt Schwerin – zu FNP	7
7 Eisenbahn-Bundesamt	7
8 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien	7
9 Deutsche Telekom Technik.....	9
10 e.dis Netz GmbH	11
11 50Hertz Transmission GmbH.....	12
12 Handwerkskammer Schwerin	12
13 Landesamt für innere Verwaltung M-V	13
14 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	13
15 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	13

Verfasser:

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN
Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg
Fon 040.4232.6444
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de
Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stefan Escosura
Dipl.-Ing. Evelyn Peters

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>ken oder Hinweise.</p> <p>Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Anforderungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf die Stellungnahme zum parallelen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen verwiesen.</p> <p>Rechtsgrundlagen BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) NatSchAG Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66) Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope 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 Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
1.4	<p>Kommunalaufsicht Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen. Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung: Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden. Vorstehende Stellungnahme gilt im übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
1.5	<p>FD Bau und Gebäudemanagement Straßenaufsichtsbehörde Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
1.6	<p>Straßenbaulastträger Zur o. a. F-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
1.7	<p>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst grundsätzlich keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben. Lärmtechnische Untersuchungen zum Gewerbe-lärm nach DIN 45691 sowie zum Verkehrslärm</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>nach DIN 18005 wurden von der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH Neumünster jeweils mit Datum 27. März 2017 erstellt. In der Auswertung der Ergebnisse wurden die Empfehlungen zur Einhaltung der Lärmvorschriften in die Planungsunterlagen eingearbeitet. Zur Umsetzung heißt es „Die Stadt Grevesmühlen folgt den Empfehlungen der Schallgutachten vollumfänglich“.</p>	
<p>2</p> <p>Fachdienst Kataster und Vermessung Az.: 2018-B1-0181 vom 21.11.2018</p> <p>2.1</p>	<p>Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. (...)</p> <p>Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>3</p> <p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Az.: 120-506-131/18 (B-Plan, 120-505-39/18 (FNP) vom 19.12.2018</p> <p>3.1</p>	<p>Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.</p> <p><u>Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele</u> Zur Bewertung haben der Entwurf des B-Plans Nr. 39 „Zum Sägewerk“ und der Entwurf der 5. Änderung des FNPs der Stadt Grevesmühlen jeweils bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: September 2018) vorgelegen. Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohngebietes auf den Flächen des ehemaligen Sägewerks und der südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches sowie für die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe zu schaffen. Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 39 umfasst eine Fläche von ca. 10,2 ha; davon sollen u. a. ca. 4,8 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) gern. § 4 BauNVO, ca. 0,6 ha als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gern. § 8 BauNVO, ca. 0,9 ha als Mischgebiet (MI) gern. § 6 BauNVO, ca. 0,9 ha als Straßenverkehrsfläche sowie ca. 2,4 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden. Im rechtswirksamen FNP der Stadt Grevesmühlen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>ist der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 39 überwiegend als Mischgebiet (MI) und zu geringen Teilen als Grünfläche dargestellt. Der FNP der Stadt Grevesmühlen soll im Parallelverfahren (gern. § 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden. In der 5. Änderung des FNPs (ehemals 4. Änderung laut Vorentwurf) der Stadt Grevesmühlen soll der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 39 als Wohnbaufläche (W), Gemischte Baufläche (M) und Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden.</p> <p>3.2 <u>Raumordnerische Bewertung</u> Dem Vorhaben wurde bereits mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.06.2017 zugestimmt. Auf Grundlage des eingereichten Entwurfes gilt die Zustimmung weiter fort.</p> <p>3.3 <u>Bewertungsergebnis</u> Der B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ und die 5. Änderung des FNPs der Stadt Grevesmühlen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p> <p>3.4 <u>Abschließende Hinweise</u> Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- oder Kartenteil) des rechtskräftigen Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.</p>	<p></p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>
4	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg Az.: StALU WM-342-18-512/5122-74026 vom 06.12.2018</p>	
4.1	<p><u>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten</u> Die o. g. Planungsunterlagen habe ich erneut aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
4.2	<p><u>2. Integrierte ländliche Entwicklung</u> Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschafts-anpassungsgesetzes 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.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE												
4.3	<p><u>3. Naturschutz, Wasser und Boden</u> <u>3.1 Naturschutz</u> 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.</p>	Kenntnisnahme												
4.4	<p><u>3.2 Wasser</u> 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.</p>	Kenntnisnahme												
4.5	<p><u>3.3 Boden</u> 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.</p>	Kenntnisnahme												
4.6	<p><u>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</u> <u>4.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</u> Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt bzw. angezeigt wurden:</p> <table border="1" data-bbox="225 1727 820 1921"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Anlage</th> <th>Gemarkung</th> <th>Flurstücke</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schützenzunft Grevesmühlen von 1653 e.V.</td> <td>Schießplatz</td> <td>Wotenitz Dorf Flur 1</td> <td>177/1</td> </tr> <tr> <td>Stadtwerke Grevesmühlen GmbH</td> <td>Biogasanlage/ BHKW/ Gärrestlager</td> <td>Grevesmühlen Flur 12</td> <td>138/7; 138/10; 138/11; 138/17; 138/18; 138/19; 138/50; 138/57; 138/59</td> </tr> </tbody> </table>	Anlagenbetreiber	Anlage	Gemarkung	Flurstücke	Schützenzunft Grevesmühlen von 1653 e.V.	Schießplatz	Wotenitz Dorf Flur 1	177/1	Stadtwerke Grevesmühlen GmbH	Biogasanlage/ BHKW/ Gärrestlager	Grevesmühlen Flur 12	138/7; 138/10; 138/11; 138/17; 138/18; 138/19; 138/50; 138/57; 138/59	Kenntnisnahme
Anlagenbetreiber	Anlage	Gemarkung	Flurstücke											
Schützenzunft Grevesmühlen von 1653 e.V.	Schießplatz	Wotenitz Dorf Flur 1	177/1											
Stadtwerke Grevesmühlen GmbH	Biogasanlage/ BHKW/ Gärrestlager	Grevesmühlen Flur 12	138/7; 138/10; 138/11; 138/17; 138/18; 138/19; 138/50; 138/57; 138/59											
	<p>Diese Anlagen genießen Bestandschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.</p>	Kenntnisnahme												

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
4.7	<p>4.2 Störfallrelevante Aspekte § 50 BImSchG und KAS 18, fordern, dass im Rahmen der städtebaulichen Planung der im Einzelfall angemessene Abstand zu ermitteln und einzuhalten ist. Umwelteinwirkungen und Auswirkungen eines Störfalles auf schützenswerte Bebauung sind so weit wie möglich zu vermeiden. Die Kommission für Anlagensicherheit des BMU (KAS) erstellte in einem Leitfaden (KAS 18) eine Vorgehensweise zur Ermittlung von Abständen zwischen Betriebsbereichen (von Störfallanlagen) und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung und wirkt somit normkonkretisierend zu den Anforderungen des § 50 BImSchG. Im KAS 18 wird grundsätzlich unterschieden zwischen Neuplanungen von Flächen für Betriebsbereiche ohne Detailkenntnisse (Kap. 3. 1) und Planungen im Umfeld von Betriebsbereichen (Kap. 3.2). Im ersten Fall werden (da die konkreten Störfallanlagen noch nicht detailliert bekannt sind) abhängig vom jeweiligen Stoff pauschale Abstände formuliert (Anhang 1). Im Fall der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH ist der Betriebsbereich jedoch bereits existent und damit auch hinreichend bekannt (Kap. 3.2 ist anzuwenden).</p>	<p>Berücksichtigung Die genannten Anlagen wurden von der Stadt Grevesmühlen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Plangeltungsbereichs geprüft. Nach Auskunft des Sachbearbeiters, Herrn Sahr, vom STALU WM gilt der Schießplatz der Schützenzunft nicht als Störfallanlage. Er befindet sich zudem in einem Abstand von 680 m (Luftlinie) zum Plangebiet der 5. FNP-Änderung, so dass keine Auswirkungen für das Plangebiet zu befürchten sind. Die Biogasanlage am Degtower Weg in Grevesmühlen ist jedoch als „Störfallanlage“ zu betrachten. Im Zusammenhang mit dem Bauantrag für die Biogasanlage wurde ein Abstandsgutachten auf der Grundlage des Leitfadens KAS-18 i.V.m. KAS-32 erstellt, welches der Stadt vorliegt. Als Ergebnis der Berechnungen ist ein Sicherheitsabstand von 45 m gutachterlich festgelegt worden. Innerhalb dieses Sicherheitsabstandes findet keine schutzwürdige Nutzung statt. Das Gebiet der 5. FNP-Änderung befindet sich In einem Abstand von mehr als 1200 m von der Biogasanlage entfernt und liegt somit außerhalb des Sicherheitsabstandes.</p>
5	<p>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie 08.02.2019</p>	
5.1	<p>Leider ist eine ausführliche Stellungnahme meinerseits nicht mehr möglich. Ich möchte darauf hinweisen, dass die Verkehrsdaten der DBAG nicht mehr aktuell sind. Zukünftig soll nach Bundesverkehrswegeplan die Strecke elektrifiziert und die Geschwindigkeit auf 160 km/h angehoben werden.</p>	<p>Berücksichtigung Das Schallgutachten wurde überarbeitet, es wurden die aktuellen Daten zugrunde gelegt. Die Ergebnisse des überarbeiteten Schallgutachtens werden in der verbindlichen Bauleitplanung im weiteren Verfahren berücksichtigt. Auf Ebene der Flächennutzungsplanung ist hinreichend erwiesen, dass die Lärmschutzproblematik lösbar ist.</p>
5.2	<p>Die Kontingentierung bei Gewerbelärm wird in der Form von hier aus auch abgelehnt. Die Tischlerei bekommt ein viel zu hohes Kontingent, welches diese nicht benötigt. Hier sollte unbedingt optimiert werden und anderen GE-Gebieten zusätzliche Kontingente zugeteilt werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Hinweis wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im parallel zu erarbeitenden Bebauungsplan Nr. 39 im Rahmen der Abwägung Berücksichtigung finden.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>6 Straßenbauamt Schwerin – zu FNP Az.: 2114-512-00-2019/005-143a vom 03.01.2019</p> <p>6.1 (...) Nach Prüfung der Unterlagen kann ich feststellen, dass unter Beachtung der nachfolgenden Feststellungen seitens des Straßenbauamtes Schwerin in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>6.2 Die mit der 5. Änderung des F-Planes einhergehenden neuen Gebietseinstufungen des Planungsgebietes sind bezüglich der vorhandenen Emissionen aus verschiedenen Verkehrsträgern als ungünstig zu betrachten. Für die vorhandene Bebauung wirkt sich die zusätzliche Verkehrserzeugung aus Quell- und Zielverkehr des Planungsraumes von ca. 1000 Kfz/24 h hinsichtlich der Lärm- und Luftschadstoffbelastung nicht nur unbedeutend negativ aus.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme. Die Umweltauswirkungen, insbesondere Lärm, wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse werden in der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr. 39 berücksichtigt.</p>	
<p>7 Eisenbahn-Bundesamt Az.: 57140-571pt/012-2018#260 vom 05.12.2018</p> <p>7.1 (...) Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Eisenbahnstrecke Lübeck - Strasburg (Strecken Nr. 1122). Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt. Zu den Plänen wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Aus planungsrechtlicher Sicht bestanden bei Beachtung gegebener Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken. Zu den nunmehr vorliegenden Plänen nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>7.2 <u>5. Änderung des Flächennutzungsplanes</u> Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>	
<p>8 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Az.: CS.R-O-L(A) TÖB-BLN-18-43654+43655 vom 18.12.2018</p> <p>8.1 (...) Nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen stellen wir fest, dass der Planungsinhalt des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen mit Stand September 2018 aus Sicht der DB AG gegenüber dem Planungsstand zum Vorentwurf mit Stand März 2017 keine wesentlichen Änderungen im Bezug zu den Bahnanlagen der DB AG darstellt. Grundsätzlich verweisen wir auf die weitere</p>	<p>Kennntnisnahme</p>	

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>Gültigkeit der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG einschließlich Anlagen, mit Schreiben von DB AG, DB Immobilien - Region Ost, Zeichen: GS.R-0-L(A) Ma, TÖB-BLN-17-5634+5635 vom 04.07.2017 und bitten um Kenntnisnahme und Beachtung.</p>	
8.2	<p>Der Inhalt des Schreibens von DB AG, DB Immobilien - Region Ost, Zeichen: GS.R-0-L(A) Ma, TÖB-BLN-17-5634+5635 vom 04.07.2017 gilt sinngemäß auch für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oranienburg.</p> <p>Wir bitten um Kenntnisnahme und Beachtung.</p>	Kenntnisnahme
8.3	<p>Ausdrücklich möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche.</p> <p>Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind bei der Planung berücksichtigt worden.</p>	Kenntnisnahme
8.4	<p>In diesem Zusammenhang bitten wir daher, uns am Baugenehmigungsverfahren zur Bebauung des Gebietes „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen zu beteiligen und ggf. die Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V einzuhalten.</p> <p>Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.</p>	Berücksichtigung Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien wird am Baugenehmigungsverfahren zu den Lärmschutzanlagen beteiligt.
8.5	<p>Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (1122) Lübeck - Strasburg (Uckerm).</p> <p>Wir bitten daher, uns am Baugenehmigungsverfahren u.a. zu geplanten Lärmschutzmaßnahmen etc. im Näherungsbereich der Bahnstrecke zu beteiligen. (...)</p>	Kenntnisnahme
	<p>DB Deutsche Bahn AG – DB Immobilien Az: GS.R-O-L(A) Ma TÖB-BLN-17-5634+5635 04.07.2018</p>	Vorschlag zur Behandlung
	<p>(...) Zum Bebauungsplan Nr.39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ sowie für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich keine Einwände, sofern die nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG berücksichtigt werden.</p>	Kenntnisnahme.
	<p>Infrastrukturelle Belange</p>	Kenntnisnahme.

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ sowie für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass sich gemäß der planerischen Darstellung des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes südlich der Bahnstrecke: (1122) Lübeck – Strasburg (Uckermark) im Bereich von km: 36,07 bis km: 36,57 bahnrrechts befindet.</p> <p>Aus der vorgelegten planerischen Darstellung des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplanes geht nicht eindeutig hervor, ob Flächen der DB AG einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen.</p> <p>Bevor überplante Bahnflächen einer anderen Nutzungsart zugeführt werden können, ist ein Grunderwerb von Flächen der DB AG zu tätigen.</p> <p>(...)</p> <p>Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der LBauO M-V einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.</p> <p>Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>(...)</p>	<p>Flächen der Bahn werden nicht überplant.</p> <p>Kennntnisnahme. Die Abstandsflächen werden eingehalten.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>
8.6	<p>Auf Grund des Bebauungsplans Nr.39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ sowie für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.</p> <p>(...)</p>	<p>Kennntnisnahme. Ein Eintrag von Oberflächenwasser in die Bahnanlagen ist nicht vorgesehen.</p>
8.7	<p>Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (1122) Lübeck - Strasburg (Uckermark).</p> <p>Wir bitten daher, uns am Baugenehmigungsverfahren u.a. zu geplanten Lärmschutzmaßnahmen etc. im Näherungsbereich der Bahnstrecke zu beteiligen.</p> <p>(...)</p>	<p>Kennntnisnahme.</p>
9	<p>Deutsche Telekom Technik Az.: PLURAL247150/81786985 vom 10.12.2018</p>	
9.1	<p>(...) Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lageplan). Wir bitten, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>
9.2	<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen,</p>	<p>Kennntnisnahme</p>

NR STELLUNGNAHMEN

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.

Vor dem Abbruch der Gebäude benötigen wir rechtzeitig vor Beginn der von Ihnen geplanten Bauarbeiten Ihren Auftrag, um unsererseits die notwendigen Arbeiten zum Rückbau durchführen zu können.

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der zuständigen Niederlassung Ost, PTI 23, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass

- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist,
- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,
- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,
- die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,
- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Ver-

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>kehrflächen gewidmet werden, als Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden.</p> <p>Die endgültige Ausbauentscheidung erfolgt nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung. Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse M.Harnack@telekom.de zur Verfügung.</p> <p>Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in dem Fall als zwingend notwendig an.</p>	
10	<p>e.dis Netz GmbH Az.: NR-M-0- vom 07.12.2018</p>	
10.1	<p>Gegen die o.g Planungen bestehen unsererseits bei Beachtung nachfolgend genannter Hinweise keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
10.2	<p>Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.</p> <p>Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.</p> <p>Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:</p> <p>Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1 :500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.</p>	Kenntnisnahme
10.3	<p>Kabel</p> <p>Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.</p> <p>Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.</p> <p>Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteingrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handsehachtung erforderlich.</p>	Kenntnisnahme
10.4	<p>Weitere Auskünfte über elektrotechnische Anlagen</p>	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	im Stadtgebiet Grevesmühlen holen Sie bitte bei den Stadtwerken Grevesmühlen ein.	
11	<p>50Hertz Transmission GmbH Az.: 2017-002631-02-TG vom 23.11.2018</p>	Kenntnisnahme
11.1	<p>Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind. Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.</p>	
12	<p>Handwerkskammer Schwerin Az.: IV-neu vom 19.12.2018</p>	Berücksichtigung.
12.1	<p>im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß §4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) möchten wir darauf hinweisen, dass der Bebauungsplan Nr. 39 und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen die Belange des Handwerks nicht ausreichend berücksichtigt. Das Unternehmen Tischlerei Maik Schulz, Mitgliedsbetrieb der Handwerkskammer Schwerin, hat seinen Standort in Grevesmühlen in der Rehnaer Straße 2c und ist damit unmittelbar von o.g. Plänen betroffen. Durch die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes für die Flächen des ehemaligen Sägewerkes und der sich südlich angrenzenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches darf es zu keiner Existenzgefährdung vorhandener Handwerksbetriebe wegen Änderung der zulässigen Lärmemissionswerte kommen. Vorhandene Handwerksbetriebe brauchen Planungssicherheit für Investitionen im Rahmen ihrer möglichen Erweiterung. Durch den B-Plan und die Änderung des Flächennutzungsplanes sollte es daher zu keinen Einschränkungen eventueller Betriebserweiterungen kommen, die mit einer Sicherung und Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen verbunden sind.</p>	<p>Der derzeitige Betrieb und dessen Erweiterungsvorhaben waren Gegenstand der vorliegenden Lärmuntersuchung. Das Gutachten hat die Verträglichkeit der Nutzungen unter Berücksichtigung bestimmter Festsetzungen nachgewiesen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung im Bebauungsplan Nr. 39 berücksichtigt werden.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
13	<p>Landesamt für innere Verwaltung M-V Az.: 341 - TOEB201801081 vom 22.11.2018</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde im Verfahren beteiligt.</p>
13.1	<p>In dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).</p>	
13.2	<p>Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p>	
14	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V Az.: LPBK-Abt3-TÖB-0986/18 vom 18.12.2018</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung. Ein entsprechender Hinweis wird auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung in Text-Teil B eingearbeitet.</p>
14.1	<p>(...) Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind. Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.</p>	
14.2	<p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V. Auf unserer Homepage www.brand-kats-mv.de finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.</p>	
15	<p>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik</p>	

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V Az.: LPBK-320-213.213-774/19 vom 11.02.2019</p>	
15.1	<p>Dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Für das angefragte Bauvorhaben besteht daher aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.</p> <p>Gegen die Ausführung der Bauarbeiten bestehen keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
15.2	<p>Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.</p> <p>Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.</p> <p>Rechtshinweis: (...)</p>	Kenntnisnahme

Von folgend aufgeführten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden keine Bedenken oder Anregungen geäußert (mit Schreiben vom):

- 1) GDMcom (27.11.2018)
- 2) Hanse Gas GmbH zu BP (05.12.2018)
- 3) Hanse Gas GmbH zu FNP (05.12.2018)
- 4) Gemeinde Bernstorf (26.11.2018)
- 5) Gemeinde Stepenitztal (27.11.2018)
- 6) Gemeinde Upahl (29.11.2018)
- 7) Gemeinde Plüschow (30.11.2018)
- 8) Gemeinde Gägelow (05.12.2018)
- 9) Gemeinde Warnow (19.12.2018)
- 10) Gemeinde Hohenkirchen (31.01.2019)