

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2021.

# STADT GREVESMÜHLEN

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Begründung

### FESTSTELLUNGSBESCHLUSS

27.06.2022

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

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

# Stadt Grevesmühlen

## 6. Änderung des Flächennutzungsplanes

### Begründung

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planungsanlass und Planungsziele.....	2
1.2 Plangrundlagen und Planverfahren .....	3
1.3 Planungsvorgaben und Hinweise .....	4
<b>2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>5</b>
<b>3. Immissionsschutz</b> .....	<b>7</b>
<b>4. Erschließung und Planungskosten</b> .....	<b>8</b>
<b>5. Durchführungsrelevante Hinweise</b> .....	<b>8</b>
<b>Teil 2 – Umweltbericht</b> .....	<b>10</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>10</b>
1.1 Allgemein .....	10
1.2 Lage und Charakteristik des Änderungsbereiches .....	10
<b>2. Umweltprüfung</b> .....	<b>11</b>
2.1 Vorhaben und Planungsziel .....	11
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	12
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	<b>15</b>
3.1 Schutzgut Mensch.....	16
3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt.....	17
3.3 Schutzgut Boden .....	24
3.4 Schutzgut Fläche.....	25
3.5 Schutzgut Wasser .....	26
3.6 Schutzgut Luft und Klima .....	27
3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	28
3.8 Schutzgut Landschaft/Ortsbild .....	28
3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	29
3.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	29

<b>4.</b>	<b>Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....</b>	<b>30</b>
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	30
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung..	31
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	31
<b>5.</b>	<b>Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....</b>	<b>32</b>
<b>6.</b>	<b>Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>32</b>
<b>7.</b>	<b>Literatur und Quellen.....</b>	<b>35</b>

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

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

Die Stadt Grevesmühlen stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ auf. Zunächst bestand das Planungsziel in der Ausweisung von zwei größeren Wohngebieten für besondere Wohnnutzungen direkt am Börzower Weg. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am 18. Februar 2019 nach § 13a Baugesetzbuch gefasst. Im Laufe der Planung wurde der Geltungsbereich um die nördlich angrenzenden Flächen erweitert, es wurde ein ergänzender Aufstellungsbeschluss am 14. Oktober 2020 durch die Stadtvertretung gefasst.

Aufgrund der Größe des nun zu überplanenden Bereiches von rund 8,3 Hektar wird das Planverfahren auf ein zweistufiges Regelverfahren umgestellt. Dadurch wurde nunmehr eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, da die geplante Nutzung nicht der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 43.1 befindet sich im Westen der Stadt Grevesmühlen zwischen der Bundesstraße B 105 im Norden und dem Börzower Weg im Süden. Das Plangebiet wurde bis Oktober 2020 durch einen Agrarhandelsbetrieb genutzt, der seinen Standort ins nördlich der Bundesstraße 105 gelegene Gewerbegebiet verlagert hat. Die zugehörigen Siloanlagen wurden bereits im Sommer 2019 abgeschaltet. Die im Plangebiet befindlichen Betriebsanlagen wurden zur Getreidetrocknung genutzt. Nach einer artenschutzfachlichen Präsenzprüfung im März 2021 wurde der Abbruch der vorhandenen Anlagen durch die Stadt Grevesmühlen beauftragt und wird derzeit unter biologischer Baubegleitung durchgeführt.

Der Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ verfolgt das Ziel, verschiedene Wohnnutzungen in zentrumsnaher Lage anzusiedeln. Berücksichtigung finden dabei vor allem besondere Wohnformen für Menschen mit Behinderungen sowie altersgerechte Seniorenwohnungen. Kombiniert werden diese mit klassischen Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder auch Mehrfamilienhäusern.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 43.1 sind im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit Wohnbau- sowie Grünflächen dargestellt. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen erfolgt daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht in etwa dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43.1. Da die geplante Flächenausweisung eine Neuordnung der aktuell geplanten Nutzungen vorsieht, wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

## 1.2 Plangrundlagen und Planverfahren

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung. Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden im Flächennutzungsplan derzeit als Wohnbau- und Grünflächen ausgewiesen.

Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Flächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021, ein Auszug aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 5. Änderung sowie eigene Erhebungen genutzt.

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

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 5. Änderung der Stadt Grevesmühlen. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der vorliegenden Änderung betroffenen Teile des wirksamen Flächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 20. Juli 2021 die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ beschlossen. Ebenfalls in der Sitzung der Stadtvertretung vom 20. Juli 2021 wurde der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Die öffentliche Auslegung

fand im Zeitraum vom 17. August 2021 bis zum 28. September 2021 im Bauamt der Stadt Grevesmühlen statt. Zeitgleich wurden die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Im Ergebnis der Abwägung kam es zu keinen Änderungen an der Planung, lediglich redaktionelle Anpassungen wurden vorgenommen. Die Entwicklung von unterschiedlichen Wohnformen, wie sie im Bebauungsplan vorgesehen sind, wird insgesamt als sehr positiv bewertet und entspricht der Funktion der Stadt Grevesmühlen als Mittelzentrum.

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden Sachverhalte festgestellt, die ein ergänzendes Verfahren gemäß § 214 Abs. 1 Nr. 2 BauGB notwendig machen. Deshalb musste der Entwurf der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes und der Entwurf der Begründung dazu erneut öffentlich ausgelegt werden. Ebenfalls wurde eine erneute Beteiligung der Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt. Die erneute öffentliche Auslegung wurde zwischen dem 15. März 2022 und dem 19. April 2022 im Rathaus der Stadt Grevesmühlen durchgeführt. Stellungnahmen seitens der Öffentlichkeit wurden nicht abgegeben.

Auch im Rahmen der Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden keine Stellungnahmen abgegeben, die zu einer Änderung der Planung führen.

### **1.3 Planungsvorgaben und Hinweise**

Die Stadt Grevesmühlen hat derzeit 10 434 Einwohner (Stand Dezember 2019). Das Mittelzentrum Grevesmühlen ist durch seine geografisch günstige Lage zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar unmittelbar an der A 20 geprägt.

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

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

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

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung auf der regionalen Ebene konkretisiert. Es ergeben sich gegenüber dem LEP allerdings keine

wesentlichen zusätzlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der vorliegenden Planung.

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

### 2. Inhalt der Flächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer Größe von rund 9,4 ha befindet sich im Westen der Stadt Grevesmühlen direkt am Börzower Weg. Der Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht im Wesentlichen der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“.



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2021.

#### Bisherige Flächennutzung

Im wirksamen Flächennutzungsplan werden für den Änderungsbereich Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) sowie Grünflächen ohne konkrete Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) dargestellt.

Nördlich grenzen Flächen für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Elektrizität“ sowie gemischte Bauflächen an. Im Osten befindet sich eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“. Südlich des Börzower Weges grenzen an den Änderungsbereich Grünflächen mit den Zweckbestimmungen „Parkanlage“ sowie „Friedhof“, eine Fläche für den Gemeinbedarf mit den Zweckbestimmungen



„Öffentliche Verwaltung“, „Schule“, „Sozialen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ sowie „Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen“ und Wohnbauflächen. Westlich schließen sich Wohnbauflächen an den Änderungsbereich an.

### **Ziel der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mehrere Wohngebiete zu schaffen. Das im Nordosten des Bebauungsplanes befindliche Wäldchen, bleibt von der Planung unberührt und wird daher im Flächennutzungsplan weiterhin als Grünfläche ausgewiesen.

Die planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 43.1 stimmen nicht mit den Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes in der wirksamen Fassung überein. Dieser weist im Änderungsbereich derzeit einen zentralen Grünzug sowie Wohnbauflächen aus.

Dieser zentrale Grünzug konnte im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung in der vormals angedachten Ausprägung aufgrund der Flächenaufteilung nicht aufgenommen werden. Der Bebauungsplan Nr. 43.1 sollte zunächst nur für zwei größere Grundstücke am Börzower Weg aufgestellt werden. Ortsansässige Unternehmen wollen an diesem Standort Wohnraum für die Grevesmühlener Bevölkerung schaffen. Zufahrten vom Börzower Weg sollten jedoch ausgeschlossen werden, um die vorhandenen Straßenbäume zu erhalten. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde somit eine Erschließung Richtung Norden notwendig. Die Haupteerschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 43.1 wird von einem Grünstreifen mit Baumpflanzungen begleitet. Zudem werden die nördlich des Geltungsbereiches vorhandenen Bäume als Wäldchen berücksichtigt, sodass die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche zumindest zum Teil bestehen bleiben kann.

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher die Flächenaufteilung angepasst. Es werden Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) sowie Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) ausgewiesen. Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Zäsurgrün“.

## Flächenbilanz

Der Geltungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 9,4 ha. Da die ausgewiesenen Grünflächen nicht Bestandteil des Bebauungsplangebietes sind, ist der Gesamtbereich der Flächennutzungsplanänderung entsprechend größer.

Es ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

Bisherige Flächennutzungsplanung		6. Änderung des Flächennutzungsplanes	
Wohnbauflächen	58 100 m <sup>2</sup>	Wohnbauflächen	75 300 m <sup>2</sup>
Grünflächen	36 200 m <sup>2</sup>	Grünflächen mit Zweckbestimmung „Zäsurgrün“	19 000 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>94 300 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt</b>	<b>94 300 m<sup>2</sup></b>

### 3. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Zeitgleich mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wird eine Schalltechnische Untersuchung durch das Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg mit Sitz in Rostock erarbeitet. Untersucht werden dabei vor allem Straßenverkehrslärm, sowie Gewerbelärm in Form der Tankstelle nördlich sowie des Umspannwerkes nordwestlich des Plangebietes.

Die Ergebnisse der Untersuchung werden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens behandelt und bewertet. Sollten Maßnahmen notwendig werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleisten, so werden diese in den Festsetzungskatalog des Bebauungsplanes aufgenommen.

Da bereits zuvor Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan vorgesehen wurden, geht die Stadt Grevesmühlen davon aus, dass auf Flächennutzungsplanebene keine weiteren Nachweise bezüglich des Immissionsschutzes zu erbringen sind. Diese sind Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung und werden im Bebauungsplan Nr. 43.1 ausführlich berücksichtigt.

#### **4. Erschließung und Planungskosten**

Der Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich direkt am Börzower Weg. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 43.1 ist eine Haupterschließung vorgesehen, die den Börzower Weg im Süden mit der Bundesstraße B 105 im Norden verbindet. Über die B 105, die von Lübeck über Wismar nach Rostock führt, ist Grevesmühlen an das regionale Verkehrsnetz angeschlossen. Des Weiteren verfügt Grevesmühlen mit der Anschlussstelle Upahl über eine Autobahnabfahrt der Bundesautobahn A 20.

Die technische Erschließung des Änderungsbereiches ist teilweise bereits erfolgt. Im vergangenen Jahr wurde ein Anschluss an das Fernwärmenetz der Stadt Grevesmühlen vorgenommen. Die weiteren Ver- und Entsorgungsleitungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 43.1 konkret geplant und im Rahmen der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange mit den jeweiligen Trägern abgestimmt.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich im städtischen Besitz. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt die Stadt Grevesmühlen.

#### **5. Durchführungsrelevante Hinweise**

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

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

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

## **Teil 2 – Umweltbericht**

### **1. Einleitung**

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

Da die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes im räumlichen Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ aufgestellt wird, werden im Rahmen dieses Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes Nr. 43.1 nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 Abs. 4 Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### **1.1 Allgemein**

Die Stadt Grevesmühlen stellt derzeit den Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ auf. Zunächst bestand das Planungsziel in der Ausweisung von zwei größeren Wohngebieten für besondere Wohnnutzungen direkt am Börzower Weg. Aufgrund der Größe des nun zu überplanenden Bereiches von rund 8,3 Hektar wird das Planverfahren auf ein zweistufiges Regelverfahren umgestellt. Dadurch wurde nunmehr eine Änderung des Flächennutzungsplanes notwendig, da die geplante Nutzung nicht der aktuellen Darstellung des Flächennutzungsplanes entspricht.

Für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 43.1 sind im wirksamen Flächennutzungsplan derzeit Wohnbau- sowie Grünflächen dargestellt. Zur Beachtung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird die Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich. Die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen erfolgt daher parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht in etwa dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43.1. Da die geplante Flächenausweisung eine Neuordnung der aktuell geplanten Nutzungen vorsieht, wird die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt.

#### **1.2 Lage und Charakteristik des Änderungsbereiches**

Der Änderungsbereich mit einer Größe von rund 9,3 ha befindet sich im Westen der Stadt Grevesmühlen direkt am Börzower Weg. Der Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes entspricht im Wesentlichen der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“.

Der Änderungsbereich der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes liegt nördlich des Börzower Weges im Bereich der ehemaligen Getreidetrocknungsanlagen. Begrenzt wird der Änderungsbereich im Norden durch gemischte Bauflächen, im Osten durch Kleingärten, im Süden durch den Börzower Weg sowie im Westen durch ehemalige Gewerbeflächen und landwirtschaftliche Nutzflächen.

## **Naturräumliche Gliederung**

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

## **2. Umweltprüfung**

### **2.1 Vorhaben und Planungsziel**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für mehrere Wohngebiete zu schaffen. Das im Nordosten des Bebauungsplanes befindliche Wäldchen, bleibt von der Planung unberührt und wird daher im Flächennutzungsplan weiterhin als Grünfläche ausgewiesen.

Die planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 43.1 stimmen nicht mit den Flächendarstellungen des Flächennutzungsplanes in der wirksamen Fassung überein. Dieser weist im Änderungsbereich derzeit einen zentralen Grünzug sowie Wohnbauflächen aus.

Dieser zentrale Grünzug konnte im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung in der vormals angedachten Ausprägung aufgrund der Flächenaufteilung nicht aufgenommen werden. Der Bebauungsplan Nr. 43.1 sollte zunächst nur für zwei größere Grundstücke am Börzower Weg aufgestellt werden. Ortsansässige Unternehmen wollen an diesem Standort Wohnraum für die Grevesmühlener Bevölkerung schaffen. Zufahrten vom Börzower Weg sollten jedoch ausgeschlossen werden, um die vorhandenen Straßenbäume zu erhalten. Durch die Erweiterung des Geltungsbereiches wurde somit eine Erschließung Richtung Norden notwendig. Die Haupteerschließungsstraße des Bebauungsplanes Nr. 43.1 wird von einem Grünstreifen mit Baumpflanzungen begleitet. Zudem werden die nördlich des Geltungsbereiches vorhandenen Bäume als Wäldchen berücksichtigt, sodass die im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünfläche zumindest zum Teil bestehen bleiben kann.

Im Rahmen der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes wird daher die Flächenaufteilung angepasst. Es werden Wohnbauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO) sowie Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB) ausgewiesen. Die Grünfläche erhält zudem die Zweckbestimmung „Zäsurgrün“.

## 2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

### Fachplanungen

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

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

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

Die Stadt Grevesmühlen geht davon aus, dass die Aufstellung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Als Mittelzentrum ist es Aufgabe der Stadt, Wohnstandorte zur Verfügung zu stellen. Der Änderungsbereich liegt zentrumsnah am Börzower Weg und kann aufgrund seiner Größe Wohnformen ermöglichen, die an anderen Standorten nicht möglich wären. Als Haupterschließung dient der Börzower Weg im Süden des Gebietes, der durch den Standort des Landkreises in der Malzfabrik sowie dem vorhandenen Wohngebiet „West II“ ausreichend dimensioniert ist.

#### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

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

- Der Boden ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4),
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (Karte 6) dargestellt,
- Grevesmühlen wird in Bezug auf die Klimaverhältnisse im niederschlagsbegünstigten Bereich dargestellt (Karte 7),
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit mittel bis hoch klassifiziert (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1- gering bewertet (Karte 9),
- Südöstlich von Grevesmühlen befindet sich ein Naturschutzgebiet (N 280) und ein weiteres Naturschutzgebiet (N 269) nordöstlich des Stadtbereiches (Karte 11),
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche besitzen keine Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13).

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

## Landschaftsplan

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

### Biotoptypen

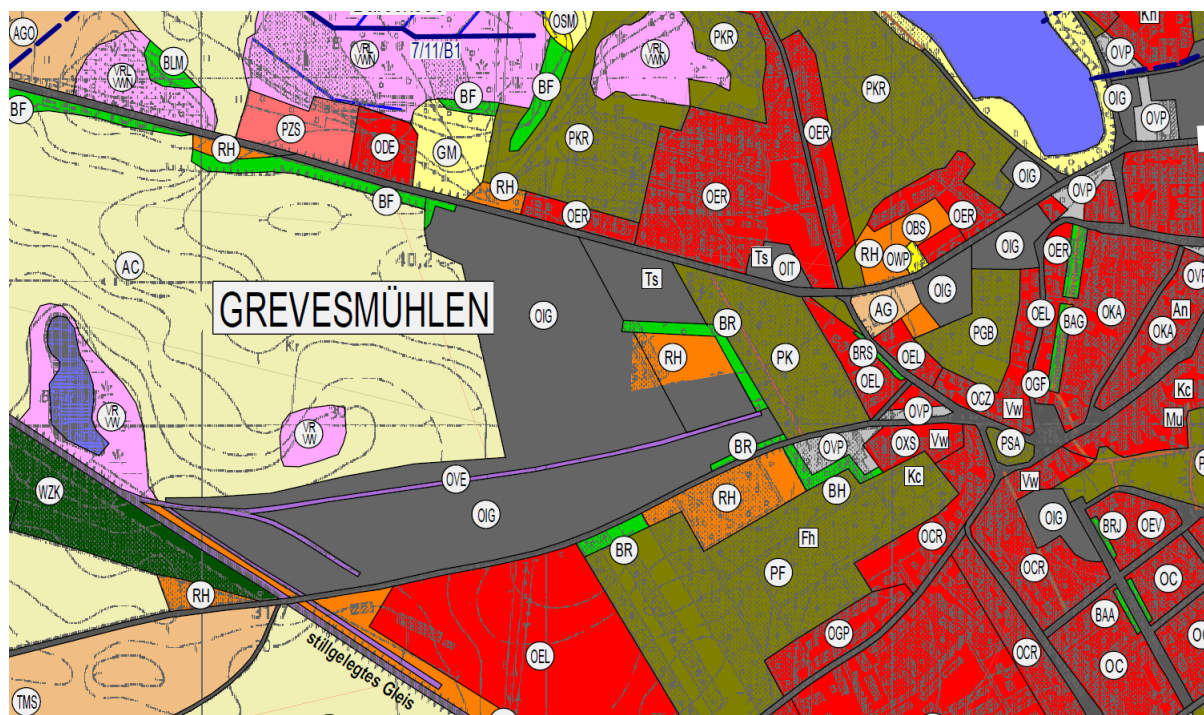


Abb. 1: Auszug aus dem Landschaftsplan – Karte7- Biotoptypen

Für den hier betrachteten Änderungsbereich wird überwiegend der Biotoptyp OIG- Gewerbegebiet dargestellt und untergeordnet RH- Staudensaum und Ruderalflur sowie BR-Baumreihe.

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

Im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung erfolgte eine Detaillierung dieser Biotopkartierung, die auch für die Eingriffsbilanzierung verwendet wird.

### Aktuelle und geplante Raumnutzung und Konflikte

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

#### *Wohngebiet- südlich der B 105:*

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



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

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

### Leitbild Naturschutz und Landschaftspflege und Maßnahmen

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

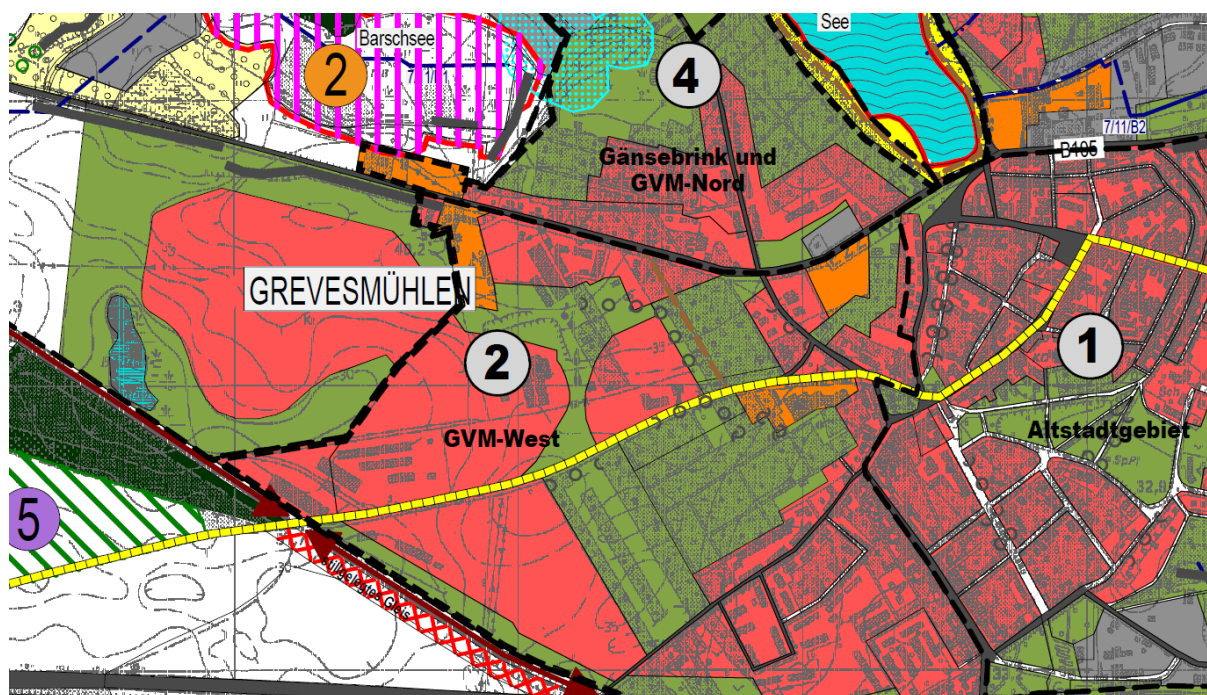


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan – Karte10- Leitbild und Maßnahmen

### Schutzgebiete

Innerhalb des Änderungsbereiches bzw. im relevanten Umfeld sind keine Schutzgebiete von nationaler oder internationaler Bedeutung vorhanden.

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

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

### Geschützte Biotope

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

### Waldbelange

Innerhalb des Änderungsbereiches der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich ein Gehölzbereich, die gemäß der Definition des Landeswaldrechtes teilweise forstrechtlich als Wald zu behandeln ist. Dieser liegt innerhalb des im Rahmen dieser Änderung ausgewiesenen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Zäsurgrün“. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung werden Abstimmungen mit der Forstbehörde stattfinden, um Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes ausschließen zu können.

## 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

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

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

### **3.1 Schutzgut Mensch**

#### Bewertungskriterien

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

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

#### Basisszenario

##### *Lärmimmissionen*

Der Änderungsbereich umfasst einen Teilbereich einer ehemaligen Getreidetrocknungsanlage am westlichen Stadtrand von Grevesmühlen. Bereits zuvor wurden in diesem Bereich Wohnbauflächen im wirksamen Flächennutzungsplan berücksichtigt.

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

##### *Visuelle Wahrnehmung*

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

##### *Erholungsnutzung*

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

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

#### *Lärmimmissionen*

Die Aussagen zur Lärmbelastung und ggf. notwendiger Maßnahmen werden mit dem Vorliegen des entsprechenden Gutachtens im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung geregelt.

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

#### *Visuelle Wahrnehmung*

Aktuell stellt sich das Orts- und Landschaftsbild als ungeordnet dar. Ab Frühjahr 2021 werden die baulichen Strukturen der ehemaligen Getreidetrocknungsanlage abgerissen. Mit der Überplanung erfolgt eine städtebauliche Neuordnung, was zu einer Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes führt. Baumpflanzungen und die Anlage von Garten- und sonstigen Grünflächen zwischen den Wohngebäuden tragen zur Durchgrünung des Gebietes bei.

#### *Erholungsnutzung*

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

### Gesamtbewertung – Schutzgut Mensch

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

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

### Bewertungskriterien

#### *Pflanzen*

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

#### *Tiere*

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

#### *Biologische Vielfalt*

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

## Basisszenario

### *Pflanzen*

#### *Flora*

Im Rahmen des Begehungsberichtes erfolgte eine Aufnahme der Biotoptypen innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 43.1. Es handelt sich überwiegend um naturferne Biotoptypen. Bei den Biotoptypen mit der größten Naturnähe handelt es sich um Ruderalstrukturen mit einer Biotopwertigkeit 2.

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

#### *Geschützte Gehölze*

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

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

Dabei wurden neun gemäß § 18 Naturschutzausführungsgesetz geschützte Einzelbäume aufgenommen.

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

### *Tiere*

Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 43.1 beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen das Gelände der ehemaligen Getreidetrocknungsanlage zu beräumen. Aus diesem Grund wurde für das Plangebiet ein Begehungsbericht durch das Gutachterbüro ECO-CERT- Sachverständige im Umweltschutz mit Sitz in Plau am See OT Karow (Stand: 08. März 2021) erarbeitet. Dieser Begehungsbericht befasst sich zum einem mit der Erfassung der innerhalb des Planungsgebietes vorhandenen Biotopstrukturen um Rückschlüsse auf mögliche Habitate für geschützte Tier- und Pflanzenarten ziehen zu können. In diesem Zusammenhang wurden ebenso geschützte Gehölze erfasst und dokumentiert.

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

### *Biologische Vielfalt*

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

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

#### *Geschützte Gehölze*

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

Eingriffe in die Allee am Börzower Weg sind nicht vorgesehen.

#### *Tiere*

Zur Beachtung der artenschutzfachlichen Belange wurde im Rahmen des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 43.1 eine artenschutzrechtliche Betrachtung in Form einer Potentialabschätzung durchgeführt.

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

### Artenschutzrechtliche Betrachtung

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

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

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

Durch diese Abschichtung wird die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

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

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wird das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten werden als Zeigerarten für die nachfolgende Potentialabschätzung ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der

Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

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

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

### **Brut- und Rastvögel**

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

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

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

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

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

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

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

### **Säugetiere/Fledermäuse**

Vor dem Abriss der Gebäude erfolgte eine Präsenzkontrolle der baulichen Anlagen auf die Nutzung durch Fledermäuse. Laut gutachterlicher Aussage wurden an zwei Stellen

Spuren von Fledermäusen nachgewiesen. Es wurden durch den Gutachter allerdings keine Hinweise auf Winterquartiere, Zwischen- oder Sommerquartiere festgestellt.

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

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

### **Säugetiere/ohne Fledermäuse**

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

### **Reptilien**

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

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

### **Amphibien**

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

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

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

### **Fische**

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



## **Schmetterlinge**

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

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

Eine weitere Analyse projektbedingter Beeinträchtigungen von Schmetterlingen entfällt.

## **Käfer**

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Ebenso befinden sich innerhalb des Änderungsbereiches keine Großbäume mit ausreichendem Mulmanteil als Nahrungshabitat für beispielsweise den Eremiten. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

## **Libellen**

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

## **Weichtiere**

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

## **Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange**

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

- Gebäudeabbruch

Bei dem Änderungsbereich handelt es sich um den Standort einer ehemaligen Getreidetrocknungsanlage. Diese Anlage ist geprägt durch eine Vielzahl von Gebäuden und flächenhaften Versiegelung. Um den Abriss im Vorfeld der Planung durchführen zu können, hat die Stadt Grevesmühlen ein Begehungsbericht durch das Gutachterbüro ECO-CERT- Sachverständige im Umweltschutz mit Sitz in Plau am See OT Karow (Stand: 08. März 2021) erarbeiten lassen. Dieses Gutachten beschäftigt sich mit den

Auswirkungen der Beräumung des Änderungsbereiches und dem damit möglicherweise verbundenem Eintreten von Verbotstatbeständen des § 44 Abs. 1 BNatSchG.

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

- Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

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

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

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Im Zusammenhang mit der Entfernung der baulichen Anlagen im Vorfeld des Bebauungsplanes Nr. 43.1 wird auch ein Wasserbecken entfernt. Entstehende Konflikte der Artengruppe Amphibien werden bereits mit den Abrissarbeiten behandelt.

- Umnutzung von Flächen

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

Die Abrissarbeiten erfolgen unter ökologischer Baubegleitung im Vorfeld des Bebauungsplanes Nr. 43.1. Im März 2021 wurden die baulichen Strukturen auf Präsenz von Brutvögeln und Fledermäusen untersucht. Aus gutachterlicher Sicht kann der Abriss ab Mitte April durchgeführt werden.

- Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

- Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

### **Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz**

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

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

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

#### *Biologische Vielfalt*

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

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

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

### **3.3 Schutzgut Boden**

#### Bewertungskriterien

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

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

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

#### Basisszenario

Gemäß der Bodenübersichtskarte der LINFOS-Datenbank stehen im Änderungsbereich „Sand-Braunerde; Sandersande, ohne Wassereinfluss, eben bis kuppig“ an. Im

Rahmen des Begehungsberichtes wurde mittels Fingerprobe lehmiger, teilweise kiesiger Sand als Bodensubstrat im Plangebiet festgestellt.

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

Ein Bodengutachten wird parallel zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 43.1 erstellt und zum Entwurf der Planung vorliegen.

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

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

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

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

Die zusätzlichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 43.1 berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Versiegelung auszugleichen. Diese sind Bestandteil der verbindlichen Bauleitplanung.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43.1 keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt.

#### Gesamtbewertung – Schutzgut Boden

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

### **3.4 Schutzgut Fläche**

#### Bewertungskriterien

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

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

### Basisszenario

Eine bauliche Überprägung ist innerhalb des Änderungsbereiches bereits durch die ehemalige Getreidetrocknungsanlage gegeben. Die baulichen Anlagen durch Lagergebäude, Getreidesilos etc. sowie flächenhafte Versiegelungen nehmen einen Anteil von ca. 60 % des Plangebietes des Bebauungsplanes ein. In der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplanes umfassen die Wohnbauflächen im Änderungsbereich rund 5,8 ha.

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

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

Im Rahmen der 6. Änderung werden die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches neu geordnet. Die ausgewiesenen Wohnbauflächen umfassen eine Fläche von rund 7,5 ha, die zuvor ausgewiesenen Grünflächen werden knapp um die Hälfte reduziert. Der Bebauungsplan setzt die GRZ auf 0,4 fest, sodass die Stadt Grevesmühlen aufgrund der großen Grundstücke von einer angemessenen Durchgrünung des Gebietes ausgeht.

### Gesamtbewertung – Schutzgut Fläche

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

## **3.5 Schutzgut Wasser**

### Bewertungskriterien

#### *Grundwasser*

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

#### *Oberflächengewässer*

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

### Basisszenario

#### *Grundwasser*

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

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

#### *Oberflächenwasser*

Im Änderungsbereich selbst sind keine natürlichen Oberflächengewässer vorhanden. Auf dem ehemaligen Betriebsgelände der Getreidetrocknungsanlage ist ein künstlich angelegtes Wasserbecken vorhanden. Es handelt sich gemäß der Bestandsaufnahme des Begehungsberichtes um einen Folienteich der von Bäumen und Sträuchern umgeben ist. Dieser Teich wird im Zuge der Abrissarbeiten im Vorfeld des Bebauungsplanes Nr. 43.1 entfernt.

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

##### *Grundwasser*

Das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Ein entsprechendes Bodengutachten wurde beauftragt und wird im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43.1 Berücksichtigung finden.

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

##### *Oberflächenwasser*

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

#### Gesamtbewertung – Schutzgut Wasser

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

### **3.6 Schutzgut Luft und Klima**

#### Bewertungskriterien

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

#### Basisszenario

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

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

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

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

#### Gesamtbewertung – Schutzgut Luft und Klima

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

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

#### Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

#### Basisszenario

Innerhalb des Änderungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale vorhanden.

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 43.1 erfolgen keine Eingriffe in Denkmale.

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

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

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

#### Bewertungskriterien

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

#### Basisszenario

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

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

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

Der Änderungsbereich besitzt aktuell keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

#### Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 43.1 wird die Anzahl der Vollgeschosse zwischen zwei und vier Vollgeschossen festgesetzt. In den Allgemeinen Wohngebieten wird eine GRZ von 0,4 festgesetzt, sodass genügend Freiraum für die Gestaltung und Grün- und Aufenthaltsbereiche zwischen den Wohngebäuden entsteht. Auch der Anteil der Pkw-Stellplätze in den Vorgartenbereichen wird auf maximal 50% beschränkt um ein durchgrüntes und attraktives Wohngebiet zu gewährleisten.

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

### Gesamtbewertung – Schutzgut Landschaft/Ortsbild

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

### **3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter**

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

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

Ebenso sind die Wechselwirkungen zwischen (klein-)klimatischen Veränderungen und Versiegelung als gering einzustufen, da der Versiegelungsanteil bereits aufgrund der ehemaligen Nutzung als Getreidetrocknungsanlage hoch ist. Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete wird die Versiegelung durch die festgelegte Grundflächenzahl von 0,4 auf 40% (mit 50% Überschreitungsmöglichkeit) begrenzt. Somit sind ausreichend Flächen für eine Durchgrünung des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 43.1 vorhanden.

Bezüglich des natürlichen Wasserhaushalts durch Verdunstung und Versickerung ist die Beeinflussung ebenfalls eher gering, da in Bezug auf die Gesamtgröße des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 43.1 kaum zusätzliche Versiegelungen stattfinden. Es ist vorgesehen das Niederschlagswasser innerhalb des Änderungsbereiches zu versickern.

### **3.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

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



Wohngebiet eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen entstehen, die sich wechselseitig Impulse liefern. Die hier vorliegende 6. Änderung des Flächennutzungsplanes verfolgt deshalb das Ziel eine Neuordnung der geplanten Nutzungen vorzunehmen.

Der Änderungsbereich stellt den Standort eines ehemaligen Getreidetrocknungswerkes dar. Mit der Überplanung wird ein städtebaulicher Missstand beseitigt und der westliche Stadtrand von Grevesmühlen aufgewertet. Die Nachnutzung einer anthropogen vorbelasteten Fläche ist als positiv zu bewerten. Zudem verfolgt die Stadt Grevesmühlen das Ziel einer abgestimmten Energieversorgung, um die künftige Versorgung des Gebietes zu gewährleisten. Die Erweiterung des Fernwärmenetzes erfolgte bereits Ende des Jahres 2020.

Mit erheblichen verbleibenden negativen Beeinträchtigungen durch die mit der vorliegenden Planung verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen.

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

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

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

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

Es ist Anliegen der Stadt Grevesmühlen hochwertige Grünflächen mit Aufenthaltsqualität zu schaffen. Die Stadt spricht sich gegen die Anlage von sogenannten Schottergärten innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 43.1 aus. Damit ist die flächenartige Gestaltung mit verschiedenartigen Kies- bzw. Schottergranulaten mit teilweise vereinzelt Pflanzen unzulässig.

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

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 43.1 sowie der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

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

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

#### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Es handelt sich um die Nachnutzung einer Fläche einer ehemaligen Getreidetrocknungsanlage durch die Entwicklung von Wohnbebauung am westlichen Stadtrand von Grevesmühlen. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen wurden an diesem Standort bereits Wohnbauflächen ausgewiesen.

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

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

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 43.1 erfolgt die Beseitigung eines städtebaulichen Missstandes. Die Planungsabsicht der Nachnutzung der gewerblichen Flächen besteht bereits längerfristig. Mit der Planung will die Stadt Grevesmühlen der Nachfrage nach verschiedenen Wohnformen nachkommen.

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

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43.1 keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

## **6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB wurden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für die 6. Änderung des Flächennutzungsplanes i.Z.m. dem Bebauungsplan Nr. 43.1 der Stadt Grevesmühlen wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

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

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

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

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

Der Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen stellt für den planungsrelevanten Bereich sowohl Bauflächen als auch Grünflächen dar. Mit der nun erfolgten Detaillierung der Bauflächen und Konkretisierung der Planungsziele im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 43.1 zeigt sich, dass Grünzüge gemäß der Darstellung des Leitbildes des Landschaftsplanes nicht vollständig umsetzbar sind. Durch die Ausweisung einer verhältnismäßig niedrigen Grundflächenzahl verbleiben innerhalb der Wohngebiete Freiflächen, die zu einer Durchgrünung des Wohngebietes beitragen. Die Notwendigkeit für eine Anpassung des Landschaftsplanes wird aufgrund der Kleinteiligkeit der Planung nicht gesehen.

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

Zur Beachtung der Belange des Immissionsschutzes erfolgt die Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung durch das Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg mit Sitz in Rostock. Diese Untersuchung wird im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung ausgewertet und entsprechend berücksichtigt. Untersucht werden dabei vor allem Straßenverkehrslärm, sowie Gewerbelärm in Form der Tankstelle nördlich sowie des Umspannwerkes nordwestlich des Plangebietes.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die Planungen verursacht werden, werden unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 2018 Neufassung“ im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung dargestellt und bewertet.

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

Innerhalb des Änderungsbereiches sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume vorhanden. Zumindest teilweise müssen diese mit der Umsetzung der Planungsziele entfernt werden. Hierzu wird parallel mit der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 43.1 ein entsprechender Ausnahmeantrag vorbereitet und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Entlang des Börzower Weges befindet sich ein Alleenabschnitt, der als Lückige Allee im Rahmen der Biotopkartierung aufgenommen wurde. Eingriffe in diese gesetzlich geschützte Gehölzstruktur (§ 19 NatSchAG M-V) sind im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 43.1 nicht vorgesehen.

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

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

Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes Nr. 43.1 beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen das Gelände der ehemaligen Getreidetrocknungsanlage zu beräumen. Aus diesem Grund wurde für das Plangebiet ein Begehungsbericht durch das Gutachterbüro ECO-CERT- Sachverständige im Umweltschutz mit Sitz in Plau am See OT Karow (Stand: 08. März 2021) erarbeitet. Dieser Begehungsbericht befasst sich zum einem mit der Erfassung der innerhalb des Planungsgebietes vorhandenen Biotopstrukturen um Rückschlüsse auf mögliche Habitate für geschützte Tier- und Pflanzenarten ziehen zu können. In diesem Zusammenhang wurden ebenso geschützte Gehölze erfasst und dokumentiert.

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

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

Für die Umsetzung der 6. Änderung des Flächennutzungsplanes i.Z.m. dem Bebauungsplan Nr. 43.1 kann das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

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

## 7. Literatur und Quellen

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

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

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

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

### Literatur

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

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

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

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

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

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

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

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

Grevesmühlen, den .....

Der Bürgermeister