



Fotos, eigene Aufnahme; Übersichtsplan, © GeoBasis DE/M-V, 2021.

STADT GREVESMÜHLEN

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

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

Begründung

SATZUNGSBESCHLUSS

27.06.2022

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Stadt Grevesmühlen

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

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung	3
1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung.....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	3
1.3 Planverfahren	4
2. Planungsgrundlagen	6
2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen..	6
2.2 Angaben zum Bestand	8
2.3 Eigentumsverhältnisse	10
2.4 Bodenordnende Maßnahmen.....	10
3. Inhalt des Bebauungsplanes	11
3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	11
3.2 Örtliche Bauvorschriften	14
3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze	15
3.4 Flächenbilanz	17
4. Ver- und Entsorgung	17
4.1 Trink- und Löschwasserversorgung.....	18
4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung.....	18
4.3 Energieversorgung und Telekommunikation	19
4.4 Abfallentsorgung/Altlasten.....	19
4.5 Einsatz erneuerbarer Energien.....	20
5. Immissionsschutz	21
6. Durchführungsrelevante Hinweise	22
Teil 2 – Umweltbericht	24
1. Einleitung	24
1.1 Allgemein.....	24
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	25
2. Umweltprüfung	26
2.1 Vorhaben und Planungsziel.....	26
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen .	27

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	31
3.1 Schutzgut Mensch	32
3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt	34
3.3 Schutzgut Boden	39
3.4 Schutzgut Fläche	40
3.5 Schutzgut Wasser	41
3.6 Schutzgut Luft und Klima	42
3.7 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	43
3.8 Schutzgut Landschaft/Ortsbild	43
3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter	45
3.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen	46
4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	46
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung	46
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	47
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	47
5. Eingriffsregelung	48
5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung	48
5.2 Eingriffsbilanzierung	49
5.3 Kompensationsmaßnahmen	56
6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	57
7. Allgemein verständliche Zusammenfassung	57
8. Literatur und Quellen	61

Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt, das im Westen der Ortslage liegende 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.

Die geplanten Wohngebiete sollen Bestandteil einer abgestimmten Quartiersentwicklung werden. Grundlage bildet die Wiedernutzbarmachung von innenstadtnahen Flächen für überwiegend Wohnnutzungen. Zudem soll das entstehende Quartier „West I“ einem energetischen Leitbild folgen, um eine angepasste und optimierte Versorgungsstruktur zu verwirklichen. Eine Anbindung des Gebietes an das Fernwärmenetz der Stadt Grevesmühlen wurde bereits im Jahr 2020 vorgenommen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

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

Der Geltungsbereich hat eine Größe von rund 8,9 Hektar. Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch gewerblich genutzte Flächen, Grünflächen und die Bundesstraße, im Osten durch Kleingärten, im Süden durch den Verlauf der Straße Börzower Weg sowie südlich davon Kleingärten und Wohnnutzungen und im Westen durch ehemalige Agrarbetriebsflächen sowie landwirtschaftliche Nutzflächen.

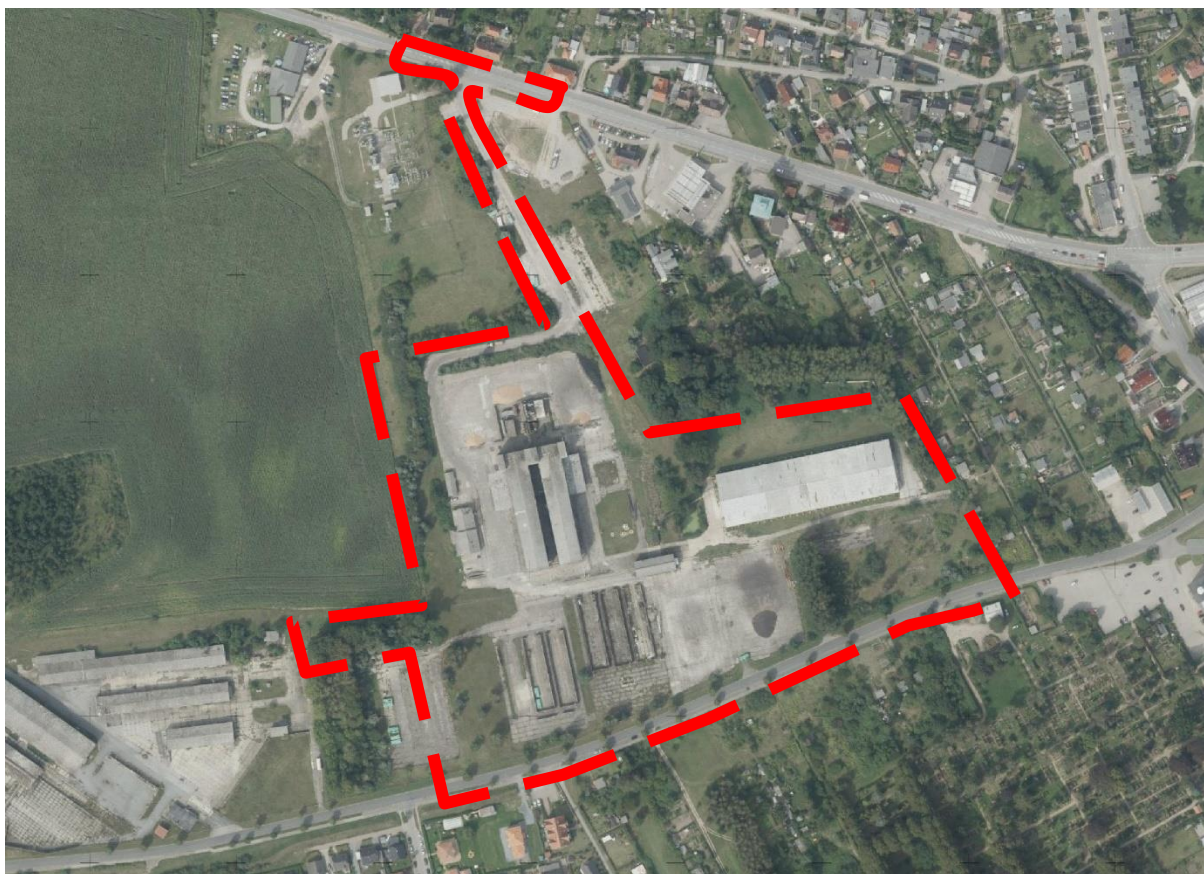


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes © GeoBasis DE/M-V 2019.

1.3 Planverfahren

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

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

Aufgrund der Größe des nun zu überplanenden Bereiches von rund 8,9 Hektar wird das Planverfahren auf ein zweistufiges Regelverfahren umgestellt. Zeitgleich wird die Gebietsbezeichnung des Bebauungsplanes angepasst und entsprechend der aktuellen Zielsetzung in „Wohnen am Börzower Weg“ umbenannt.

Der Vorentwurf der Planung wurde am 14. Juni 2021 durch die Stadtvertretung gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist in der Zeit vom 28. Juni 2021 bis zum 06. August 2021 durch eine öffentliche Auslegung der

Planung im Bauamt Grevesmühlen durchgeführt worden. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 28. Juni 2021 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Nach der frühzeitigen Beteiligung ergeben sich folgende wesentliche Änderungen der Planung:

- Erweiterung des Geltungsbereiches aufgrund der konkretisierten Erschließungsplanung.
- Umwandlung des Sonstigen Sondergebietes „SO-PV“ in ein Allgemeines Wohngebiet WA 2, Erweiterung des westlichen WA 2 nach Norden mit umlaufender Baugrenze und Vorgartenbereich.
- Westliche Planstraße B entfällt, östliche Planstraße B wird auf 6,25 m verbreitert.
- Aufnahme einer Fläche für Versorgungsanlagen „Elektrizität“ östlich der Planstraße A, als Fläche für notwendige Erweiterungen von Transformatoren.
- Die Teilung des WA 4 bzgl. der Vollgeschosse sowie Firsthöhen wird zurückgenommen, für das gesamte WA 4 gelten max. 4 Vollgeschosse mit einer maximalen Firsthöhe von 15,0 m.
- Aufnahme von groben Ausführungen zu den in Aussicht genommen Konzepten innerhalb des Plangebietes.
- Die Angaben zur Ver- und Entsorgung werden, entsprechend der fortschreitenden Erschließungsplanung, konkretisiert.
- Zudem wurden redaktionelle Umformulierungen sowie Konkretisierungen einzelner Festsetzungen vorgenommen.

Des Weiteren wurden für den Entwurf fachgutachterliche Untersuchungen erarbeitet. Durch das Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg mit Sitz in Rostock wurde eine Schalltechnische Untersuchung (Stand: 03. Januar 2022) erstellt. Untersucht wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen des Straßenverkehrs und des in der Umgebung befindlichen Gewerbes. Zudem wurde ein Geotechnischer Bericht durch die Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor (Stand: 29. November 2021) angefertigt, um Aussagen zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden sowie zu Altlasten und Altablagerungen treffen zu können.

Die Stadtvertretung hat am 27. Januar 2022 den Entwurf der Planung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB bestimmt. Die Auslegung der Planunterlagen sowie der bereits verfügbaren Umweltinformationen erfolgte zwischen dem 19. April 2022 und dem 31. Mai 2022 im Bauamt der Stadt Grevesmühlen sowie auf der Internetseite der Stadt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Zeitgleich wurden die Behörden, Nachbargemeinden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 14. April 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden überprüft und folgende Punkte wurden im Rahmen der Abwägung berücksichtigt:

- Seitens der Forstbehörde wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Planung Ausnahmen baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes aufgenommen werden können. Die Stadt erlaubt Ausnahmen gemäß § 2 Waldabstandsverordnung M-V künftig.
- Konkretisierung der Anlage von Geh- und Radwegen im Bereich der Planstraßen B und C.
- Die Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung wird aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.
- Aufgrund der Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen wird die Begründung um Aussagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ergänzt.

Da die Grundzüge der Planung durch die Anpassungen unberührt bleiben, kann die Stadtvertretung den Abwägungs- und Satzungsbeschluss fassen.

2. Planungsgrundlagen

2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 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 Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

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

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

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

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

Das Mittelzentrum Grevesmühlen ist durch seine geografisch günstige Lage zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar unmittelbar an der A 20 geprägt.

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

Aus der genannten Funktion folgt auch die besondere Verpflichtung zu einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Wohnbauflächen. Gerade vor dem Hintergrund, dass derzeit nur etwa ein Prozent der Wohnungen im Stadtgebiet leer stehen, ist es umso wichtiger städtische Flächen für Wohnnutzungen planungsrechtlich vorzubereiten. In den vergangenen Jahren wurden dabei vor allem Einfamilienhausgebiete entwickelt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 43.1 sollen nun auch Wohnungen und Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

Weiterhin liegt die Stadt Grevesmühlen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste. Die Stadt hat hier die Aufgabe, sowohl touristische Infrastruktur als auch Beherbergungskapazitäten zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Grevesmühlen ist zwar bestrebt, auch touristische Unterkünfte anzusiedeln, sofern der Bedarf besteht. Allerdings hat die Entwicklung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung derzeit Vorrang vor Beherbergungsangeboten. Diese haben vor allem in den benachbarten Gemeinden an der Küste Priorität.

Darüber hinaus liegt das Stadtgebiet in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten sollen dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind die in einem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Zudem werden die Flächen innerhalb des Plangebietes nicht landwirtschaftlich genutzt und den landwirtschaftlichen Betrieben wurden neue Flächen nördlich der Bundesstraße angeboten. Eine gesonderte Erhebung der Wertzahlen erfolgt daher nicht. Die Stadt Grevesmühlen kann mit dem Vorhaben innenstadtnahen Wohnraum zur Verfügung stellen. Dabei wird der Fokus auf die Innenentwicklung gelegt, sodass die landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Stadtgebietes weiterhin ihre Funktion haben.

Das Plangebiet grenzt zudem unmittelbar an ein Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung an. Da mit der Planung Allgemeine Wohngebiete planungsrechtlich vorbereitet werden sollen, geht die Stadt Grevesmühlen von keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Trinkwasserschutzzone IIIB aus, da auch innerhalb dieser die Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers sowie die Ausweisung

neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, mit Ausnahme von Industrie und produzierendem Gewerbe, erlaubt sind.¹

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

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

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

2.2 Angaben zum Bestand

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

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

¹ Anlage 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz vom 22. September 2010.

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

Angrenzend an das Plangebiet befindet sich östlich der geplanten Straße ein Wäldchen. Es handelt sich dabei hauptsächlich um Birken und Eichen, die durch Kastanien ergänzt werden. Daran schließen sich Pappeln an, die in einem Streifen von etwa 20 Metern Breite vom Wäldchen Richtung Osten führen. Die Pappeln haben laut Vermessung eine Höhe von etwa 15 Metern. Zu diesem Wäldchen muss gemäß Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern für bauliche Anlagen, die dem dauernden Aufenthalt von Personen dienen, ein Abstand von 30 Metern eingehalten werden. Zur Sicherung vor Gefahren durch Windwurf oder Waldbrand ist gemäß § 20 des Landeswaldgesetzes M-V bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 30 Metern zum Wald einzuhalten. Ausnahmen gemäß § 2 Waldabstandsverordnung M-V sind zulässig.

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



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



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



Abb. 4: Angrenzende Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 19, eigene Aufnahme.



Abb. 5: Angrenzende Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 19, eigene Aufnahme.



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



Abb. 7: Versiegelte Wegeflächen im Bereich der geplanten nördlichen Hauptschließung, eigene Aufnahme.

2.3 Eigentumsverhältnisse

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

2.4 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 43.1 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Grenzfeststellung des Plangebietes. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der geplanten Neubebauung notwendig.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Das Plangebiet besteht aus vier Allgemeinen Wohngebieten, die sich aufgrund ihrer Lage im Geltungsbereich nach dem Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. So kann vor allem die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude positiv beeinflusst werden. Erschlossen wird das Gebiet über eine Planstraße, die vom Börzower Weg im Süden bis zur Bundesstraße im Norden führt und von der aus die Grundstücke bzw. Stichstraßen erreichbar sind.

Für drei der fünf Wohngebiete liegen der Stadt Grevesmühlen konkrete Ansiedlungsinteressen vor. Für diese wurden auch bereits städtebauliche Konzepte durch die Interessenten erarbeitet. Da es sich bei der vorliegenden Planung jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die künftigen Bauherren keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellen, sollen die Konzepte nachfolgend nur kurz erläutert werden.

Für das WA 1 im Südosten gibt es ein städtebauliches Konzept des Diakoniewerkes im nördlichen Mecklenburg mit Sitz in Grevesmühlen. Geplant sind mehrere Gebäude für Wohngruppen von Menschen mit besonderen Bedürfnissen sowie Funktionsgebäude, die für den Betrieb des Wohnkomplexes notwendig sind. Außerdem werden Außenbereiche vorgesehen, die durch Begrünungen und Baumpflanzungen aufgewertet werden und für die Bewohner nutzbar sind. Das Gelände soll im Großen und Ganzen fußläufig erreichbar sein. Stellplätze für Pkw werden als Zentralparkplatz vorgesehen und durch überdachte Fahrradstellplätze ergänzt.

Das WA 3 im Westen des Plangebietes soll ein Pflegeheim in Kombination mit Generationen- bzw. Seniorenwohnungen gebaut werden. Dafür hat ein Norddeutsches Unternehmen mit mehreren Pflegeheimen, zum Beispiel in Hamburg, Bremen und auf Rügen, Interesse bekundet. Hauptaugenmerk liegt dabei zunächst auf der Planung des Pflegeheimes, für das die nötigen Versorgungsstrukturen berücksichtigt werden müssen.

Für das WA 4 im Südwesten des Plangebietes wurde ein städtebauliches Konzept der WOBAG Grevesmühlen erarbeitet. Dieses sieht die Errichtung von seniorengerechtem Wohnraum in Kombination mit kleineren Dienstleistern und dem Gebiet dienenden Läden, wie zum Beispiel einem Bäckerladen, vor. Des Weiteren werden Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Auch in diesem Gebiet soll eine fußläufige Erschließung gewährleistet werden, die durch attraktive Außenbereiche aufgewertet wird.

Aufgrund der bisher vorgestellten Konzepte sowie der offenen Planung für die beiden WA 2 hat sich die Stadt Grevesmühlen für die Festsetzung von großflächigen umlaufenden Baugrenzen entschieden. Dadurch wird der Gestaltungsspielraum der künftigen Investoren nicht zu sehr eingeschränkt und es können auf das jeweilige Vorhaben abgestimmte Nutzungskonzepte erarbeitet werden. Die bisher vorgestellten Konzepte sehen teils großzügige Außenanlagen vor, die die Quartiersentwicklung attraktiv gestalten können.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe begrenzt. Bei maximal drei Vollgeschossen im WA 1 und WA 2 wird eine maximale Firsthöhe von 12,0 m und bei maximal vier Vollgeschossen im WA 3 und im WA 4 eine maximale Firsthöhe von 15,0 m festgesetzt. Dadurch soll die Höhenentwicklung im Gebiet sinnvoll abgestuft werden, sodass das Plangebiet vom Börzower Weg aus aufgelockert wirkt. Im Norden kann so in Bezug auf die vorhandene, größtenteils eingeschossige Bebauung, eine Abstufung erreicht werden.

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

Durch die Festsetzung von zwei bis vier Vollgeschossen kann den geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes genügend Raum gegeben werden. Gerade bei der Ansiedlung von besonderem Wohnen und auch betreutem Wohnen können die Wegebeziehungen innerhalb der Gebäude somit sinnvoll verkürzt werden. In den Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 4 sind zudem untergeordnete Bauteile der Hauptgebäude auch in eingeschossiger Bauweise zulässig. Dies ermöglicht zum Beispiel den Bau von Wintergärten oder einer verglasten Cafeteria und kann die Bebauung so gestalterisch auflockern.

Zudem wird eine GRZ von 0,4 in den Allgemeinen Wohngebieten festgesetzt, sodass auf den mitunter großen Grundstücken eine attraktive Freiflächengestaltung konzipiert werden kann.

Bei der Ermittlung der Grundfläche der Hauptgebäude (GRZ I) sind die Flächen von vollständig unterirdisch angeordneten Geschossen (z.B. Garagengeschoss und Kellergeschoss mit technischen Räumen, Lagerräumen etc.) einschließlich der dazugehörigen Zufahrtsrampen gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO nicht mitzurechnen. Durch Tiefgaragen kann das Erscheinungsbild des Quartiers ggf. ebenfalls positiv beeinflusst werden, da weniger Flächen für Stellplätze genutzt werden müssen und somit für eine gärtnerische Gestaltung zur Verfügung stehen.

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

des Gebietes eine Abstufung der Gebäude und somit eine städtebauliche Attraktivität erreicht werden.

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

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

Garagen und Nebengebäude

Die Errichtung von Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 unzulässig. Stellplätze sind hier nur als offene Stellplätze zulässig. Die Stadt Grevesmühlen möchte dadurch größere Garagenanlagen ausschließen, die das Ortsbild innerhalb der Wohngebiete negativ beeinträchtigen könnten.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA 2 ist die Errichtung von Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Tiefgaragen zulässig. Bei Gebäuden mit mind. 3 Vollgeschossen sind Garagengeschosse im Erdgeschoss zulässig. Gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind in den festgesetzten WA 2 Garagenanlagen mit mehr als 4 aneinander gebauten Garagen für jeweils einen PKW unzulässig. Auch hier möchte die Stadt Grevesmühlen eine negative Wirkung solcher Anlagen ausschließen. Kleinere Anlagen mit maximal vier Garagen sollen jedoch aufgrund der aktuell unbestimmten Nutzung zulässig sein, zum Beispiel für Doppel- oder Mehrfamilienhäuser.

Stellplätze innerhalb der Vorgartenbereiche sind nur dann zulässig, wenn sie über die jeweilige Grundstückszufahrt und nicht ausschließlich über die Planstraße A erreichbar sind. Dadurch sollen die Zufahrten entlang der Planstraße A reguliert werden. Dies schafft zum einen optische Vorteile sowie zum anderen Sicherheit für Fußgänger und Radfahrer. Zudem sind die Vorgartenbereiche der Grundstücke zu mindestens 50 % als Grünanlagen zu gestalten. Die Vorgartenbereiche dürfen je Grundstück einmal mit einer maximal 7,0 m breiten Grundstückszufahrt unterbrochen werden. Dies dient der Aufwertung des Straßenbildes der Planstraße A und soll eine „Schluchtenbildung“ verhindern. Dauerstellplätze für Müllbehälter sind in den festgesetzten Vorgartenbereichen ebenfalls unzulässig. Der Vorgartenbereich wird in der Planzeichnung zwischen der Planstraße A und den straßenseitigen Baugrenzen festgesetzt.

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

der Solarenergie, mit Ausnahme von aufgeständerten Anlagen, auf den Gebäuden generell zulässig.

3.2 Örtliche Bauvorschriften

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

Im gesamten Plangebiet sind weiche Bedachungen auf den Hauptdachflächen unzulässig. Dies wird als Maßnahme des vorbeugenden Brandschutzes festgesetzt. Dächer mit einer Dachneigung unter 10° dürfen auch mit Dachbahnen eingedeckt werden. Gründächer sind generell zulässig und können das Mikroklima innerhalb des Plangebietes positiv beeinflussen.

Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Zulässig sind ebenfalls Glas- sowie beschichtete Metallfassaden. Fassadenbegrünungen sind generell zulässig und können ebenfalls das Mikroklima innerhalb des Plangebietes positiv beeinflussen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.

Um das Regenwasser wie geplant versickern zu können, ist die Verwendung von unbeschichteten Metallelementen aus Kupfer, Zink oder Blei generell unzulässig.

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

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

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

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Für das Plangebiet gilt daher, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Werbeanlagen mit Beleuchtung, wechselndem oder sich bewegendem

Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist ebenfalls unzulässig. Auf eine Beschränkung der Größe von Werbeanlagen wird aufgrund der geplanten Nutzungen verzichtet.

Zur Gewährleistung einer naturschonenden und insbesondere insektenfreundlichen Beleuchtung sind die nachfolgenden Gestaltungsmaßnahmen umzusetzen: Im gesamten Plangebiet sind im Außenbereich Lampen mit Wellenlängen unter 540 nm (Blau- und UV-Bereich) und mit einer korrelierten Farbtemperatur > 2 700 K nicht zulässig. Es sind ausschließlich voll abgeschirmte Leuchten mit gerader Glasabdeckung ohne Abstrahlung in den oberen Halbraum (URL = 0%) und in die Horizontalen zu verwenden. Die Abstrahlungsgeometrie ist in möglichst steilen Winkeln von oben nach unten und möglichst geringer Leuchtdichte zu gestalten. Abstrahlungswinkel > 70° sind unzulässig, Ausnahmen bedürfen besonderer sachlicher Gründe. Die Ausleuchtung angrenzender Bereiche ist zu vermeiden. Das Licht ist dem tatsächlichen menschlichen Bedarf im Bereich der Straßen, Wege, Stege und Gebäude (erforderliche Mindestbeleuchtungsstärke) anzupassen.

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

3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze

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

Im östlichen Geltungsbereich bindet die Planstraße B an die Planstraße A an. Für diese wird eine Breite von 6,25 m inklusive Bankett vorgesehen. Die Planstraße B soll als Mischverkehrsfläche ausgewiesen werden und dient für das WA 1 und das angrenzende WA 2 als Haupterschließung. Die Planstraße B wird am Ende mit einem ausreichend dimensionierten Wendehammer ausgestattet, der dreiachsigen Müllfahrzeugen das Wenden mittels einmaligem Rückstoßen ermöglicht.

Die Planstraße C erhält eine Fahrbahnbreite von 6,00 m und im Westen eine Wendeanlage mit einem Durchmesser von 21,00 m. Entlang der Planstraße C werden zudem Flächen für private Stellplätze der jeweils angrenzenden Grundstücke mit einer Länge von 5,00 m vorgesehen, wodurch sich auch die Straßenbreite ergibt, damit die

Fahrzeuge entsprechend Ein- und Ausparken können. Im Süden wird ein zusätzlicher Fußweg mit einer Breite von 2,50 m vorgesehen, der die Planstraße A mit der zukünftig im Westen des Gebietes geplanten Erweiterung verbindet.

Im Osten des Plangebietes wird ein weiterer Fußweg als Verlängerung des Wendehammers der Planstraße B vorgesehen. Dieser soll optional über eine weitere Querungshilfe an den vorhandenen Fuß- und Radweg des Börzower Weges anschließen. Näheres dazu wird im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem zuständigen Landkreis Nordwestmecklenburg abgestimmt.

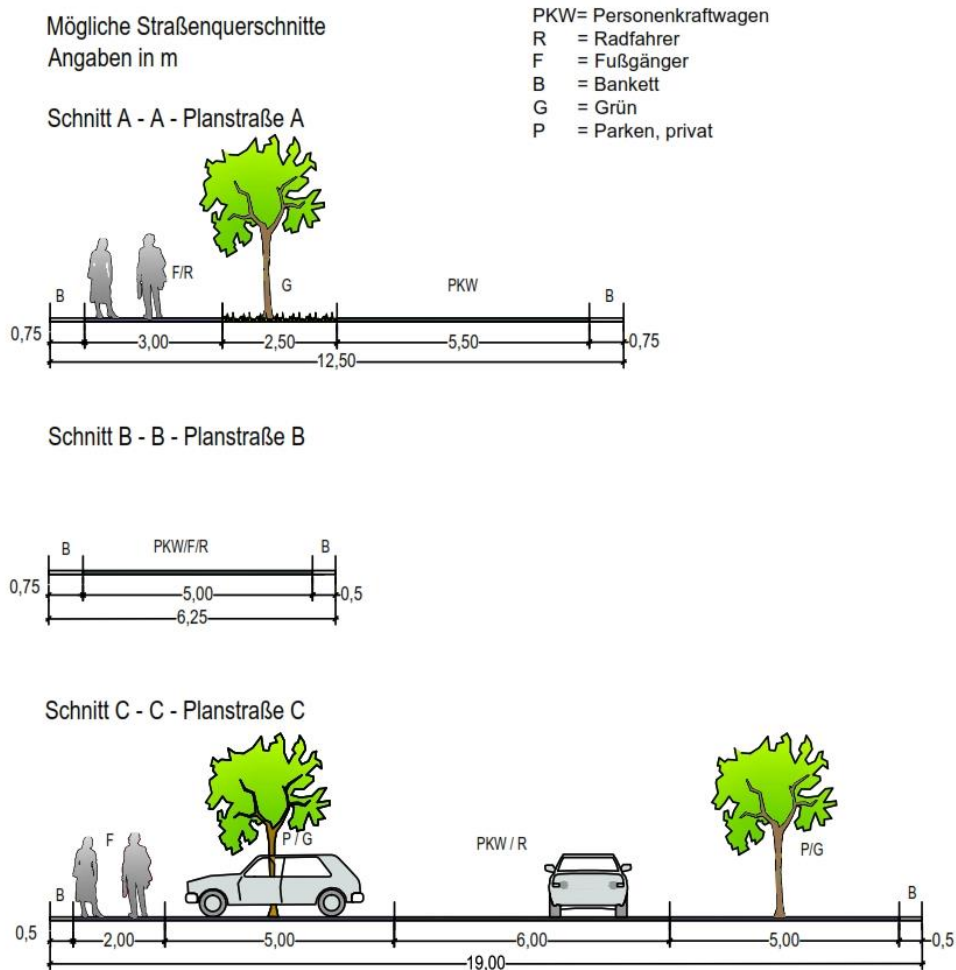


Abb. 8: Mögliche Straßenquerschnitte.

In der näheren Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere Haltestellen der NAHBUS Nordwestmecklenburg GmbH. Haltestellen des ÖPNV liegen nördlich an der B 105 auf Höhe des Umspannwerkes, südwestlich an der Kreuzung Börzower Weg/Friedrich-Belg-Straße sowie westlich des Plangebietes bei der Malzfabrik. Entlang des Börzower Weges befindet sich ein kombinierter Fuß- und Radweg. Dieser wird durch den Fuß- und Radweg entlang der Planstraße A sowie weitere fußläufige Verbindungen ergänzt, sodass insgesamt von einer guten Anbindung des Plangebietes an den Stadtkern und weitere Teile des Stadtgebietes ausgegangen werden kann.

3.4 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 43.1 beträgt rund 8,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeine Wohngebiete	67 410
davon WA 1	10 770
WA 2 (Ost)	11 290
WA 2 (West)	14 895
WA 3	12 240
WA 3, private Stellplätze	580
WA 4	17 095
WA 4, private Stellplätze	540
Verkehrsflächen	17 860
davon Börzower Weg	6 160
Planstraße A (inkl. Anbindung B 105)	7 880
Planstraße B	1 575
Planstraße C	1 070
Fußwege, gesamt	1 175
Grünflächen – Straßenbegleitgrün	370
Versorgungsanlagen – Strom	75
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses - Regenversickerungsbecken	2 900
Plangebiet – Gesamt	88 615

4. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Börzower Weg sowie der B 105.

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

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

4.1 Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes vom Zweckverband Grevesmühlen als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser soll über den Anschluss an vorhandene Leitungen im Börzower Weg als Ringleitung bis zur Lübecker Straße (B 105) erfolgen. Entlang des Börzower Weges befinden sich derzeit Trinkwasserleitungen mit einem Durchmesser von 200 mm. Ein Anschluss daran grundsätzlich möglich. Die Trinkwasserhausanschlüsse werden für jedes Grundstück vorgestreckt und im Zuge der Grundstücksbebauung auf Antragstellung des Bauherrn komplettiert.

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

Die Löschwasserversorgung soll über Hydranten erfolgen, die im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen werden. Es wird eine Löschwassermenge von 48 m³ pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden benötigt. Alle Straßen im Plangebiet weisen eine ausreichende Breite für Löschfahrzeuge auf, jeweils am Ende der Planstraße B und der Planstraße C werden ausreichend dimensionierte Wendeanlagen vorgesehen.

4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgen. Dafür müssen die Anlagen entsprechend erweitert werden. Geplant ist eine Abwasserdruckrohrleitung parallel zur vorhandenen Fernwärmeleitung der Stadtwerke Grevesmühlen. Die Abwasserdruckrohrleitung DN 250 soll aus Uphal bis zur Kläranlage nördlich des Bebauungsplangebietes verlegt werden. Alternativ ist auch eine Trasse ausschließlich in der Planstraße A möglich.

Aufgrund des stark ansteigenden Geländes in Richtung der Bundesstraße muss grundsätzlich mit einem Pumpwerk gearbeitet werden. Der Zweckverband benötigt für die Unterhaltung des Pumpwerkes eine Stellfläche mit Wendemöglichkeit sowie eine Datenanbindung an den Zentralen Prozessleitstand des Zweckverbandes.

Regenwasser

Grundsätzlich gilt innerhalb des Bebauungsplanes die Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut Satzung gilt nach § 3 Abs. 1 die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt. Danach müssen alle Besitzer eines Grundstückes innerhalb des Plangebietes auf den eigenen Flächen die technische Möglichkeit zur Versickerung von gefastem Oberflächenabfluss schaffen. Das über Dach- und Hofflächen aufgefangene Regenwasser wird als gering verschmutzt eingestuft.

Gemäß der Baugrunduntersuchung der Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor (Stand: 29. November 2021), kann dem anstehenden Untergrund eine gute Durchlässigkeit zugeordnet werden. Der Baugrund besteht in erster Linie aus Sanden bzw. schwach schluffigen Sanden sowie teilweise aus Kies-Sand-Gemischen. Laut der

Baustoff- und Umweltlabor GmbH ist eine Versickerung grundsätzlich möglich und soll deshalb für die privaten Flächen angewandt werden.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass nach längeren Trockenperioden Starkregen nicht sofort vom Boden aufgenommen werden kann.

Für das auf den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser wird deshalb empfohlen für Überlastphasen einen Notablauf in eine ausreichende Vorflut zu planen bzw. ein Verdunstungsbecken in das System einzubauen. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Bullerbeck, einem Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Stepenitz-Maurine“. Da die Bullerbeck jedoch verhältnismäßig weit entfernt ist, soll ein Versickerungsbecken vorgesehen werden. Hierfür muss der Geltungsbereich im Westen um eine Fläche von rund 3 000 m² erweitert werden.

4.3 Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Elektroenergie versorgt. Eine Versorgung des Gebietes kann durch den Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes gewährleistet werden.

Des Weiteren bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Netz der Deutschen Telekom AG. Die Leitungen befinden sich bereits entlang des Börzower Weges sowie der Planstraße A.

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

Die Stadt Grevesmühlen weist zudem darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

4.4 Abfallentsorgung/Altlasten

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

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

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

4.5 Einsatz erneuerbarer Energien

Da das künftige Entwicklungsgebiet „West I“ einem abgestimmten energetischen Leitbild folgen soll, wird bereits im ersten Teilbereich auf eine Nutzung erneuerbarer Energien Wert gelegt. Da es sich bei der vorliegenden Planung um ein innerstädtisches Wohngebiet handelt, bedeutet dies vornehmlich die Nutzung der Sonnenenergie. Deshalb sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete, mit Ausnahme von aufgeständerten oder überkragenden Anlagen, uneingeschränkt zulässig und von Seiten der Stadt Grevesmühlen ausdrücklich gewünscht.

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

Ein Einsatz von Windenergieanlagen sowie Kleinwindkraftanlagen ist aufgrund der vorhandenen sowie geplanten Wohnnutzung an diesem Standort nicht sinnvoll.

Auf dem Parkplatz der Malzfabrik befindet sich eine Stromtankstelle der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH, die Platz für zwei Autos bietet und eine maximale Parkdauer von drei Stunden ausweist. Innerhalb des Plangebietes soll zudem mindestens ein weiterer Standort für eine Stromtankstelle angesiedelt werden. Hierfür sucht die Stadt Grevesmühlen bereits nach einem konkreten Standort innerhalb der Baugebiete.

Empfehlungen:

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

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

Zudem weist die Stadt Grevesmühlen darauf hin, dass bei der Anordnung der Gebäude eine gegenseitige Verschattung weitgehend vermieden werden sollte, sodass solare Gewinne nutzbar sind. Weitere Möglichkeiten zur Reduzierung des Energieverbrauchs, zum Beispiel die Südorientierung der Gebäude mit großen Fensterflächen nach Süden und kleineren Fenstern nach Norden sowie Wärmedämmungen nach neuestem Standard, sollten bei Baumaßnahmen geprüft werden.

5. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Zum vorliegenden Entwurf der Planung wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg mit Sitz in Rostock (Stand: 03. Januar 2022) erarbeitet. Untersucht wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen des Straßenverkehrs und des in der Umgebung befindlichen Gewerbes. Für das Plangebiet wurden sechs Immissionsorte festgelegt.

Straßenverkehr

Für die Beurteilung der Geräusche des Straßenverkehrs wurden die Bundesstraße B105, der Börzower Weg sowie die Planstraße A mit dem durch das Plangebiet erzeugten Verkehr berücksichtigt. Die Verkehrsmengen wurden durch vorliegende Verkehrszählungen bzw. durch orientierende Abschätzungen festgelegt. Für die Bauleitplanung werden die Verkehrsmengen auf den Prognosehorizont 2030 hochgerechnet. Für die Schalltechnische Untersuchung wurde von einer Steigerung des PKW- und des LKW-Verkehrs von rund einem Prozent ausgegangen. Damit ergeben sich Verkehrsmengen von 6 990 Kraftfahrzeugen pro Tag (Kfz/d) für die B 105 und 773 Kfz/d für den Börzower Weg. Für die Planstraße wird ein wohnanlagenbezogener Verkehr von 715 Kfz/24h angenommen. Die Planstraße wurde mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt.

„Folgende Aussagen können zu den Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr getroffen werden:

- Am **Tag** werden im Plangebiet Beurteilungspegel zwischen 47 und 53 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wird um 2 bis 8 DB unterschritten.
- In der **Nacht** werden Beurteilungspegel zwischen 39 und 45 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) wird zwischen 2 und 6 dB unterschritten bzw. [am] Börzower Weg im Südwesten des Plangebietes (IO 3) eingehalten“ (LS Lärmschutz Seeburg, 03.01.2022).

Für die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs werden keine Festsetzungen erforderlich.

Gewerbe

Berücksichtigung finden in mittelbarer Nachbarschaft nördlich des Plangebietes eine Autoglas-Werkstatt und eine Tankstelle, südöstlich der Parkplatz der Kreisverwaltung sowie in einiger Entfernung der Bebauungsplan Nr. 29 „Industrie- und Gewerbegebiet Grevesmühlen Nordwest“.

Für das Industrie- und Gewerbegebiet Grevesmühlen Nordwest hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf vom 27. Juli 2021 auf genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) verwiesen. Dabei handelt es sich um ein Metallrecycling-Unternehmen sowie eine Kläranlage des Zweckverbandes Grevesmühlen mit zwei Blockheizkraftwerken (BHKW). Die Geräuschemissionen des

Metallrecycling-Unternehmens sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Beurteilungspegel der nächstgelegenen Wohnbauflächen am Gänsebrink eingehalten werden. Für die Geräuschemissionen der Kläranlage mit den BHKW gilt dies ebenfalls. Die Orientierungswerte müssen bereits an der Bebauung am Gänsebrink eingehalten werden, sodass für den vorliegenden Bebauungsplan von einer Verträglichkeit ausgegangen werden kann. Die Geräuschimmissionen des Bebauungsplanes Nr. 29 sind somit nicht immissionsrelevant für die vorliegende Planung.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt ebenfalls für die Autoglas-Werkstatt zu der Einschätzung, dass diese für die Planung nicht immissionsrelevant ist, da die Öffnungszeiten montags bis freitags von 8:00 bis 17:00 Uhr sind, die Arbeiten größtenteils innerhalb der Werkstatt erfolgen und die Werkstatttore nach Norden gerichtet sind.

Berücksichtigung hinsichtlich des Gewerbelärms finden somit nur die Tankstelle mit zugehörigem Parkplatz sowie der Parkplatz der Kreisverwaltung, die Geräuschimmissionen wurden gemäß TA Lärm beurteilt.

„Folgende Aussagen können zu den Geräuschimmissionen des Gewerbes getroffen werden:

- Die Beurteilungspegel des Gewerbes liegen am Tage zwischen 35 und 44 dB(A). Der Orientierungswert der [TA Lärm] von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird im Plangebiet um 11 bis 20 dB unterschritten.
- Im Nachtzeitraum (Shop-Kunden der Tankstelle zwischen 05.00 Uhr und 06.00 Uhr) liegen die Beurteilungspegel zwischen 11 und 23 dB(A). Der Orientierungswert der [TA Lärm] von 40 dB(A) für Gewerbe wird um 17 bis 29 dB unterschritten“ (LS Lärmschutz Seeburg, 03.01.2022).

Für die Geräuschemissionen des Gewerbelärms werden keine Festsetzungen erforderlich.

6. Durchführungsrelevante Hinweise

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

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

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

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

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen.

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

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

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

Teil 2 – Umweltbericht

1. Einleitung

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

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

Die zum Vorentwurf eingereichten umweltbezogenen Stellungnahmen wurden bei der Erarbeitung der Planunterlagen für den Entwurf berücksichtigt. Es wurden die folgenden Hinweise gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gegeben:

Untere Naturschutzbehörde (16. August 2021)

Eingriffsregelung

- Geeignete Kompensationsmaßnahmen sind zu ergänzen
- Hinweise zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung gegeben
- Ausgleich für Einzelbäume ist gemäß Baumschutzkompensationserlass zu beachten

Baum- und Alleenschutz

- Allgemeine Hinweise zur Betroffenheit zu gesetzlich geschützten Einzelbäumen und Baumreihen bzw. Alleen wiedergegeben (§§ 18/19 NatSchAG M-V)

Artenschutz

- Allgemeine Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG und § 45 Abs. 7 dargelegt
- Auswirkungen des vorgezogenen Gebäudeabrisses sind ggf. in die Satzung aufzunehmen

Biotopschutz

- Allgemeine Hinweise zu gesetzlichem Biotopschutz gemäß § 20 NatSchAG M-V dargelegt

1.1 Allgemein

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt, das im Westen der Ortslage 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.

Die geplanten Wohngebiete sollen Bestandteil einer abgestimmten Quartiersentwicklung werden. Grundlage bildet die Wiedernutzbarmachung von innenstadtnahen Flächen für überwiegend Wohnnutzungen. Zudem soll das entstehende Quartier „West I“ einem energetischen Leitbild folgen, um eine angepasste und optimierte Versorgungsstruktur zu verwirklichen. Eine Anbindung des Gebietes an das Fernwärmenetz der Stadt Grevesmühlen wurde bereits im Jahr 2020 vorgenommen.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

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

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

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43.1 ist rund 8,9 ha groß. Das Gelände im südlichen Bereich des Plangebietes liegt etwa ein bis maximal 1,5 m unter dem Niveau des Börzower Weges. Dieser wurde vermutlich im Rahmen der Herstellung in den 1990er Jahren aufgeschüttet. Der überwiegende Teil des Plangebietes ist relativ eben und weist Höhen um 33 m ü. NHN auf. Im Nordwesten befinden sich Böschungen, die einen Geländesprung um bis zu vier Meter auf etwa 37,80 m ü. Normalhöhennull (NHN) mit sich bringen. Der Bereich zum Anschluss an die Bundesstraße hat eine Geländehöhe von etwa 38,80 m ü. NHN.

Naturräumliche Gliederung

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

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

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

Für drei der fünf Wohngebiete liegen der Stadt Grevesmühlen konkrete Ansiedlungsinteressen vor. Für diese wurden auch bereits städtebauliche Konzepte durch die Interessenten erarbeitet. Da es sich bei der vorliegenden Planung jedoch um einen Angebotsbebauungsplan handelt und die künftigen Bauherren keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan erstellen, sollen die Konzepte nachfolgend nur kurz erläutert werden.

Für das WA 1 im Südosten gibt es ein städtebauliches Konzept des Diakoniewerkes im nördlichen Mecklenburg mit Sitz in Grevesmühlen. Geplant sind mehrere Gebäude für Wohngruppen von Menschen mit besonderen Bedürfnissen sowie Funktionsgebäude, die für den Betrieb des Wohnkomplexes notwendig sind. Außerdem werden Außenbereiche vorgesehen, die durch Begrünungen und Baumpflanzungen aufgewertet werden und für die Bewohner nutzbar sind. Das Gelände soll im Großen und Ganzen fußläufig erreichbar sein. Stellplätze für Pkw werden als Zentralparkplatz vorgesehen und durch überdachte Fahrradstellplätze ergänzt.

Das WA 3 im Westen des Plangebietes soll ein Pflegeheim in Kombination mit Generationen- bzw. Seniorenwohnungen gebaut werden. Dafür hat ein Norddeutsches Unternehmen mit mehreren Pflegeheimen, zum Beispiel in Hamburg, Bremen und auf Rügen, Interesse bekundet. Hauptaugenmerk liegt dabei zunächst auf der Planung des Pflegeheimes, für das die nötigen Versorgungsstrukturen berücksichtigt werden müssen.

Für das WA 4 im Südwesten des Plangebietes wurde ein städtebauliches Konzept der WOBAG Grevesmühlen erarbeitet. Dieses sieht die Errichtung von seniorenrechtlichem Wohnraum in Kombination mit kleineren Dienstleistern und dem Gebiet dienenden Läden, wie zum Beispiel einem Bäckerladen, vor. Des Weiteren werden Mehrfamilienhäuser vorgesehen. Auch in diesem Gebiet soll eine fußläufige Erschließung gewährleistet werden, die durch attraktive Außenbereiche aufgewertet wird.

Aufgrund der bisher vorgestellten Konzepte sowie der offenen Planung für die beiden WA 2 hat sich die Stadt Grevesmühlen für die Festsetzung von großflächigen umlaufenden Baugrenzen entschieden. Dadurch wird der Gestaltungsspielraum der künftigen Investoren nicht zu sehr eingeschränkt und es können auf das jeweilige Vorhaben abgestimmte Nutzungskonzepte erarbeitet werden. Die bisher vorgestellten Konzepte sehen teils großzügige Außenanlagen vor, die die Quartiersentwicklung attraktiv gestalten können.

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/Tourismusedentwicklungsraumes und des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

Die Stadt Grevesmühlen geht davon aus, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 43.1 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Als Mittelzentrum ist es Aufgabe der Stadt, Wohnstandorte zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet liegt zentrumsnah am Börzower Weg und kann aufgrund seiner Größe Wohnformen ermöglichen, die an anderen Standorten nicht möglich sind. 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. am Siedlungsrand gibt es für das Plangebiet selbst kaum konkrete Aussagen. Für den umgebenden Bereich werden im GLRP WM folgende Aussagen getroffen:

- Der Boden ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4),
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (Karte 6) dargestellt,
- Grevesmühlen wird in Bezug auf die Klimaverhältnisse im niederschlagsbegünstigten Bereich dargestellt (Karte 7),
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit mittel bis hoch klassifiziert (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1- gering bewertet (Karte 9),
- Südöstlich von Grevesmühlen befindet sich ein Naturschutzgebiet (N 280) und ein weiteres Naturschutzgebiet (N 269) befindet sich nordöstlich des Stadtgebietes (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.

Aktuelle und geplante Raumnutzung und Konflikte

In Bezug auf die Darstellung von aktuellen und geplanten Raumnutzungen und damit ggf. einhergehenden Konflikten werden im Landschaftsplan unter Punkt 1.7 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).

Mit dem hier vorliegenden Entwurf wurde ein Bodengutachten erstellt. Altlasten wurden nicht festgestellt.

Leitbild Naturschutz und Landschaftspflege und Maßnahmen

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

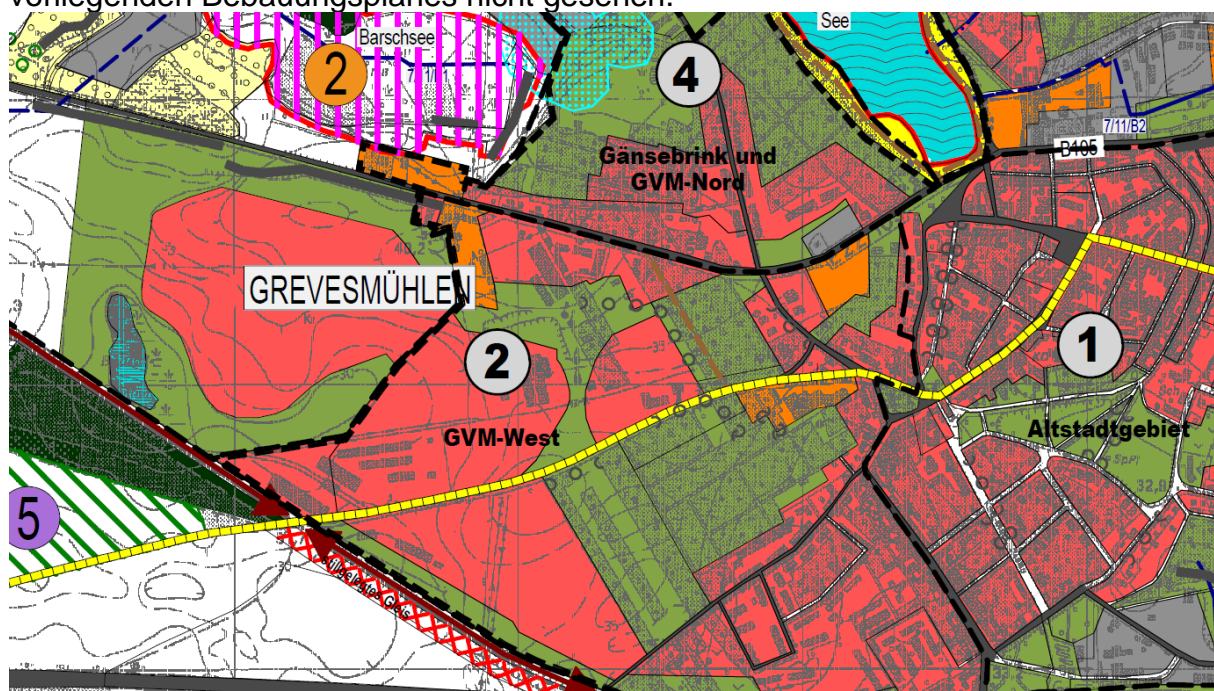


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan – Karte10- Leitbild und Maßnahmen

Schutzgebiete

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

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

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

Geschützte Biotope

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

Waldbelange

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

Mit der Stellungnahme des Forstamtes vom 30. Juni 2021 wird das forstliche Einvernehmen erteilt.

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

3.1 Schutzgut Mensch

Bewertungskriterien

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

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

Basisszenario

Lärmimmissionen

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

Zeitgleich mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde 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 Parkplatzes der Kreisverwaltung südöstlich des Plangebietes.

Visuelle Wahrnehmung

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

Erholungsnutzung

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

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Lärmimmissionen

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. Zum vorliegenden Entwurf der Planung wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg mit Sitz in Rostock (Stand: 03. Januar 2022) erarbeitet. Untersucht wurden die auf das Plangebiet einwirkenden Geräuschemissionen des Straßenverkehrs und des in der Umgebung befindlichen Gewerbes. Für das Plangebiet wurden sechs Immissionsorte festgelegt.

Straßenverkehr

Für die Beurteilung der Geräusche des Straßenverkehrs wurden die Bundesstraße B 105, der Börzower Weg sowie die Planstraße A mit dem durch das Plangebiet erzeugten Verkehr berücksichtigt. Die Verkehrsmengen wurden durch vorliegende Verkehrszählungen bzw. durch orientierende Abschätzungen festgelegt. Für die Bauleitplanung werden die Verkehrsmengen auf den Prognosehorizont 2030

hochgerechnet. Für die Schalltechnische Untersuchung wurde von einer Steigerung des PKW- und des LKW-Verkehrs von rund einem Prozent ausgegangen. Damit ergeben sich Verkehrsmengen von 6 990 Kraftfahrzeugen pro Tag (Kfz/d) für die B 105 und 773 Kfz/d für den Börzower Weg. Für die Planstraße wird ein wohnanlagenbezogener Verkehr von 715 Kfz/24h angenommen. Die Planstraße wurde mit einer Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt.

„Folgende Aussagen können zu den Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr getroffen werden:

- Am **Tag** werden im Plangebiet Beurteilungspegel zwischen 47 und 53 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete wird um 2 bis 8 dB unterschritten.
- In der **Nacht** werden Beurteilungspegel zwischen 39 und 45 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) wird zwischen 2 und 6 dB unterschritten bzw. [am] Börzower Weg im Südwesten des Plangebietes (IO 3) eingehalten“ (LS Lärmschutz Seeburg, 03. Januar 2022).

Für die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs werden keine Festsetzungen erforderlich.

Gewerbe

Berücksichtigung finden in mittelbarer Nachbarschaft nördlich des Plangebietes eine Autoglas-Werkstatt und eine Tankstelle, südöstlich der Parkplatz der Kreisverwaltung sowie in einiger Entfernung der Bebauungsplan Nr. 29 „Industrie- und Gewerbegebiet Grevesmühlen Nordwest“.

Für das Industrie- und Gewerbegebiet Grevesmühlen Nordwest hat das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg (StALU WM) in seiner Stellungnahme zum Vorentwurf vom 27. Juli 2021 auf genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) verwiesen. Dabei handelt es sich um ein Metallrecycling-Unternehmen sowie eine Kläranlage des Zweckverbandes Grevesmühlen mit zwei Blockheizkraftwerken (BHKW). Die Geräuschemissionen des Metallrecycling-Unternehmens sind innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 29 durch immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel (IFSP) begrenzt. Dadurch wird sichergestellt, dass die Beurteilungspegel der nächstgelegenen Wohnbauflächen am Gänsebrink eingehalten werden. Für die Geräuschemissionen der Kläranlage mit den BHKW gilt dies ebenfalls. Die Orientierungswerte müssen bereits an der Bebauung am Gänsebrink eingehalten werden, sodass für den vorliegenden Bebauungsplan von einer Verträglichkeit ausgegangen werden kann. Die Geräuschimmissionen des Bebauungsplanes Nr. 29 sind somit nicht immissionsrelevant für die vorliegende Planung.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt ebenfalls für die Autoglas-Werkstatt zu der Einschätzung, dass diese für die Planung nicht immissionsrelevant ist, da die Öffnungszeiten montags bis freitags von 8:00 bis 17:00 Uhr sind, die Arbeiten größtenteils innerhalb der Werkstatt erfolgen und die Werkstatttore nach Norden gerichtet sind.

Berücksichtigung hinsichtlich des Gewerbelärms finden somit nur die Tankstelle mit zugehörigem Parkplatz sowie der Parkplatz der Kreisverwaltung, die Geräuschimmissionen wurden gemäß TA Lärm beurteilt.

„Folgende Aussagen können zu den Geräuschimmissionen des Gewerbes getroffen werden:

- Die Beurteilungspegel des Gewerbes liegen am Tage zwischen 35 und 44 dB(A). Der Orientierungswert der [TA Lärm] von 55 dB(A) für allgemeine Wohngebiete wird im Plangebiet um 11 bis 20 dB unterschritten.
- Im Nachtzeitraum (Shop-Kunden der Tankstelle zwischen 05.00 Uhr und 06.00 Uhr) liegen die Beurteilungspegel zwischen 11 und 23 dB(A). Der Orientierungswert der [TA Lärm] von 40 dB(A) für Gewerbe wird um 17 bis 29 dB unterschritten“ (LS Lärmschutz Seeburg, 03.01.2022).

Für die Geräuschemissionen des Gewerbelärms werden keine Festsetzungen erforderlich.

Visuelle Wahrnehmung

Aktuell stellt sich das Orts- und Landschaftsbild als ungeordnet dar. Seit 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 Gärten- bzw. andere Grünflächen entstehen, die zur Naherholung dienen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereiches von Grevesmühlen und wird als städtebaulicher Missstand wahrgenommen. Im unmittelbaren Umfeld ist weitere Wohnbebauung vorhanden. Der Betrieb der Getreidetrocknungsanlage führte zu Lärmbelästigungen der benachbarten Bevölkerung. Aus den genannten Gründen ist die Überplanung der Gewerbebranche als positiv zu bewerten. Eine Nichtdurchführung der Planung würde den ungeordneten Zustand verstärken.

Gesamtbewertung – Schutzgut Mensch

Es kann von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. In Bezug auf die visuelle Wahrnehmung und Erholungsnutzung treten Verbesserungen innerhalb des Plangebietes ein.

3.2 Schutzgut Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Bewertungskriterien

Pflanzen

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

Tiere

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

Biologische Vielfalt

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

Basisszenario

Pflanzen

Flora

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

Die gesetzliche Grundlage für die Behandlung von gesetzlich geschützten Bäumen bildet der § 18 des Naturschutzausführungsgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V).

§ 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume

(1) Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, sind gesetzlich geschützt. Dies gilt nicht für

- 1. Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen,*
- 2. Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,*
- 3. Pappeln im Innenbereich,*
- 4. Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,*
- 5. Wald im Sinne des Forstrechts,*
- 6. Bäume in denkmalgeschützten Parkanlagen, sofern zwischen der unteren Naturschutzbehörde und der zuständigen Denkmalschutzbehörde einvernehmlich ein Konzept zur Pflege, Erhaltung und Entwicklung des Parkbaumbestands erstellt wurde.*

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen

zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

(3) Die Naturschutzbehörde hat von den Verboten des Absatzes 2 Ausnahmen zuzulassen, wenn

1. ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben sonst nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann,
2. von dem Baum Gefahren oder unzumutbare Nachteile ausgehen, die nicht auf andere Weise mit zumutbarem Aufwand beseitigt werden können oder
3. Bäume im Interesse der Erhaltung und Entwicklung anderer gesetzlich geschützter Bäume entfernt werden müssen.

Die Grundlage für die landesweit einheitliche Kompensationspraxis bildet der Baumschutzkompensationserlass. Hier wird u.a. der notwendige Ausgleich für Baumfällungen und Schädigungen von Einzelbäumen geregelt.

Gemäß der Anlage 1 wird folgender Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen festgelegt:

Stammumfang	Kompensation im Verhältnis
50 cm bis 150 cm	1 : 1
> 150 cm bis 250 cm	1 : 2
> 250 cm	1 : 3

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung erfolgte eine Überprüfung und Detaillierung des gesetzlich geschützten Baumbestandes innerhalb des Plangebietes.

Tiere

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

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

Im Jahr 2021 wurden durch dasselbe Gutachterbüro Erfassungen der Arten Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien (ECO-CERT Dezember 2021) durchgeführt.

Biologische Vielfalt

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

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Geschützte Gehölze

Mit der Umsetzung der Planungsziele können nicht alle geschützten Einzelbäume (§ 18 NatSchAG M-V) erhalten bleiben. Hierfür wird mit der Erarbeitung des Entwurfes des Bebauungsplanes ein entsprechender Ausnahmeantrag vorbereitet und der zuständigen unteren Naturschutzbehörde vorgelegt. Im Rahmen der Entwurfsvorbereitung hat sich die Stadt intensiv mit dem Baumbestand auseinandergesetzt. Im Gegensatz zum Vorentwurf werden die Bäume an der nordwestlichen Böschung erhalten. Ebenso sind die kleinen Gehölze (ohne Schutzstatus) an der südlichen Plangebietsgrenze entlang des Börzower Weges nicht zur Fällung vorgesehen. Innerhalb des Plangebietes werden 18 gemäß § 18 geschützte Bäume zur Fällung vorgesehen.

Die Stadt Grevesmühlen sieht für die hier betrachteten Baumfällungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 43.1 Ausnahmen gemäß § 18 Abs 3 Nr. 1 NatSchAG M-V gegeben. Eine Neugestaltung der ehemaligen Getreideanlage ist bereits seit einigen Jahren vorgesehen. Auch der Flächennutzungsplan sieht grundsätzlich eine Nachnutzung dieses Geländes vor.

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung hat sich die Stadt intensiv mit der gestalterischen Konzeption des Plangebietes auseinandergesetzt. Dies erfolgte in Abstimmung mit den zukünftigen Flächeneigentümern. Ohne Eingriffe in den Baumbestand ist eine Beseitigung des städtebaulichen Missstandes und eine sinnvolle Neubebauung des Plangebietes nicht möglich.

Die Nachnutzung einer anthropogen vorbelasteten Fläche entspricht dem Prinzip des sparsamen Umganges mit Grund und Boden. Wenngleich es durch die Neugestaltung des Plangebietes auch zu einer Verdichtung von Bebauung kommt, bieten Grünstrukturen eine Gliederung und Aufwertung der Freiraumflächen. Entlang der Verkehrsachsen sind Baumpflanzungen vorgesehen.

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

Des Weiteren sind im Rahmen der Bilanzierung alle Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm zu beachten (siehe Baumschutzkompensationserlass M-V). Es wurden innerhalb des Plangebietes 16 ausgleichspflichtige Bäume zur Fällung vorgesehen.

Innerhalb des Plangebietes erfolgt die Neupflanzung von 34 Einzelbäumen. Alle Bäume sind im Verhältnis 1 : 1 auszugleichen. Somit kann der Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches erbracht werden.

Tiere

Die oben benannten gutachterlichen Betrachtungen bilden die Grundlage des im Rahmen des Entwurfes erarbeiteten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages. Dieser ist als Anlage dem Umweltbericht beigelegt.

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

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

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

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

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

Biologische Vielfalt

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

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine Ruderalisierung der Flächen einsetzen. Die bestehende Habitatnutzung bliebe erhalten. Es sei darauf verwiesen, dass die Gebäude und Flächenversiegelungen entfernt wurden. Hier geht es maßgeblich um die Nachnutzung einer vorbelasteten Fläche.

Gesamtbewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

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

3.3 Schutzgut Boden

Bewertungskriterien

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

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

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

Basisszenario

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

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

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt nun ein Bodengutachten vor.

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

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.

Gemäß der Baugrunduntersuchung der Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor (Stand: 29. November 2021), kann dem anstehenden Untergrund eine gute Durchlässigkeit zugeordnet werden. Der Baugrund besteht in erster Linie aus Sanden bzw. schwach schluffigen Sanden sowie teilweise aus Kies-Sand-Gemischen. Laut der Baustoff- und Umweltlabor GmbH ist eine Versickerung grundsätzlich möglich und soll deshalb für die privaten Flächen angewandt werden.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass nach längeren Trockenperioden Starkregen nicht sofort vom Boden aufgenommen werden kann.

Der Boden im Plangebiet ist hinsichtlich seiner Bedeutung als Lebensraum als eher gering einzustufen. Grund hierfür sind zum einen die Eigenschaften des sandigen Untergrundes und zum anderen die starke anthropogene Überprägung des Plangebietes.

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

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

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

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden ist es Ziel der Stadt Grevesmühlen diesen vorbelasteten Standort nach zu nutzen und somit die Beanspruchung von Flächen in der freien Landschaft zu verhindern.

Gesamtbewertung – Schutzgut Boden

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

3.4 Schutzgut Fläche

Bewertungskriterien

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

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

Basisszenario

Eine bauliche Überprägung ist innerhalb des Plangebietes bereits durch die ehemalige Getreidetrocknungsanlage gegeben. Die baulichen Anlagen wie Lagergebäude, Getreidesilos etc. sowie flächenhafte Versiegelungen nehmen einen Anteil von ca. 60 % des Plangebietes ein. Die zusätzliche Versiegelung beläuft sich auf weitere 3 %. Es sind in den Randbereichen Grünstrukturen vorhanden und vereinzelt kleine Grünflächen in zentraler Lage, jedoch sind diese immer durch Gebäude oder flächenhafte Versiegelungen voneinander getrennt. Dementsprechend sind innerhalb des Plangebietes keine größeren zusammenhängenden Grünflächen vorhanden.

Aufgrund der Überprägung der Fläche durch die ehemalige Nutzung kann die Naturnähe der Fläche als gering eingestuft werden.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungszusammenhanges der Stadt Grevesmühlen. Auf die Lärmimmissionen wird ausführlich im Rahmen der Darstellungen zum Schutzgut Mensch eingegangen.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

Gesamtbewertung – Schutzgut Fläche

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

3.5 Schutzgut Wasser

Bewertungskriterien

Grundwasser

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

Oberflächengewässer

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

Basisszenario

Grundwasser

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

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

Mit den Entwurfsunterlagen liegt nun ein Bodengutachten vor, welches Aussagen zum Umgang mit Regenwasser trifft.

Oberflächenwasser

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

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Grundwasser

Grundsätzlich gilt innerhalb des Bebauungsplanes die Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut Satzung gilt nach § 3 Abs. 1 die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt. Danach müssen alle Besitzer eines Grundstückes innerhalb des Plangebietes auf den eigenen Flächen die technische Möglichkeit zur Versickerung von gefasstem Oberflächenabfluss schaffen. Das über Dach- und Hofflächen aufgefangene Regenwasser wird als gering verschmutzt eingestuft.

Gemäß der Baugrunduntersuchung der Baustoff- und Umweltlabor GmbH, Friedrichsmoor (Stand: 29. November 2021), kann dem anstehenden Untergrund eine gute Durchlässigkeit zugeordnet werden. Der Baugrund besteht in erster Linie aus Sanden bzw. schwach schluffigen Sanden sowie teilweise aus Kies-Sand-Gemischen. Laut der Baustoff- und Umweltlabor GmbH ist eine Versickerung grundsätzlich möglich und soll deshalb für die privaten Flächen angewandt werden.

Es ist dabei zu berücksichtigen, dass nach längeren Trockenperioden Starkregen nicht sofort vom Boden aufgenommen werden kann.

Für das auf den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser wird deshalb empfohlen für Überlastphasen einen Notablauf in eine ausreichende Vorflut zu planen bzw. ein Verdunstungsbecken in das System einzubauen. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Bullerbeck, einem Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Stepenitz-Maurine“. Da die Bullerbeck jedoch verhältnismäßig weit entfernt ist, soll ein Versickerungsbecken vorgesehen werden. Hierfür muss der Geltungsbereich im Westen um eine Fläche von rund 3 000 m² erweitert werden.

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

Oberflächenwasser

Im Rahmen des hier vorliegenden Bebauungsplanes liegt keine Betroffenheit von Oberflächengewässern vor.

Gesamtbewertung – Schutzgut Wasser

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

3.6 Schutzgut Luft und Klima

Bewertungskriterien

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

Basisszenario

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

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

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der ehemaligen Nutzung trägt das Plangebiet kaum zur Kaltluftentstehung bei. Der bisherige Versiegelungsanteil ändert sich mit der Umsetzung der Planungsziele kaum. Im Gegensatz zum aktuellen Zustand ist von einer Durchgrünung der Wohngebiete auszugehen.

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 Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale vorhanden.

Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen keine Eingriffe in Denkmale.

Gesamtbewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

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

3.8 Schutzgut Landschaft/Ortsbild

Bewertungskriterien

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

Basisszenario

Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit

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

sich weitere Gewerbeflächen der ehemaligen Getreidetrocknungsanlage sowie Ackerflächen.

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

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

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

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

Natürlichkeit:

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

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

Vielfalt

Prägend für das Plangebiet sind großflächige Versiegelungen und hallenartige Gebäude. Grünstrukturen in Form von ruderalem Aufwuchs und Gehölzen sind nur zu einem geringen Anteil vorhanden. Aufgrund der verhältnismäßig monotonen Ausstattung wird die Vielfalt des Plangebietes als gering eingestuft.

Eigenart und Schönheit

Aufgrund der dominierenden Charakteristik bestimmt durch die ehemalige Getreidetrocknungsanlage wird die Eigenart und Schönheit als stark beeinträchtigt angesehen.

Natürlichkeit

Auf der Grundlage der dargelegten Biotopstrukturen ist von einer geringen Natürlichkeit des Plangebietes auszugehen.

Charakter/Erkennbarkeit

Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes entstehen durch den schlechten baulichen Zustand der Gebäude und teilweise vorhandenen Ruderaflächen. Diese sind keiner klaren Nutzung mehr zuzuordnen, dadurch entsteht ein ungeordneter aufgelassener Eindruck. Insgesamt ist das Orts- und Landschaftsbild als gering einzustufen.

Erholung

Das Plangebiet besitzt aktuell keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

Gesamtbewertung – Schutzgut Landschaft/Ortsbild

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

3.9 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

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

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

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

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

3.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

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

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

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

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

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

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

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

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

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

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

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

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

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

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

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

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

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

5.2 Eingriffsbilanzierung

Bestandsbeschreibung

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

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

Diese Biotoptypenerfassung bildet die Grundlage für die Eingriffsbilanzierung. Nachfolgend sind die aufgenommenen Biotoptypen zusammenfassend beschrieben. Dabei wurde die Nummerierung der Biotoptypenerfassung aus dem Begehungsbericht übernommen.



Abb. 3.: Karte 2 Nord- Biotope; Quelle: Begehungsbericht ECO-CERT, 08.03.2021.



Abb. 4.: Karte 2 Süd- Biotope; Quelle: Begehungsbericht ECO-CERT, 08.03.2021.

Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes hat die Stadt Grevesmühlen die Bäumung des Gebäudebestandes durchgeführt. Die damit verbundenen artenschutzrechtlichen Belange wurden separat zum Bebauungsplan behandelt. Es fand im Zusammenhang mit dem Abriss eine ökologische Baubegleitung statt. In dieser ökologischen Baubegleitung wurden u.a. Hinweise zu Asbestsanierung der Dächer und Beseitigung von Steinhäufen gegeben (siehe ECO-CERT- Kartierungsbericht-Zwischenbericht, 14.06.2021). Detaillierte Informationen zum Artenschutz sind dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zu entnehmen.

Bestandsbewertung

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

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

Im Rahmen der Planung wird die Biotopkartierung genutzt, die im Zusammenhang mit dem Begehungsbericht (ECO-CERT 08.03.2021) erstellt wurde.

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

Biotop 1 - SYL (Feuerlöschteich)

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

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

Betriebshof. Von Gräsern dominierte Staudenfluren.

Biotop 3 – PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

Dominanz von Stiel-Eiche und der Armenischen Brombeere
Vereinzelte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V geschützt (BHD =>32 cm).

Biotop 4 - PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten

Gehölz mit Hybridpappeln am östlichen Rand des Betriebsgeländes.

Biotop 5 – PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten

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

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

Biotop 6 – OIB - Baustelle.

Betriebshof. Eine Baustelle auf dem Betriebshof am Börzower Weg.

Biotop 7 - PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten.

Gehölz mit Hybridpappeln auf dem Betriebshof.

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

Eine Allee mit jungen Linden am Börzower Weg.

Biotop 9 - PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten.

Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten.

Gehölz mit Hybridpappeln am westlichen Rand des Betriebsgeländes.

Biotop 10 - PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten.

Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten

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

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

Biotop 11 - PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten.

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

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

Biotop 12 - RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte
Von Gräsern dominierte Staudenfluren an der nördlichen Zufahrt zum Betriebsgelände.

Biotop 13 - PHY - Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
Kleinflächiges Gebüsch mit Kartoffel-Rosen und Ölweiden an der nördlichen Zufahrt zum Betriebsgelände.

Biotop 14 - PHY - Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten
Gebüsch mit Kartoffel-Rosen und Ölweiden an der nördlichen Zufahrt zum Betriebsgelände.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Biotop 24 - OVL - Straße
Der Börzower Weg.

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

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

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

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

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

Tab. 2: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

	Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensationserfordernis
BAL	2.5.3	Lückige Allee		*
SYL	5.6.3	Feuerlöschteich	0	-
RHU	10.1.3	Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3
RHK	10.1.4	Ruderaler Kriechrasen	2	3
PWX	13.1.1	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1-2	1,5
PWY	13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	0	-
PHY	13.2.2	Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzen	0	-
PEU	13.3.4	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, tw. mit Spontanvegetation	1	1,5
OIB	14.8.5	Großbaustelle	0	-
OVL	14.7.5	Straße	-	-
OBV	14.11.3	Brache der Verkehrs- und Industrieflächen	1	**

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

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

Eingriffsbilanzierung

Biotop- und Funktionsverlust

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

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

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

Mit dem Entwurf entfällt die zunächst im Norden des Plangebietes vorgesehene Photovoltaik-Freiflächenanlage.

Tab. 3: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust.

Biotoptyp M-V	Fläche	Biotopwert	Lagefaktor	m² EFÄ
RHU	12 863	3	0,75	28 942
RHK	80	3	0,75	180
PWX	5 717	1,5	0,75	6 432
PWY	9 629	1	0,75	7 222
PHY	700	1	0,75	525
PEU	287	1,5	0,75	323
SYL	220	1	0,75	165
Gesamt:				43 789

Versiegelung

In der vorliegenden Planung wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl GRZ von 0,4 (+50% Überschreitung) festgesetzt. Es werden Aufschläge für zusätzliche Versiegelung innerhalb des Plangebietes berücksichtigt. Der bestehende Versiegelungsanteil beläuft sich auf rund 57% (47 034 m²) der Plangebietsfläche. Unter Berücksichtigung von einer maximalen Versiegelung innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete von 60% (einschließlich der Überschreitung) wurde die zusätzlich mögliche Versiegelung ermittelt und im Rahmen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Im Gegensatz zum Vorentwurf hat sich der Anteil der Allgemeinen Wohngebiete unter Wegfall der Bereiche für die Photovoltaik-Anlage erhöht.

Für die Straßen wird ein Aufschlag für eine Vollversiegelung (+ 0,5) und für Fußwege ein Aufschlag für eine Teilversiegelung berechnet.

Tab. 4: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen.

	Fläche	Biotopwert	Zuschlag	m ² EFÄ
zusätzliche Versiegelung (voll)	3 259	-	0,5	1 630
Versiegelung (teil)	2 024	-	0,2	405
			Gesamt:	2 035

Minimierung

Mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes war im Norden eine Photovoltaik-Freiflächenanlage geplant. Die Begrünung der Flächen zwischen den Modulen wurde dabei als Minimierung angerechnet. Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes entfällt diese PV-Anlage zugunsten der Ausweisung von weiteren WA-Flächen.

Weiteren Minimierungsmaßnahmen im Sinne der Hinweise zur Eingriffsregelung werden innerhalb des Plangebietes nicht durchgeführt.

Baumgruppen bzw. Einzelbäume (ohne §§ 18/19 NatSchAG geschützte Gehölze)

Für die Biotoptypen von Baumgruppen bzw. Einzelbäumen besteht eine Kompensationspflicht nach § 12 Abs. 1 Nr. 8 NatSchAG M-V, wenn sie im Rahmen größerer Vorhaben, wie bei der Bauleitplanung, gefällt werden müssen. Der Ausgleich für die Bäume richtet sich nach Punkt 3.1.2 des Baumschutzkompensationserlasses nach dessen Anlage 1. Danach ist für Bäume mit einem Stammumfang ab 50 cm bis 150 m, unabhängig von Ihrem Schutzstatus, ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu pflanzen.

Es wurden innerhalb des Plangebietes eine Anzahl von 16 Einzelbäumen mit einem Stammumfang ab 50 bis 100 cm Umfang ermittelt.

Wirkzonen

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

Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Aus den zuvor dargestellten Berechnungen lässt sich der Gesamteingriff ableiten.

Tab. 6: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Versiegelung	2 035
Biotopverlust	43 789
Minimierung	0
Wirkzonen	0
Multifunktionaler Gesamteingriff:	45 824 m² KfÄ

5.3 Kompensationsmaßnahmen

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

Das durch die Eingriffe in Natur und Landschaft verbleibende Kompensationsdefizit wird durch ein Ökokonto der Landesforst M-V (LRO-029 Naturwald „Kemlower See“) ausgeglichen.

Die Stadt Grevesmühlen hat gegenüber der zuständigen unteren Naturschutzbehörde mit den Planunterlagen vor Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes die schriftliche Bestätigung des Maßnahmenträgers zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahmen vorzulegen (siehe § 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Gemäß der Bestimmung der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (ÖkoKtoVO M-V) ist für die Inanspruchnahme des Ökokontos die untere Naturschutzbehörde (uNB) nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren (Höhe der festgesetzten Kompensationsflächenäquivalente, genaue Benennung des Ökokontos). Nach Satzungsbeschluss wird durch die uNB die Abbuchung der Ökopunkte vom jeweiligen Ökokonto vorgenommen bzw. deren Abbuchung veranlasst (siehe § 9 Abs. 4 ÖkokotoVO M-V).

Grünordnerische Festsetzungen

Entlang der Planstraße A sind 28 Bäume der gleichen Art der nachstehenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung verschoben werden. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 15 m einzuhalten.

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

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

Die festgesetzten Vorgartenbereiche sind auf mind. 50% der Fläche gärtnerisch zu gestalten und unversiegelt zu belassen. Es sind einheimische Gehölze (keine Hybriden) zu verwenden. Die Fläche darf in den WA 2 und im WA 3 je Grundstück einmal mit einer maximal 7,0 m breiten Grundstückszufahrt unterbrochen werden.

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

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

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

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

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

Hinweise

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

6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

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

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

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

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

Einfamilienhäusern, Doppelhäusern oder auch Mehrfamilienhäusern. So kann in diesem Wohngebiet eine Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen entstehen, die sich wechselseitig Impulse liefern. Mit der Ausweisung von Wohnungsbauflächen entspricht die Stadt ihrer Funktion als Mittelzentrum.

Das Plangebiet umfasst eine Flächengröße von rund 8,9 Hektar und befindet sich im Westen der Stadt Grevesmühlen zwischen der Bundesstraße B 105 und dem Börzower Weg. Das Plangebiet wurde bis Oktober 2020 durch einen Agrarhandelsbetrieb genutzt, der seinen Standort ins nördlich der Bundesstraße 105 gelegene Gewerbegebiet verlagert hat. Die zugehörigen Siloanlagen wurden bereits im Sommer 2019 außer Betrieb genommen. Die im Plangebiet befindlichen Betriebsanlagen wurden ausschließlich zur Getreidetrocknung und nicht zur Lagerung von Dünger genutzt.

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

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

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

Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 43.1 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 erfolgte die Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung durch das Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg mit Sitz in Rostock. Es sind keine Maßnahmen bezüglich von Lärmimmissionen notwendig.

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

Der Ausgleich erfolgt über den Ankauf von Ökopunkten der Landesforst M-V (LRO-029 Naturwald „Kemlower See“).

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

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

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

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

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

Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Gehölzbereiche, die forstrechtlich als Wald zu betrachten sind. Alle Bauflächen befinden sich außerhalb des einzuhaltenden 30 m-Waldabstandes. Mit der Stellungnahme des Forstamtes vom 30.06.2021 wird das forstliche Einvernehmen erteilt.

Der Abriss der baulichen Anlagen erfolgt losgelöst vom Bebauungsplanverfahren. Im Vorfeld der Bearbeitung des Bebauungsplanes beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen das Gelände der ehemaligen Getreidetrocknungsanlage zu beräumen. Aus diesem Grund wurde für das Plangebiet ein Begehungsbericht durch das Gutachterbüro ECO-CERT- Sachverständige im Umweltschutz mit Sitz in Plau am See OT Karow (Stand: 08. März 2021) erarbeitet. Dieser Begehungsbericht befasst sich 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.

Der Abbruch der vorhandenen Betriebsanlagen begann nach einer artenschutzrechtlichen Präsenzprüfung im Mai 2021 und wird derzeit unter ökologischer Baubegleitung durchgeführt. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG

kann unter Beachtung der ökologischen Baubegleitung und ggf. notwendiger Maßnahmen ausgeschlossen werden.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Grundlage hierfür bildet u.a. die fachgutachterliche Erfassung der Artengruppen Fledermäuse, Brutvögel und Reptilien (ECO-CERT, Dezember 2021).

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes kann unter Berücksichtigung der Maßnahmen für Brutvögel das Eintreten von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen ausgeschlossen werden.

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

8. Literatur und Quellen

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

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