

Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

# **STADT GREVESMÜHLEN**

## **Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“**

gelegen südlich des Grünen Weges

### **Begründung**

### **Satzungsbeschluss**

08.04.2025

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

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

# **Stadt Grevesmühlen**

Satzung über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“

## **Begründung**

Inhalt	Seite
<b>Teil 1 - Begründung .....</b>	<b>2</b>
<b>A. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
<b>1. Ziel und Zweck der Planaufstellung .....</b>	<b>2</b>
<b>2. Lage und Größe des Plangebietes .....</b>	<b>2</b>
<b>3. Planart und Verfahren .....</b>	<b>3</b>
<b>B. Grundlagen der Planung .....</b>	<b>4</b>
<b>4. Umweltbelange.....</b>	<b>4</b>
<b>5. Planungsunterlagen .....</b>	<b>4</b>
<b>6. Planerische und rechtliche Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
6.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen .....	4
6.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung .....	5
6.2.1 Mittelzentrum .....	5
6.2.2 Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft .....	5
6.2.3 Vorbehaltsgebiet Tourismus .....	6
6.2.4 Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung .....	6
6.2.5 RREP Westmecklenburg .....	6
6.3 Flächennutzungsplan.....	6
6.4 Sonstige Planungen und Konzepte.....	6
6.4.1 ISEK Grevesmühlen .....	6
6.4.2 Landschaftsplan.....	7
6.4.3 Sonstige Planungen.....	7
6.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben .....	7
<b>7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes .....</b>	<b>7</b>
7.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung .....	7
7.2 Topographie, Baugrundverhältnisse .....	7
7.3 Wasser.....	8
7.4 Pflanzen, Tiere und Landschaft .....	8
7.5 Verkehrsinfrastruktur, Erschließung .....	8
7.6 Ver- und Entsorgung.....	8
7.6.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	8
7.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung .....	9
7.6.3 Energieversorgung- und Telekommunikation .....	10

7.6.4 Wärmeversorgung .....	10
7.6.5 Abfallentsorgung .....	10
7.7 Altlasten .....	10
7.8 Denkmalschutz .....	11
7.9 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet .....	11
<b>C. Inhalt des Bebauungsplanes .....</b>	<b>11</b>
<b>8. Städtebauliches Konzept und Erschließung .....</b>	<b>11</b>
<b>9. Vorhandene Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 22...</b>	<b>11</b>
<b>10. Begründung der einzelnen Festsetzungen.....</b>	<b>12</b>
10.1 Art der baulichen Nutzung.....	13
10.2 Maß der baulichen Nutzung .....	14
10.2.1 Grundflächenzahl .....	14
10.2.2 Geschossflächenzahl .....	14
10.2.3 Zahl der Vollgeschosse .....	15
10.2.4 Höhe baulicher Anlagen.....	15
10.3 Bauweise.....	16
10.4 Überbaubare Grundstücksfläche.....	16
10.5 Grünordnerische Festsetzungen .....	16
10.5.1 Grünflächen.....	16
10.5.2 Anpflanzgebot für Einzelbäume .....	16
10.5.3 Erhaltungsgebot für Einzelbäume .....	17
10.5.4 Maßnahmen zum Schutz, Vermeidung und Minimierung.....	17
10.5.5 Kompensationsmaßnahmen .....	18
10.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte .....	18
10.7 Schallschutz .....	18
10.8 Örtliche Bauvorschriften.....	19
10.9 Nachrichtliche Übernahmen.....	19
10.10 Hinweise ohne Normcharakter .....	20
<b>D. Auswirkungen des Bebauungsplans, Kosten, Flächenbilanz.....</b>	<b>21</b>
<b>11. Auswirkungen auf die Bevölkerung .....</b>	<b>21</b>
11.1 Arbeitsplatzentwicklung .....	21
11.2 Bevölkerungsentwicklung .....	21
11.3 Verkehrsentwicklung.....	21
11.4 Lärmentwicklung .....	21
11.5 Städtebauliche Auswirkungen.....	22
11.6 Kampfmittel.....	22
<b>12. Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft .....</b>	<b>22</b>
12.1 Fläche, Bodenschutz .....	22
12.2 Grundwasser, Niederschlagswasser.....	22
12.3 Pflanzen.....	23
12.4 Landschaft .....	23
12.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG .....	23
12.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter .....	23
12.7 Auswirkungen durch Entstehung von Abfällen und Abwässer .....	23

12.8 Auswirkungen auf Luft und Klimaschutz .....	23
<b>13. Nachbarschutz .....</b>	<b>24</b>
<b>14. Flächenbilanz .....</b>	<b>24</b>
<b>Teil 2 - Umweltbelange .....</b>	<b>25</b>
1. Einleitung und Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB .....	25
2. Ziele aus einschlägigen Fachplanungen .....	25
2.1 RREP WM .....	25
2.2 Flächennutzungsplan.....	26
2.3 Landschaftsplan.....	26
2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	26
3. Artenschutzrechtliche Betrachtung – Potentialabschätzung .....	30
4. Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise .....	34

## Teil 1 - Begründung

### A. Einleitung

#### 1. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 22 mit der Gebietsbezeichnung Gewerbegebiet "Ton Weide" wurde von der Stadtvertretung am 20.10.1997 beschlossen und erlangte am 12.03.1999 durch Bekanntmachung Rechtskraft.

Das damalige Planungsziel bestand in der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten südlich des Grünen Weges. Im Geltungsbereich der angestrebten 1. Änderung befinden sich hauptsächlich Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO. In den zurückliegenden Jahren haben sich dort jedoch keine Betriebe angesiedelt, die den Anforderungen an "erheblich belästigende" Gewerbebetriebe gerecht werden. Denn nur solche Betriebe sind, dem Gebietscharakter entsprechend, in einem Industriegebiet grundsätzlich zulässig. Ein Indikator für industriegebietstypische Betriebe ist z.B. eine erforderliche Betriebsgenehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

Vielmehr sind im Plangebiet weit überwiegend nur solche Betriebe anzutreffen, die den Anforderungen an übliche Gewerbebetriebe entsprechen und somit einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entsprechen.

Diese planerische Diskrepanz zwischen Festsetzung des Bebauungsplanes und derzeitiger Flächennutzung führt nun dazu, dass ansiedlungswillige Gewerbebetriebe, die die vorhandenen Hallen als Produktionsstandort nutzen wollen, keine Bau- bzw. Umnutzungsgenehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg erhalten.

Das Ziel der Stadt Grevesmühlen besteht nun darin, die im Plangebiet festgesetzten Industriegebiete in Gewerbegebiete umzuwidmen und so die Ansiedlung von "normalen" Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

#### 2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich im Zentrum der Stadt Grevesmühlen, in einem Gewerbegebiet entlang des Grünen Weges.

Begrenzt im Norden durch die Straße „Grüner Weg“, im Osten und Westen durch gewerblich genutzte Flächen sowie im Süden durch die Bahnstrecke Lübeck - Grevesmühlen – Bad Kleinen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3,9 Hektar und umfasst die Flurstücke 145/3, 145/4, 145/6, 145/9, 145/15, 145/17, 145/18, 161/11 und 190/355 sowie 145/13 (teilw.) und 145/19 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen.



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

### 3. Planart und Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 26. März 2024 die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“ im vereinfachten Verfahren beschlossen. Auf einer Fläche von etwa 3,9 Hektar sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung der bislang ausgewiesenen "Industriegebiete", (GI, gemäß § 9 BauNVO) in "Gewerbegebiete" (GE, gemäß § 8 BauNVO) geschaffen werden.

Der Entwurf der Planung wurde vom 22.01.2025 bis zum 24.02.2025 veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde auf Anmerkung des Landkreises Nordwestmecklenburg das Planverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB geändert.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplans umfassen 35.243 m<sup>2</sup>. Dabei wird mittels einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Überschreitungsmöglichkeit von 0,1 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine zulässige Grundfläche von rd. 31.719 m<sup>2</sup> ausgewiesen. Der Schwellenwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 70.000 m<sup>2</sup> wird daher eingehalten.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter oder Pflichten nach § 50 BlmSchG sind nicht gegeben (siehe unter *10.7 Schallschutz* und *Teil 2. Umweltbelange*).

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist daher gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Nach Auswertung der weiteren eingegangenen Stellungnahmen kam es zu folgenden Änderungen an der Planung:

- Art der baulichen Nutzung,
- Anpassung der Emissionskontingente,
- Anpassung der Planzeichnung
- Anpassung der Begründung

## **B. Grundlagen der Planung**

### **4. Umweltbelange**

*Siehe Teil 2 Umweltbelange als gesonderter Teil der Begründung.*

### **5. Planungsunterlagen**

Als Planunterlagen dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt 19. Juli 2024 durch das Vermessungsbüro Apolony, Rehna; die digitale topographische Karte, GeoBasis - DE/M-V 2024, sowie eigene Erhebungen.

## **6. Planerische und rechtliche Grundlagen**

### **6.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

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 Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes 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 Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

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.

## 6.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die landesplanerischen Zielvorgaben sind in den Landesraumentwicklungsplänen (hier: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016 (LEP M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 2011 (RREP WM) festgelegt. Die genannten Landesentwicklungspläne stehen in enger Verbindung zueinander und bilden die wesentliche Grundlage für die nachfolgende Darstellung der landesplanerischen Zielvorgaben

### 6.2.1 Mittelzentrum

Im Sinne des **Kapitel 3.2 (3) LEP M-V** ist die Stadt Grevesmühlen als **Mittelzentrum** festgelegt. Das Mittelzentrum Grevesmühlen ist durch seine geografisch günstige Lage zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar unmittelbar an der A 20 geprägt. Für Mittelzentren wird im LEP M-V folgender Grundsatz aufgestellt:  
*Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.*

(Vgl. 3.2 (7) LEP M-V, Seite 26)

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 Verpflichtung verschiedene Freizeitangebote zu ermöglichen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 soll nun das Angebot an innerstädtischen Gewerbeflächen erweitert werden.

### 6.2.2 Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Das Stadtgebiet liegt gemäß **Kapitel 4.5 (3) LEP M-V** 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. Eine gesonderte Erhebung der Wertzahlen erfolgt daher nicht. Die Stadt Grevesmühlen kann mit dem Vorhaben innenstadtnahe Gewerbeflächen zur Verfügung stellen. Dabei wird der Fokus auf die Innenentwicklung gelegt, sodass die landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Stadtgebietes weiterhin ihre Funktion haben

### **6.2.3 Vorbehaltsgebiet Tourismus**

Weiterhin liegt die Stadt Grevesmühlen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste im Sinne des **Kapitel 4.6 (4) LEP M-V**. Die Stadt hat hier die Aufgabe, sowohl touristische Infrastruktur als auch Beherbergungskapazitäten zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Grevesmühlen kommt mit dem Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 der Aufgabe nach, Beherbergungskapazitäten zu erhöhen, da in den umgewidmeten Gewerbegebieten unter anderem Hotels allgemein zulässig sind.

### **6.2.4 Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung**

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Trinkwassersicherung im Sinne des **Kapitel 7.2 (2) LEP M-V**. Da mit der Planung ein Industriegebiet in ein Gewerbegebiet planungsrechtlich umgewidmet werden soll, geht die Stadt Grevesmühlen von keiner Beeinträchtigung der Trinkwasserschutzzone IIIB aus, da die Flächen des Plangebietes bereits fast vollständig versiegelt sind und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wie zuvor durch die vorhandenen Anlagen gewährleistet ist.<sup>1</sup>

### **6.2.5 RREP Westmecklenburg**

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.

## **6.3 Flächennutzungsplan**

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der gültigen Fassung das Plangebiet als Gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausweist. Diese Nutzung wird auch im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 entwickelt werden kann.

## **6.4 Sonstige Planungen und Konzepte**

### **6.4.1 ISEK Grevesmühlen**

Die 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Grevesmühlen wurde im Mai 2023 beschlossen. Auf der Grundlage verschiedener Analysen und Datenerhebungen werden darin die künftigen Ziele der Stadtentwicklung aufgezeigt. Das Konzept orientiert sich generell an einer Innenentwicklung, vorrangig an einer Außenentwicklung der Stadt.

---

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

Mit seiner Lage im Stadtzentrum gehört das Plangebiet zum Innenbereich der Stadt Grevesmühlen und somit als Teil der inneren Stadt zu den räumlichen Schwerpunkten der Stadtentwicklung.

Allgemein ist die „*Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaft*“ in Grevesmühlen eines der strategischen Entwicklungsziele. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 und seinen spezifischen Festsetzungen sollen zusätzliche Gewerbeblächen im Stadtgebiet geschaffen werden. Somit wird mit der Planung den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

#### **6.4.2 Landschaftsplan**

Die Stadt Grevesmühlen besitzt darüber hinaus einen Landschaftsplan. Die relevanten Aussagen des Landschaftsplans werden im Teil 2 Umweltbelange dargestellt.

#### **6.4.3 Sonstige Planungen**

Für das Plangebiet bestehen keine konkreten Aussagen in anderen städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt Grevesmühlen.

### **6.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben**

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im Zeitpunkt der Planaufstellung nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“ in der Fassung vom 20. Oktober 1997. Die gemäß dem Bebauungsplan geltenden Festsetzungen werden im Kapitel 9 „Vorhandene Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 22“ wiedergegeben.

## **7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes**

### **7.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung**

Das Plangebiet wird als Gewerbestandort mit entsprechenden Hauptgebäuden, verschiedenen Nebenanlagen und einem fast vollständig versiegelten Gelände genutzt.

**Nördlich** des Plangebietes befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen und Wohnbauflächen.

**Östlich** liegen gewerblich genutzte Flächen und die Landstraße L 03.

**Südlich** verläuft die Bahnstrecke Lübeck - Grevesmühlen – Bad Kleinen, Mischgebietsflächen und gewerblich genutzte Flächen.

Im **Westen** des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Flächen.

### **7.2 Topographie, Baugrundverhältnisse**

Das Plangebiet befindet sich auf einer Ebene mit durchschnittlich über 31 m ü. DHHN 2016. Vom Grünen Weg im Norden mit ca. 33 m ü. DHHN 2016 fällt das Plangebiet Richtung Bahnstrecke im Süden auf ca. 30 m ü. DHHN 2016 ab. Von Westen nach Osten fällt das Gelände von ca. 34 m ü. DHHN 2016 bis auf ca. 30 m ü. DHHN 2016 ab.

Die Böden des Plangebietes sind stark überformt und müssen als vorbelastet eingeschätzt werden. Ein sehr hoher Anteil ist bereits durch Flächenbefestigungen und bauliche Anlagen versiegelt.

### **7.3 Wasser**

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet (hier: Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Grevesmühlen-Wotenitz). Die rechtlichen Vorgaben gemäß §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie zu Erdaufschlüssen gemäß § 49 WHG sind einzuhalten. Des Weiteren sind die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebiets Grevesmühlen-Wotenitz vom 22. September 2010, insbesondere die Anlage 3, zu beachten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

### **7.4 Pflanzen, Tiere und Landschaft**

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügt über einen kleinen Baum- und Strauchbestand. Im Zentrum des Plangebietes sollen aus erschließungstechnischen Gründen insgesamt sechs Einzelbäume entfernt werden und innerhalb des Geltungsbereiches durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Der weitere Baum- und Strauchbestand soll erhalten bleiben

### **7.5 Verkehrsinfrastruktur, Erschließung**

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende Straße „Grüner Weg“ erschlossen. Der Grüne Weg mündet Richtung Osten auf der Landstraße L 03 und auf der Bundesstraße B 105 und ist somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Weiterhin befindet sich in ca. 100 m Fußläufiger Entfernung vom Plangebiet die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Grüner Weg/ÜAZ“ im Grünen Weg. Die dort verkehrenden Buslinien sind als Linienbusse einzurichten und bieten daher regelmäßige Direktanbindungen zur Innenstadt Grevesmühlens sowie zum Busbahnhof am Bahnhof Grevesmühlen.

### **7.6 Ver- und Entsorgung**

Zur Sicherung der technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes sind Erschließungsverträge zwischen den künftigen Begünstigten und den Ver- und Entsorgern erforderlich.

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

#### **7.6.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung**

##### **Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes vom Zweckverband Grevesmühlen als Versorgungsträger geregelt. Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das vorhandene Netz.

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

### **Löschwasser**

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf liegt für den Grundschutz bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 m<sup>3</sup>/h), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundschutz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Es sind ausreichend Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu schaffen und eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.) zu gewährleisten.

Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 13.02.2025 befindet sich ein vertraglich gesicherter Hydrant 40034-1065 mit einer Leistung von > 96 m<sup>3</sup>/h in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet. Die Versorgung mit Löschwasser ist daher für das Plangebiet gegeben.

### **7.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung**

#### **Schmutzwasser**

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt nach LWaG der Stadt Grevesmühlen. Die Stadt hat diese Pflicht auf den Zweckverband übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu erforderlichen Anlagen zu errichten und zu betreiben.

Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 13.02.2025 verfügt das Flurstück 145/6 bereits über betriebsfertige Grundstücksanschlüsse an das Abwassernetz – Schmutzwasser.

Für die Flurstücke 145/15, 145/18 und 145/19 ist laut der Stellungnahme ebenfalls eine Ableitung vorhanden und bereits vertraglich geregelt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird die Schmutzwasserentsorgung nicht verändert. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist daher für das Plangebiet gegeben.

#### **Niederschlagswasser**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 umfasst lediglich eine sinnvolle Nutzungsänderung des Plangebietes, sodass das Baurecht aus dem am 12.03.1999 in Kraft getretenen Ursprungsplan bestehen bleibt.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 zusätzlich keine baulichen Maßnahmen oder Neuversiegelungen vorsieht, gelten die Aussagen des Ursprungsplanes zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung.

### **7.6.3 Energieversorgung- und Telekommunikation**

#### **Elektroenergie**

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Elektroenergie versorgt. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob eine Versorgung des Gebietes durch einen Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes gewährleistet werden kann.

#### **Telekommunikation**

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

### **7.6.4 Wärmeversorgung**

In den vergangenen Jahren wurde das städtische Fernwärmennetz ausgebaut. Die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH erzeugen umweltfreundliche Fernwärme mit zwei vor Ort liegenden Biogasanlagen sowie einem Erdgas-Blockheizkraftwerk. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob eine Versorgung des Gebietes durch einen Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes gewährleistet werden kann oder ob eine dezentrale Lösung mit moderner klimaschonender Technik ausreichend ist.

### **7.6.5 Abfallentsorgung**

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über den Grünen Weg 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.

## **7.7 Altlasten**

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 enthält im nordöstlichen Bereich zeichnerische Festsetzungen für Umgrenzungen der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB. Hierbei handelt sich gemäß Baugrundgutachten des Ingenieurs für Baugrund, Jürgen Buchheim, um mit Bauschutt behaftete Flächen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine weiteren Alttablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Angesichts der vormaligen Nutzung des Plangebietes können Altlasten allerdings nicht ausgeschlossen werden. Sofern bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Alttablagerungen) angetroffen werden, 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 Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

## **7.8 Denkmalschutz**

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

## **7.9 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich größtenteils im Besitz des Vorhabenträgers. Lediglich die Flurstücke 145/15 und 145/18, der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen, befinden sich im Besitz eines weiteren Eigentümers. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

## **C. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **8. Städtebauliches Konzept und Erschließung**

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die bereits vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes für die Ansiedlung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe zu reaktivieren und nachhaltig zu nutzen. Gegebenenfalls wird der Bestand im geringfügigen Maß durch neue bauliche Anlagen ergänzt.

Erschlossen wird das Gebiet über zwei bestehende Zufahrten südlich der vorhandenen öffentlichen Straße „Grüner Weg“ und die inneren Erschließungswege.

Um die innere Erschließung für die Gewerbebetriebe störungsfrei zu gewährleisten und die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebietes zu erleichtern, sollen die vorhandenen Bäume im Zentrum des Plangebietes entfernt werden.

### **9. Vorhandene Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 22**

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 22 enthält die folgenden zeichnerischen Festsetzungen, die für die hier 1. Änderung maßgeblich sind:

#### **Im GI 1, GI 2 und GI 3**

- Art der baulichen Nutzung: Industriegebiete gem. § 9 BauNVO
- Maß der Baulichen Nutzung: GRZ = 0,6; GFZ = 1,0
- Zahl der Vollgeschosse = II
- Abweichende Bauweise
- Baugrenze

#### **Im GE 1**

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
- Maß der Baulichen Nutzung: GRZ = 0,6; GFZ = 0,8
- Zahl der Vollgeschosse = II
- Abweichende Bauweise
- Baugrenze

### Begründung Änderungen

Aus den vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 lassen sich die angestrebten Nutzungen nicht entwickeln. Daher werden für die Teilfläche GI 1, GI 2, GI 3 und einen Teil der Teilfläche GE 1 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 aufgestellt.

#### **Im GI 1, GI 2, GI 3 und GE 1**

- Art der baulichen Nutzung: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

### Begründung Änderung

Die vorliegende Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 22 führt in ähnlicher Ausführung in verschiedenen Bereichen entlang des Grünen Wegs zu vermeidbaren Konflikten. Daher soll sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 auf den Festsetzungskatalog im Sinne des § 8 BauNVO beziehen.

#### **Im GI 1, GI 2, GI 3 und GE 1**

- Art der baulichen Nutzung: Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur und Serviceleistungen – des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel).

### Begründung Änderung

Die vorliegende Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 22 passt nicht vollständig zur Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO.

#### **Im GI 1, GI 2, GI 3 und GE 1**

- Art der baulichen Nutzung: Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Diskotheken und Spielhallen unzulässig.

### Begründung Änderung

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 sollen sich stärker auf den Festsetzungskatalog im Sinne des § 8 BauNVO beziehen. Daher sind Vergnügungsstätten künftig nur noch ausnahmsweise zulässig.

## **10. Begründung der einzelnen Festsetzungen**

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

## 10.1 Art der baulichen Nutzung

Anstelle der bisherigen Festsetzung als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO werden die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung nunmehr als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

### Begründung TF 1.1 und TF 1.2

Mit der Festsetzung der Bauflächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ergibt sich aufgrund der angestrebten und vorhandenen Nutzung: nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

Mit den TF 1.1 und TF 1.2 wird klargestellt, welche Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Bei der Errichtung von Büroräumen oder anderen Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Betriebswohnungen), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen, dass es sich dabei um schutzwürdige Räume handelt. Im Baugenehmigungsverfahren kann für ein jedes Bauvorhaben im Einzelnen geprüft werden, welche konkreten passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Die Darlegungslast der Genehmigungsfähigkeit liegt in diesem Fall bei dem Antragssteller.

### Begründung TF 1.3 und TF 1.4

Mit der Festsetzung der Bauflächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen. Mit den TF 1.3 und TF 1.4 wird klargestellt, welche Nutzungen in dem Gewerbegebiet GE 3 zulässig sein sollen. Die Unzulässigkeit der Anlagen für sportliche Zwecke ergibt sich durch die südlich des Änderungsbereiches gelegene Biogasanlage. Bei dieser handelt es sich um eine Störfallanlage, deren gutachterlich bestimmter Sicherheitsabstand von 60 m ab der Grundstücksgrenze in die den zu überplanende Fläche hineinreicht. Daher dürfen sich innerhalb des 60 m Radius keine Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BlmSchG ansiedeln.

### Begründung TF 1.5

Mit der Festsetzung der Bauflächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen. Mit der TF 1.5 wird klargestellt, welche Nutzungen in dem Gewerbegebiet GE 3 ausnahmsweise zulässig sein sollen. Die Unzulässigkeit aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergibt sich durch die südlich des Änderungsbereiches gelegene Biogasanlage. Bei dieser handelt es sich um eine Störfallanlage, deren gutachterlich bestimmter Sicherheitsabstand von 60 m ab der Grundstücksgrenze in die den zu überplanende Fläche hineinreicht. Daher dürfen sich innerhalb des 60 m Radius keine Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BlmSchG ansiedeln.

### Begründung TF 1.6

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich hierbei um Nutzungen wie Photovoltaikfreiflächenanlagen und Windenergieanlagen, für die an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächen vorhanden sind. Ziel der

Planung ist vorwiegend die Schaffung von Flächen für Gewerbebetriebe innerhalb der Stadt Grevesmühlen.

## 10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

### 10.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der GRZ gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (d.h. Überbauung durch Gebäude und anderen bauliche Anlagen) zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Der Zweck der Grundflächenzahl besteht darin, die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird mithin in erster Linie die Versiegelung von Flächen durch bauliche Hauptanlagen begrenzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird die GRZ nun auf 0,8 für das gesamte Plangebiet erhöht. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung innerhalb des Plangebietes und der geplanten städtebaulichen Konzeption ist für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

#### Begründung TF 2.1

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die im Baugebiet zulässige Grundfläche (hier: GRZ 0,8 – festgesetzt in der Planschablone der Planzeichnung) durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 Prozent überschritten werden (sog. Neben-GRZ), höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenanzahl von 0,8.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im Interesse der sinnvollen Entwicklung eines Gewerbegebietes auf ein bereits fast vollständig versiegeltes Gelände soll eine geringfügige Nachverdichtung zulässig sein. Daher wird von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht: Im Baugebiet wird daher die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeweitet: Im Ergebnis dürfen die Grundflächen von Haupt- und Nebenanlagen (einschließlich Wegen, Zufahrten und Stellplätzen) zusammen den Orientierungswert im Sinne des § 17 BauNVO von 0,8 um bis zu 0,1 überschreiten, allerdings nicht mehr als 90 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

### 10.2.2 Geschossflächenzahl

Für das Gewerbegebiet wird die GFZ 1,0 als Höchstmaß festgesetzt, um die Nutzungsintensität auf ein, insbesondere für die bestehende Verkehrsinfrastruktur, verträgliches Maß zu begrenzen.

### Begründung

Für die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Teilgebiete GI 1, GI 2 und GI 3 ist es nicht erforderlich, die bislang geltende Geschossflächenzahl zu ändern. Für den Bereich des ehemaligen Teilgebietes GE 1 wird hingegen die GFZ von 0,8 auf 1,0 als Höchstmaß festgesetzt und somit geändert. Die GFZ von 1,0 liegt deutlich unter den Orientierungswerten für Gewerbegebiete (GFZ 2,4) gemäß § 17 BauNVO.

### **10.2.3 Zahl der Vollgeschosse**

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird unverändert mit maximal zwei Vollgeschossen zeichnerisch festgesetzt.

### Begründung

Eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse ist für die Sicherung des Gewerbestandortes nicht erforderlich. In das Plankonzept des Ursprungsplans muss und soll daher nicht eingegriffen werden.

### **10.2.4 Höhe baulicher Anlagen**

Da sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im Ursprungsbebauungsplan auf ein veraltetes Höhenbezugssystem beziehen und die maximalen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen nicht zum städtebaulichen Konzept passen, werden auch diese Angaben mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 geändert.

Für das Gewerbegebiet wird in der Planschablone die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen zeichnerisch festgesetzt. Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen (hier: OK max. 12,0 m über DHHN 2016) wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen.

Insgesamt dient die Festsetzung der Berücksichtigung der Belange der Stadtgestaltung. Mit der geplanten Bebauung wird somit ein sinnvoller Übergang des Gewerbegebietes zu der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang des Grünen Wegs ermöglicht.

### Begründung TF 2.2

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten wird die mittlere Höhe des von baulichen Anlagen überdeckten Geländes festgesetzt. Aufgrund der besonderen Situation, dass die Erschließungsstruktur im Plangebiet bereits vollständig vorhanden ist und im Rahmen der Erschließungsplanung hinsichtlich des Geländes keine Änderung erfahren wird, kann der festgesetzte Bezugspunkt für die Ermittlung der Oberkante (OK) von baulichen Anlagen herangezogen werden.

### Begründung TF 2.3

Notwendige technische Anlagen von Gewerbebetrieben werden hinsichtlich ihrer möglichen Höhenentwicklung mit der TF 2.3 gesondert berücksichtigt. Mittels dieser textlichen Festsetzung wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen für notwendige technische Anlagen oder Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energie ermöglicht. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch überdimensionierte technische Anlagen ist an diesem Standort, der sich inmitten weiterer gewerblich

geprägter Gebiete befindet, nicht zu erwarten. Es muss in jedem Falle nachgewiesen werden, dass die Höhe der zusätzlichen Anlagen technisch begründet ist.

#### Begründung TF 2.4

Hohe Schornsteine von Gewerbebetrieben werden hinsichtlich ihrer möglichen Höhenentwicklung mit der TF 2.4 gesondert berücksichtigt. Mittels dieser textlichen Festsetzung wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen für Schornsteine ermöglicht. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch überdimensionierte technische Anlagen ist an diesem Standort, der sich inmitten weiterer gewerblich geprägter Gebiete befindet, nicht zu erwarten. Es muss in jedem Falle nachgewiesen werden, dass die Höhe der zusätzlichen Anlagen technisch begründet ist.

### **10.3 Bauweise**

#### Begründung TF 3

In der Planzeichnung ist für das Gewerbegebiet weiterhin die abweichende Bauweise festgesetzt.

### **10.4 Überbaubare Grundstücksfläche**

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt für das festgesetzte Gewerbegebiet durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen in Form eines Baufensters. Der Verlauf der Baugrenze ist weitestgehend unverändert für das Gewerbegebiet. Lediglich der Wegfall der Straßenverkehrsfläche mit großzügiger Wendeanlage innerhalb des Plangebietes erforderte eine sinnvolle Änderung der Baugrenze. Die Abmessungen des Baufensters gewährleisten den für die Positionierung der baulichen Hauptanlagen notwendigen Spielraum. Es ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, die genaue Lage aller einzelnen baulichen Anlagen im Baugebiet festzusetzen. Der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze durch die südliche Halle wurde in einem vorherigen Genehmigungsverfahren zugestimmt.

### **10.5 Grünordnerische Festsetzungen**

#### **10.5.1 Grünflächen**

Anstelle der bisherigen Festsetzung als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO werden die Teilflächen südlich der Straße „Grüner Weg“ und in der südwestlichen Ecke des Plangeltungsbereiches als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Privat“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

#### Begründung

Die privaten Grünflächen dienen als Abschirmgrün zu den angrenzenden Nutzungen.

#### **10.5.2 Anpflanzgebot für Einzelbäume**

Die im Ursprungsplan zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume werden nicht in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

### Begründung

Die Anpflanzung der meisten Bäume fand nicht statt oder die Einzelbäume sind bereits abgängig. Die wahllose Positionierung der anzupflanzenden Bäume im gesamten Plangebiet steht dem städtebaulichen Konzept und dem Erschließungskonzept entgegen.

### **10.5.3 Erhaltungsgebot für Einzelbäume**

Die im Ursprungsplan zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume werden nicht in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

### Begründung

Im Zentrum des Plangebietes sollen sechs dieser Bäume aus erschließungstechnischen Gründen entfernt werden. Des Weiteren sind die im Ursprungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume durch verschiedene Neupflanzungen und durch Abgänge von Einzelbäumen mittels Planabgleich nicht klar identifizierbar.

Um den vorhandenen Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches zu sichern, ausgenommen die sechs fortfallenden Einzelbäume, wurde deren Erhalt durch die TF 4.4 in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgesetzt.

### **10.5.4 Maßnahmen zum Schutz, Vermeidung und Minimierung**

#### Begründung TF 4.1

Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz.

#### Begründung TF 4.2

Diese Festsetzung dient dem Artenschutz, speziell dem Schutz der lokalen Brutvogelpopulation.

#### Begründung TF 4.3

Der vorhandene Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches soll erhalten, gepflegt und bei Abgang artengleich ersetzt werden. Da eine zeichnerische Festsetzung die Lesbarkeit der Planzeichnung beeinträchtigen würde, wird der Baumbestand durch eine textliche Festsetzung gesichert.

#### Begründung TF 4.4

Die Bauzeitbegrenzung dient dem Artenschutz.

#### Begründung TF 4.5

Der Leerstand einiger Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches stellt potenziell geeignete Habitate für Fledermäuse und Gebäudebrüter dar. Da Abrissarbeiten im Gebäudebestand aufgrund der angestrebten Nachnutzung nicht auszuschließen sind, sollen diese Arten mit dieser Festsetzung speziell geschützt werden.

### **10.5.5 Kompensationsmaßnahmen**

#### Begründung TF 4.6

Die Baumpflanzungen erfolgen als Ersatzpflanzungen für die zu fällenden Bäume entsprechend der Baumbilanzierung. Die Ersatzpflanzungen sollen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Je Baum sind 25m<sup>2</sup> unversiegelte Fläche für den Wurzelbereich vorzuhalten.

Diese Anpflanzungsfestsetzung enthält Angaben zur Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Bäume im Stadtraum verbessern die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben.

### **10.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte**

Aus erschließungstechnischen Gründen sind im Gewerbegebiet Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten verschiedener Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen die Leitungsbestände der HEVAG, der Deutschen Telekom AG und der HGW Hanse Gas GmbH geschützt und deren Zugänglichkeit für Wartungszwecke gesichert werden.

Die im Ursprungsplan festgesetzten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der Straßenverkehrsfläche im Zentrum des Plangebietes sind planungsrechtlich nicht weiter nötig und wurden daher ersatzlos gestrichen.

### **10.7 Schallschutz**

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes hauptsächlich um eine Umwidmung des Bestands handelt, entstehen keine neuen Lärmkonflikte.

Die Festsetzungen zum Schallschutz werden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes leicht geändert. Die im Ursprungsplan festgesetzten Emissionskontingente von 65/50 dB (tags/nachts) für die Industriegebiete GI 1, GI 2 und GI 3 werden für die neuen Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 übernommen. Die im Ursprungsplan festgesetzten Emissionskontingente von 60/45 dB (tags/nachts) für die Teilfläche des Gewerbegebietes GE 1 werden für das neue Gewerbegebiet GE 1 ebenfalls übernommen.

#### Begründung TF 5

Bei der Festsetzung der Emissionskontingente wurden Werte gewählt, die eine wirtschaftliche Nutzung als Gewerbegebiet in jedem Falle zulassen.

Im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird für jedes einzelne Vorhaben geprüft, welcher Lärm von dem Betrieb ausgeht und ob die Emissionskontingente eingehalten werden. Dabei wird bei der konkreten Betriebszulassung jeweils eine gutachterliche Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente erfolgen. Ein Vorhaben erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel  $L_{r,j}$  der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten  $j$  die Bedingung

$$L_{r,j} \leq LEK - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Dabei bleibt es dem Vorhabenträger überlassen, durch welche Maßnahmen er die Einhaltung seines Kontingents sicherstellt.

## 10.8 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) hat das Land Mecklenburg-Vorpommern abschließend definiert, welche örtlichen Bauvorschriften in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen können auf der Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V getroffen werden, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Bau- denkmälern und Naturdenkmälern erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften für die positive Entwicklung des Ortsbildes erforderlich und somit als städtebaulich gestalterisches Ziel fixiert. Die gestalterischen Festsetzungen gelten jedoch ausschließlich für Anlagen, die vom Straßenraum zu sehen sind und damit für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend sind, denn die Baufreiheit darf nur im Rahmen zulässiger Inhalts- und Schrankenbestimmungen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG eingeschränkt werden.

### Begründung TF 6.1

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das ungeregelte Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann. Für das Plangebiet gilt daher, dass Werbeanlagen nur innerhalb der Baugrenzen und im Einfahrtsbereich des Plangebietes zulässig sind.

### Begründung TF 6.2

Abschließend wird auf den Paragraphen zu Ordnungswidrigkeiten der Landesbauordnung M-V hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die nach § 86 LBauO M-V erlassene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden.

## 10.9 Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

### **Trinkwasserschutzzone (§ 136 LWaG)**

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wassertschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz. Die Trinkwasserschutzzone wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

### **10.10 Hinweise ohne Normcharakter**

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

#### Begründung Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises 1 auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Daher wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und auf die Bundesartenschutzverordnung hingewiesen.

#### Begründung Hinweis 2: Baumschutz

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Naturschutzausführungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern im Hinblick auf den Baumbestand innerhalb des Plangebietes aufmerksam zu machen.

#### Begründung Hinweis 3: Bodendenkmale

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

#### Begründung Hinweis 4: Bodenschutz

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

#### Begründung Hinweis 5: Gründungstechnische Hinweise aus Baugutachten

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf das bereits erstellte Baugrundgutachten aufmerksam zu machen.

Aufgrund des Baugrundgutachtens gibt die Stadt den zukünftigen Grundstückseigentümern die Empfehlung, vor Baubeginn grundstücksbezogene Gutachten zu erstellen, obwohl grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Grundstücke bebaubar sind. Die grundstücksbezogenen Gutachten sollen dazu dienen, den statischen Nachweis für die Bebauung und zur Unbedenklichkeit des Baugrundes zu erbringen. Diese Gutachten sind nur für den Teil des Plangebietes zu erbringen, dessen Flächen mit dem Planzeichen für Flächen umgrenzt ist, deren Böden mit unbelastetem Bauabschutt behaftet sind. Für die Flächen, die so gekennzeichnet sind, wird eine Unterkellerung von Gebäuden nicht empfohlen.

#### Begründung Hinweis 6: Vorhandener Leitungsbestand

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf den vorhandenen Leitungsbestand innerhalb des Plangebietes und die damit verbundenen Auflagen aufmerksam zu machen.

Eine Überbauung der Gasleitung der HGW HanseGas GmbH, innerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnet, mit Asphalt / mit Beton oder ähnlichen Materialien (außer im direkten Kreuzungsbereich) ist unzulässig. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung / Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände / Schutzstreifen zur Leitung einzuhalten. Bei Erstellung eines Regellageplanes sind Mindestabstände zur Gasleitung einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Vor Baubeginn sind durch den Bauausführenden ein Aufgrabenbeschein und eine örtliche Einweisung bei der HGW HanseGas GmbH zu beantragen.

#### Begründung Hinweis 7: Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die südlich des Geltungsbereiches gelegene Biogasanlage (hier: Störfallanlage) und die damit verbundenen Auflagen aufmerksam zu machen.

### **D. Auswirkungen des Bebauungsplans, Kosten, Flächenbilanz**

#### **11. Auswirkungen auf die Bevölkerung**

##### **11.1 Arbeitsplatzentwicklung**

Die Realisierung des Gewerbegebietes hat einen Einfluss auf die Arbeitsplatzentwicklung der Stadt Grevesmühlen, da hier einige Arbeitsplätze geschaffen werden.

##### **11.2 Bevölkerungsentwicklung**

Die Planung hat keinen direkten Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung.

##### **11.3 Verkehrsentwicklung**

Mit der Umsetzung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen im angrenzenden Grünen Weg geringfügig erhöhen, da die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben gewerbliche Verkehre mit sich bringt. Das aus dieser Nutzung resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird zwar zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsmengen beitragen, kann aber insgesamt als unerheblich bewertet und über das vorhandene Straßennetz abgeführt werden.

##### **11.4 Lärmentwicklung**

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazugehörenden Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für ein Gewerbegebiet je nach Nutzungsart, tags 65 dB und nachts 50 dB. Das gesamte Plangebiet und die Umgebung sind durch die angrenzenden Gewerbeansiedlungen, Verkehrsflächen und die Bahnanlage stark mit Immissionen belastet.

## **11.5 Städtebauliche Auswirkungen**

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 hauptsächlich um eine Umwidmung der Bauflächen handelt, werden kaum neue und relevante bauliche Anlagen errichtet. Zusätzlich wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt, dass sich das Gewerbegebiet verträglich in die Umgebung einfügt. Durch die Nutzung einer bereits versiegelten Fläche zu Zwecken eines Gewerbegebietes wird der Inanspruchnahme von nicht erschlossenen Flächen im Außenbereich vorgebeugt. Im Ergebnis ist nicht davon auszugehen, dass mit der Planung städtebauliche Spannungen ausgelöst werden.

## **11.6 Kampfmittel**

Im Zeitpunkt der Planaufstellung gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet.

# **12. Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft**

## **12.1 Fläche, Bodenschutz**

Die Planung beansprucht Flächen, die bereits versiegelt und bereits überplant sind. Die in Anspruch genommene Fläche befindet sich im Zentrum des Stadtgebietes. Die Nutzung zu gewerblichen Zwecken ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen vorgesehen.

Mit der Umsetzung der Planung kann eine geringe Zunahme des Versiegelungsgrads im Plangebiet durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO erfolgen, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung kaum zusätzlich eingeschränkt werden. Dennoch wird den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Die Zunahme des Versiegelungsgrades ist unerlässlich, um die angestrebte gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu realisieren. Um die Versiegelung jedoch auf ein gebietsverträgliches Maß zu begrenzen, wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,8 mit Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 begrenzt. Mit der Verwendung bereits in Anspruch genommener Flächen wird ein Beitrag zur nachhaltigen Bodennutzung geleistet - eine übermäßige Flächeninanspruchnahme für Erschließungsmaßnahmen wird somit vermieden.

## **12.2 Grundwasser, Niederschlagswasser**

Wie bereits erläutert, erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine Zunahme der Versiegelung des Bodens, was ebenfalls die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

## **12.3 Pflanzen**

Das Plangebiet stellt sich im Zeitpunkt der Planaufstellung als anthropogen vorbelastete Gewerbefläche dar. Der vorhandene Gehölzbestand, bis auf die sechs fortfallenden Einzelbäume im Zentrum des Plangebietes, soll erhalten bleiben.

## **12.4 Landschaft**

Die Planung berührt keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Landschaftsschutzgebiete. Durch die innerstädtische Lage sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft zu erkennen.

## **12.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG**

Mit der Umsetzung der Planung gehen Auswirkungen auf die im Plangebiet befindlichen Tiere einher. Weitere Ausführungen dazu unter Kapitel 3 der Umweltbelange.

## **12.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Unter den Hinweisen ohne Normcharakter wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans denkmalrechtlich erlaubnispflichtig (§ 2 Abs. 1 des DSchG M-V) und Bodeneingriffe bei der Denkmalschutzbehörde anzumelden sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die genaue Ausdehnung des Denkmals nicht bekannt ist. In jedem Falle sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetztes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu beachten.

## **12.7 Auswirkungen durch Entstehung von Abfällen und Abwässer**

Es ist nicht davon auszugehen, dass es im geplanten Gewerbegebiet zur übermäßigen Entstehung von Abfällen und Abwässern kommt. Die Beseitigung der Abwässer und der Abfälle erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz und den örtlichen Entsorgungsdienst. Insofern sind keine negativen Auswirkungen durch die Entstehung von Abfällen und Abwässern zu erwarten.

## **12.8 Auswirkungen auf Luft und Klimaschutz**

Durch die Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; der Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wird Rechnung getragen. Es wird jedoch ein gewisses Verkehrsaufkommen in den umliegenden Straßen entstehen. Dabei wird es sich in erster Linie jedoch nur um gewerbliche Verkehre handeln. Durch das erzeugte Verkehrsaufkommen und die geringe Zunahme der Versiegelung im Plangebiet als Folge der möglichen zusätzlichen Bebauung sind keine lokalen Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas anzunehmen. Durch die Nutzung bereits in Anspruch genommener Flächen wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

### 13. Nachbarschutz

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung wird der Bebauungsplan Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“ in der Fassung vom 11.03.1999 geändert; dieser liegt dann in der Fassung der 1. Änderung vor. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO in direkter Nachbarschaft zu weiteren gewerblich genutzten Flächen, sind Probleme des Nachbarschutzes nicht erkennbar. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wirken nur mittelbar nachbarschützend; sie dienen in erster Linie zur Absicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung. Ebenfalls dem Nachbarschutz dienen die mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, wodurch auch die einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken definiert werden. Die Baugrenzen verlaufen mehrheitlich im Abstand von über 3 m zu den Nachbargrundstücken. Damit werden die Mindestabstandsflächen für Gebäude gemäß § 6 LBauO M-V eingehalten. Da das Abstandsflächenrecht grundsätzlich so konzipiert ist, dass eine hinreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und Räumen sichergestellt werden kann und Einsichtnahmemöglichkeiten begrenzt werden, wirken auch die hier getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nachbarschützend.

### 14. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 22 beträgt rund 3,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m <sup>2</sup>
<b>Gewerbegebiet</b>	<b>35 243</b>
<b>Grünflächen</b>	<b>3 662</b>
<b>Plangebiet – Gesamt</b>	<b>38 805</b>

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

## Teil 2 - Umweltbelange

### 1. Einleitung und Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 dient der UMWIDMUNG von Industrie- in Gewerbegebäuden. Es handelt sich somit um einen Umnutzungsbebauungsplan. Ein derartiger Umnutzungsbebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dar. Die Schwellenwerte für festgesetzte Grundflächen des § 13a BauGB kommen bei einem Umnutzungsbebauungsplan, der keine neue Grundfläche festsetzt, nicht zur Anwendung.

*„Umnutzungsbebauungspläne, die einzig die Art der baulichen Nutzung ändern, lösen i. S. d. § 13a BauGB keine Neuversiegelung aus. Sie können folglich unabhängig von ihrer räumlichen Ausdehnung bzw. der Größe der zulässigen Grundfläche, die sie überplanen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.“ (Y. Franßen in Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, 2015, S. 1262)*

Bei Bebauungsplänen, die gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Dies gründet sich auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Zusätzlich erfolgt im Rahmen der Umweltbelange die überschlägige Prüfung der Kriterien der Anlage 2 zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB. Die Umweltbelange müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Die Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal argumentativer Form.

Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Ton Weide“ ist die UMWIDMUNG der bestehenden Industriegebiete 1m2 und 3 (§ 9 BauNVO) innerhalb des Geltungsbereiches in Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO. Mit der UMWIDMUNG der Flächen soll eine sinnvolle, der Nachfrage in Grevesmühlen entsprechende, Nutzung innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Es können im Zuge der Planung und Erschließung neue kleinflächige Versiegelungen für Nebenanlagen entstehen. Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung im Plangebiet und mit der Planung einhergehender Entsiegelungen stellen diese allerdings keine erheblichen Eingriffe dar.

### 2. Ziele aus einschlägigen Fachplanungen

#### 2.1 RREP WM

Im Regionalen Raumplanungsprogramm 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.

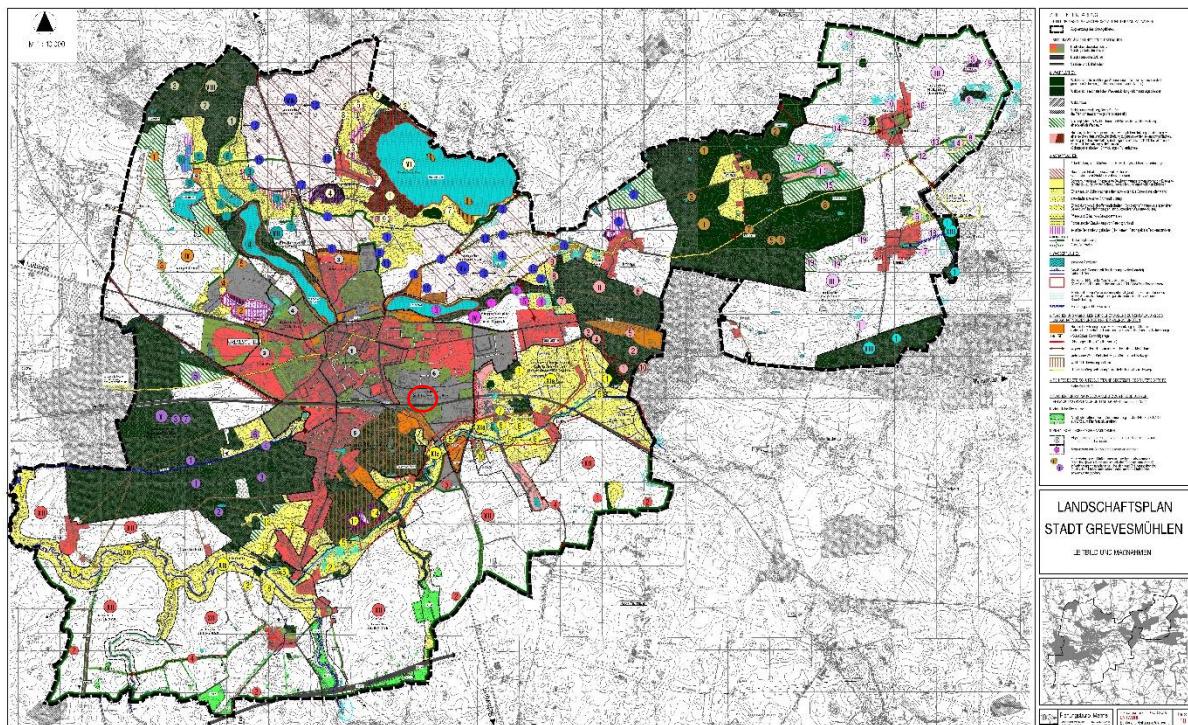
## 2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der gültigen Fassung das Plangebiet als Gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausweist. Diese Nutzung wird auch im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 entwickelt werden kann.

## 2.3 Landschaftsplan

Für die Stadt Grevesmühlen liegt ein Landschaftsplan (Stand: Endgültiges Exemplar, 04. Mai 2009) vor.

Im Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 als Gewerbeflächen dargestellt und kartiert. Es werden keine Konflikte aufgezeigt oder benannt. Es erfolgt nur ein Verweis, dass Konflikte südlich des Grünen Weges bereits in der Vergangenheit gelöst wurden.



Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen – Karte 10 – Leitbild und Maßnahmen

## 2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

### Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, ca. 420 m östlich des Plangebietes
- NSG 280 „Kalkflachmoor und Mergelgruben bei Degtow“, ca. 420 m östlich des Plangebietes (flächengleich mit GGB)

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungslage Grevesmühlens, umgeben von industrieller und gewerblicher Nutzung, sowie der Bahnlinie Lübeck-Stettin im Süden werden erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen.

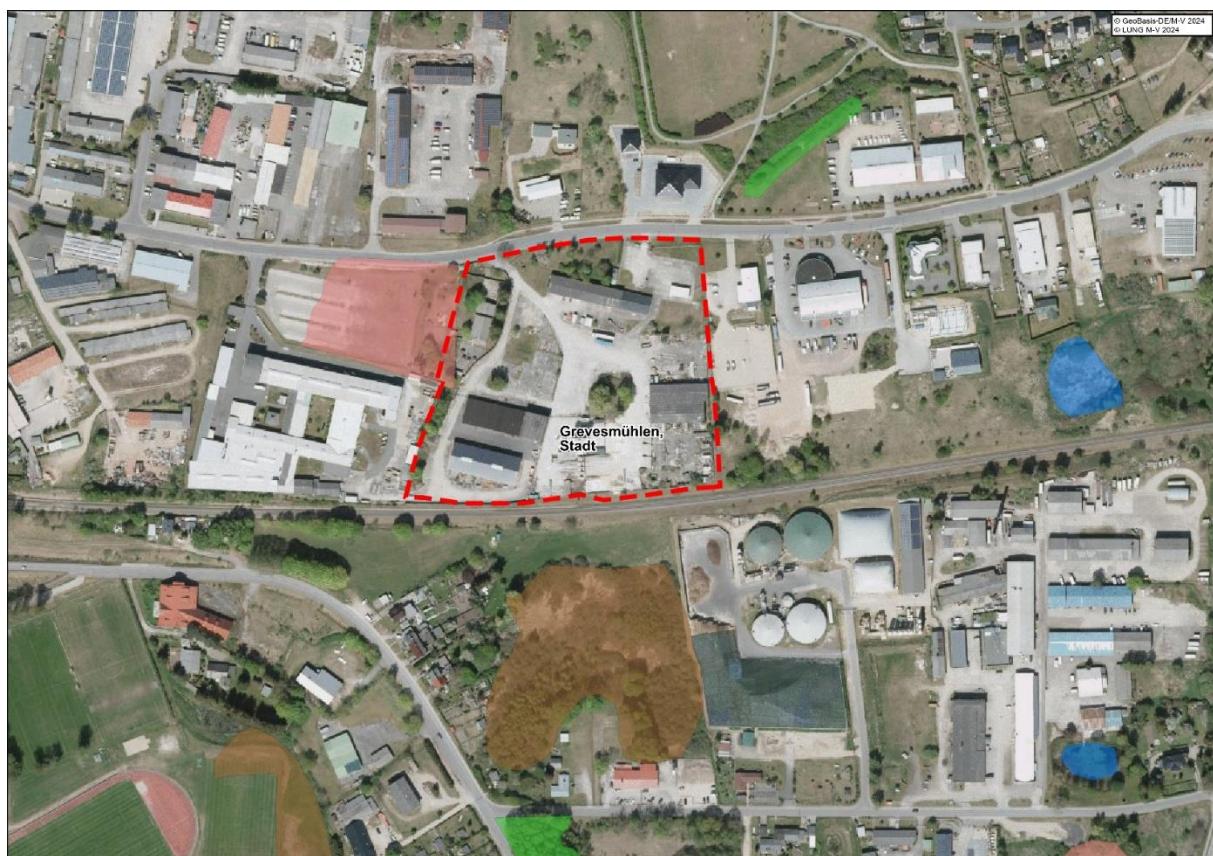
#### Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes ist ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop in GAIA-MV vorhanden. Es handelt sich um ein 1996 als „Trocken- und Magerrasen; Naturnahe Feldgehölze“ kartiertes Biotop mit der Nummer NWM 09357.

Die Darstellung des als „Ginstergebüsch auf Brache bei KÖRBER AG“ bezeichneten Biotopes deckt sich nicht mit der tatsächlichen Ausprägung. Flächen des gemäß § 20 geschützten Biotopes wurden durch einen Parkplatz und die Straße „Grüner Weg“ überbaut. Im Westen des Plangebietes wird der Geltungsbereich kleinflächig von der Biotopdarstellung überlagert. Die vom Biotop überlagerte Fläche im Bereich des ehemaligen „Thinghauses“ ist seit geraumer Zeit durch einen Zaun von den angrenzenden Grünstreifen getrennt. Dort sind keine baulichen Änderungen geplant.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- NWM 09382 „Naturnahe Feldgehölze“ (Kartierungsjahr 1996), nordöstlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung
- NWM 09349 „Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Seggen- und Binsenreiche Nasswiesen“ (Kartierungsjahr 1996), südlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung



Luftbild mit Lage des Plangebietes und den gesetzlich geschützten Biotopen © GeoBasis DE/MV 2024

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Grevesmühlen findet eine Umwidmung der bestehenden Industriegebiete (§ 9 BauNVO) zu emissionsärmeren Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO statt. Es erfolgt dabei kein Heranrücken an gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Die umliegenden geschützten Biotope sind durch die in der Umgebung bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe bereits anthropogen vorbelastet. Aufgrund der Vorbelastungen wird von keiner Beeinträchtigung der gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ausgegangen.

#### *Gesetzlich geschützter Baumbestand*

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 6 gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume.

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

Nach § 18 des NatSchAG M-V sind folgende Bäume gesetzlich geschützt:

*„(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 Parkbaumbestandes 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.“*

Zentral im Plangebiet befinden sich 6 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume, die mit der Neuordnung der Fläche überplant werden. Für diese Bäume hat ein Ausgleich zu erfolgen, da sie einen Stammumfang von mindestens 50 cm haben. Für die Entfernung Bäume ist ein Ausnahmeantrag notwendig, da sie aufgrund ihres Stammumfangs unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V fallen.

Im südwestlichen Randbereich des Baufensters befinden sich 2 Fichten, die gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Diese Fichten wurden bereits mit dem Ursprungsplan ausgeglichen und werden in der vorliegenden 1. Änderung nicht weiter betrachtet.

Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 werden insgesamt 6 Bäume entfernt.

Damit die Fläche des Gewerbegebietes optimal genutzt werden kann muss die Beseitigung der Bäume erfolgen.

Die Gemeinde sieht die Ausnahmen des § 18 Abs. 3 Nr. 1 NatSchAG M-V für die Fällung der Bäume gegeben.

Parallel mit der Erarbeitung des Entwurfes wird ein entsprechender Ausnahmeantrag für die Fällung der Bäume bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

### Baumrodungen

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt. Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume zur Umsetzung der Planungsziele notwendig. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150 cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume > 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen. In der folgenden Tabelle sind die zur Beseitigung bestimmten Bäume sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt. Für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze wird ein entsprechender Fällantrag gestellt.

Tabelle 1 Tabelle: Bewertung der zu ersetzenen Bäume gemäß Baumschutzkompensationserlass

Lfd. Nr.	Baumart	Stammum- fang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Silber Weide ( <i>Salix alba</i> )	240	2
2	Silber Weide ( <i>Salix alba</i> )	310	3

3	Hängebirke ( <i>Betula pendula</i> )	120	1
4	Bergahorn ( <i>Acer pseudoplatanus</i> )	(105+85) = 190	2
5	Spitzahorn ( <i>Acer platanoides</i> )	124	1
6	Spitzahron ( <i>Acer platanoides</i> )	154	2
<b>Summe: 11</b>			

### 3. Artenschutzrechtliche Betrachtung – Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumsprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

#### Potentialabschätzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Ton Weide“ beabsichtigt die Umwidmung von Industriegebiet in gewerbliche Flächen. Das Plangebiet stellt sich derzeit als industriel genutzte Fläche mit einem hohen Versiegelungsanteil und vereinzelten Bäumen dar. Das Plangebiet grenzt an bestehende Industrie- und Gewerbeflächen an.

#### Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen durch bestehende und angrenzende Industrie- und Gewerbe Nutzungen. Aufgrund der bestehenden Biota ausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

In Verbindung mit der Planung werden Gehölze beseitigt.

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

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

### Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

#### *1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG*

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

#### 2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitatausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Die zu entfernende Bäume werden im Rahmen des Baumfällantrag ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

### 3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabits oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden. Höhlenbrüter bilden ihre Nistplätze und Reviere jährlich neu. Zudem konnten innerhalb des Plangebietes bei einer Begehung am 26.08.2024 keine geeigneten Höhlungen für Höhlenbrüter in den Bäumen festgestellt werden.

Mit der Umwidmung der bereits anthropogen als industriell genutzten Fläche in störungssärmere gewerbliche Flächen gemäß § 8 BauNVO erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern oder Höhlenbrütern.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

### Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich in ca. 420 m Entfernung zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“). Zwischen dem Geltungsbereich und dem Schutzgebiet befindet sich ein Teil der Siedlungslage Grevesmühlens mit gewerblicher und industrieller Nutzung. Aufgrund der bestehenden Nutzungen zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des Natura 2000-Gebietes zu erwarten.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

### Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotoptausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt überwiegend ein Industriegebiet mit großflächiger Versiegelung und entsprechenden Gebäuden dar. Einige der Gebäude und Hallen stehen zum aktuellen Zeitpunkt leer. Die leerstehenden Gebäude und die Altbäume im Zentrum des Plangebietes stellen potentiell geeignete Sommerquartiere bzw. Tageshangplätze von

Fledermäusen dar. Im Vorfeld von möglichen Abrissarbeiten sind fachgutachterliche Begutachtungen durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde auszugleichen. Zum aktuellen Stand gibt es noch keine Planungen bezüglich eines Gebäudeabbruches, daher hat die fachgutachterliche Überprüfung im Rahmen der Bau-/Abbruchgenehmigung zu erfolgen.  
§ 44 BNatSchG ausgeschlossen. (bauökologische Begleitung bei Gebäudeabrisse und der Entfernung der Bäume)

#### Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Es handelt sich überwiegend um eine industriel genutzte Fläche die intensiv anthropogen genutzt wird. Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung, der Verschattung durch vorhandene Bäume und der Verdichteten Fläche stellt der Geltungsbereich kein geeignetes Habitat für die Zau neidechse dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund dieser Argumentation wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

#### Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Umwidmung von Flächen eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

#### Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachtfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für geschützte Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulfanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

#### Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

#### Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

### **4. Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise**

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 aufgenommen:

Festsetzungen:

*Sämtliche Festsetzungen der Ursprungsplanung behalten ihre Gültigkeit.*

*Abrissarbeiten im Gebäudebestand sind aufgrund der angestrebten Nachnutzung nicht auszuschließen. Einige der Bestandsgebäude stehen zum aktuellen Zeitpunkt leer und stellen somit potentiell geeignete Habitate für Fledermäuse und Gebäudebrüter dar.*

*Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.*

*Sollte Gebäudeabrisse erfolgen, ist vor dem Abriss fachgutachterlich zu prüfen, ob diese Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bergen. Sollte dies der Fall sein, ist die weitere Verfahrensweise im Rahmen der Abriss-/Baugenehmigung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.*

Hinweise:

*Zum Schutz der Population von (streng) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit vom 01.03. bis 30.09. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Die untere Naturschutzbehörde kann hiervon im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor gutachtlich nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des abzureißenden Gebäudes/ des zu fällenden Altbaums keine Vernichtung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten verbunden ist.*

*Zum Schutz der Reptilien und Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.*

*Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.*

Grevesmühlen, den .....

Der Bürgermeister