

# BV/09/23-057

Beschlussvorlage  
öffentlich

## Stellungnahme der Gemeinde Bobitz zum Entwurf zur 5. Änderung des F-Planes und zum Entwurf zum B- Plan Nr. 9 "Interkommunaler Großgewerbebestandort Upahl-Grevesmühlen"

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt	<i>Datum</i> 27.06.2023	
<i>Beratungsfolge</i> Gemeindevertretung Bobitz (Entscheidung)	<i>Geplante Sitzungstermine</i> 11.07.2023	<i>Ö / N</i> Ö

### Beschlussvorschlag

Die Gemeindevertretung Bobitz nimmt den Entwurf zur 5. Änderung des F-Planes und zum B-Plan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbebestandort Upahl-Grevesmühlen zur Kenntnis. Die Gemeinde hat keine Hinweise oder Bedenken.

### Sachverhalt

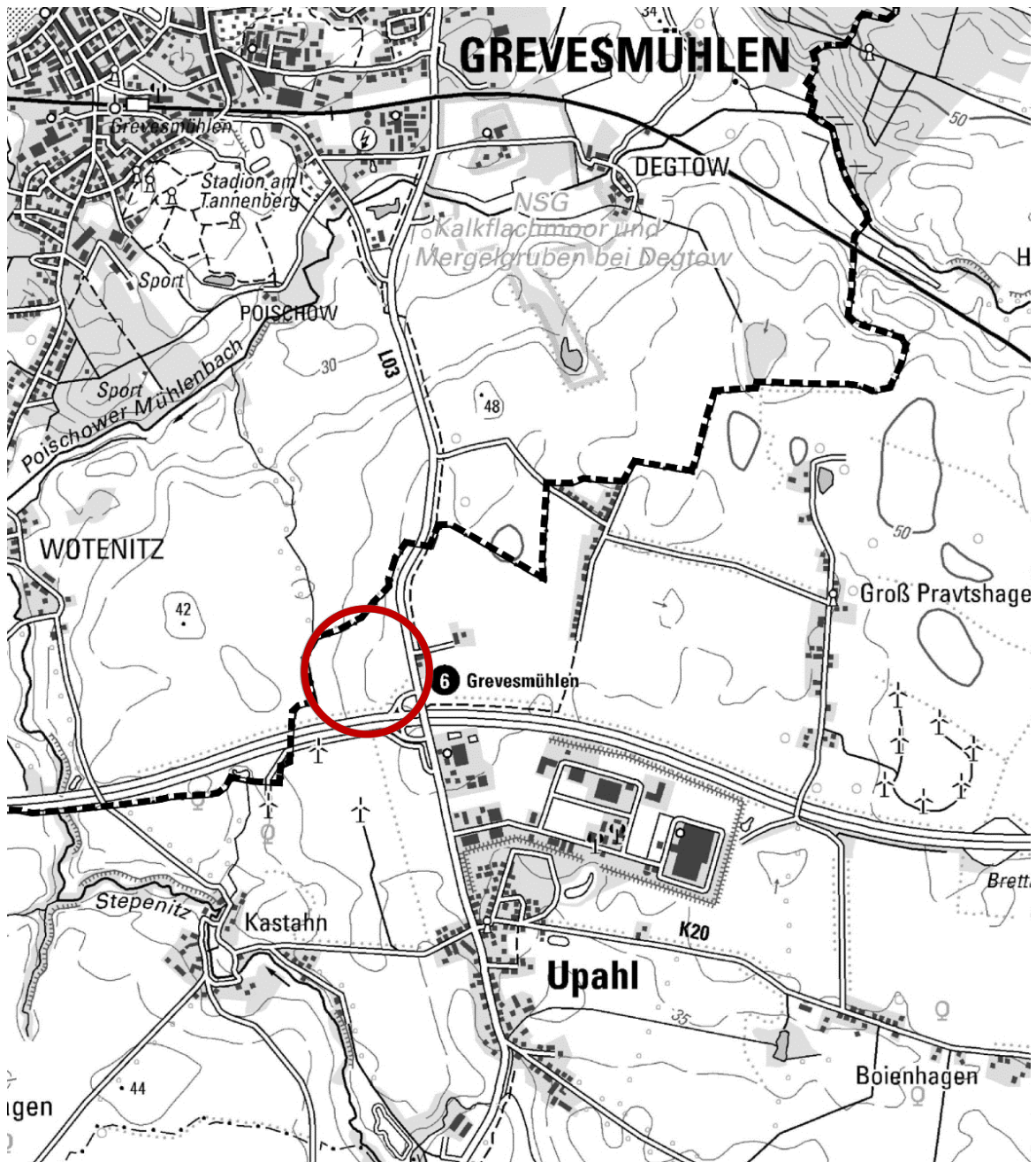
Die Gemeindevertretung Bobitz hat bereits am 31.01.2023 dem Vorentwurf der 5. Änderung des F-Planes und dem Entwurf zum B-Plan Nr. 9 zugestimmt.

Die Gemeinde Upahl will die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO nördlich des Hauptortes schaffen. In Bezug auf die vorliegende Planung hat sich die Gemeinde Upahl entschieden, die Ausweisung des Großgewerbegebietes nördlich des Hauptortes direkt an der Autobahn vorzunehmen.

### Finanzielle Auswirkungen

#### Anlage/n

1	Upahl 5. Ä Teil-FNP_Entwurf Begr.+UB 17.03.2023 (öffentlich)
2	Übersichtsplan (öffentlich)
3	2023-06-16 Anschreiben Email (PDF) (öffentlich)
4	Entwurf 17 3 23-Plan 1-5000 (öffentlich)



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

# GEMEINDE UPAHL

Flächennutzungsplan der Gemeinde Upahl  
Hier: 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes  
der ehemaligen Gemeinde Upahl

## Begründung

ENTWURF

Bearbeitungsstand 17.03.2023

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

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

# Gemeinde Upahl

## 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

### Begründung zum Entwurf

#### Inhaltsverzeichnis

	Seite
<b>Teil 1 - Begründung</b> .....	<b>2</b>
<b>1. Einleitung</b> .....	<b>2</b>
1.1 Planungsanlass und Planungsziele.....	2
1.2 Plangrundlagen .....	3
1.3 Planverfahren .....	4
1.4 Planungsvorgaben .....	5
<b>2. Inhalt der Teilflächennutzungsplanänderung</b> .....	<b>7</b>
2.1 Ausgangssituation .....	8
2.2 Alternativenprüfung .....	9
2.3 Ziel der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes.....	12
2.4 Flächenbilanz .....	13
<b>3. Immissionsschutz</b> .....	<b>13</b>
<b>4. Erschließung und Planungskosten</b> .....	<b>16</b>
<b>5. Durchführungsrelevante Hinweise</b> .....	<b>17</b>



## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

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

Die Gemeinde Upahl beabsichtigt derzeit die Entwicklung eines Großgewerbstandortes in Kooperation mit der Stadt Grevesmühlen entsprechend der Ausweisung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern. Dazu stellt sie den Bebauungsplan Nr. 9 mit der Gebietsbezeichnung „Interkommunaler Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen“ auf. Dies geschieht in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Grevesmühlen, die ihrerseits den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen“ sowie die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen aufstellt.

Da die Flächenausweisung des Bebauungsplanes Nr. 9 nicht den Darstellungen des Teilflächennutzungsplanes in der aktuell gültigen Fassung entspricht, wird die 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Upahl notwendig.

Die Gemeinde Upahl will die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO nördlich des Hauptortes schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage auch nach größeren Gewerbeflächen. Innerhalb des Gemeindegebietes sind derzeit kaum noch Flächen für eine Vermarktung verfügbar.

In Bezug auf die vorliegende Planung hat sich die Gemeinde Upahl entschieden, die Ausweisung des Großgewerbegebietes nördlich des Hauptortes direkt an der Autobahn vorzunehmen. Die Standortentscheidung wurde im Vorfeld umfangreich vorbereitet und wird in Kapitel 2 näher erläutert.

Ziel der Planung ist es, auch größere Gewerbegrundstücke anbieten zu können, die im Rest des Gemeindegebietes nicht zur Verfügung stehen bzw. aufgrund von Emissionen nicht uneingeschränkt für Gewerbebetriebe nutzbar sind. Durch die räumliche Verknüpfung mit der Stadt Grevesmühlen können Synergieeffekte geschaffen werden, die bei der Durchführung von Einzelplanungen nicht möglich sind. Aufgrund der Lage der Autobahnanschlussstelle Grevesmühlen auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Upahl kann so beiderseitig von der Ausweisung eines Großgewerbstandortes profitiert werden.

Die Neuausweisung von Gewerbeflächen an diesem Standort ist zudem Bestandteil des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern von 2016 und ist dadurch ein wichtiger Baustein der kommunalen sowie der landesweiten Wirtschaftspolitik. Durch die Lage direkt nördlich der Bundesautobahn 20 sollen zudem die Verkehrsströme sinnvoll geleitet werden. Für die Gemeinde Upahl, in Kooperation mit der Stadt Grevesmühlen, steht deshalb die Schaffung eines Großgewerbstandortes mit optimaler Verkehrsanbindung im Vordergrund.

## 1.2 Plangrundlagen

Die Gemeinde Upahl verfügt über mehrere wirksamen Teilflächennutzungspläne. Der wirksame Teilflächennutzungsplan für die ehemalige Gemeinde Upahl liegt derzeit in der Fassung der 4. Änderung vor.

Die 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Upahl wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ notwendig. Die mit dem Bebauungsplan überplanten Flächen werden im Flächennutzungsplan derzeit überwiegend als Flächen für die Landwirtschaft sowie zu kleineren Teilen als Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts, Wasserflächen sowie Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen dargestellt.

Zur Berücksichtigung des Entwicklungsgebotes zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung wird der Teilflächennutzungsplan im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert. Die Aufstellung der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes erfolgt parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“. Zusätzlich dazu wird ein Teillandschaftsplan für die Gemeinde Upahl erarbeitet.

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1353),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)

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

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

Als Plangrundlagen wurden die digitale topographische Karte im Maßstab 1:10 000 vom Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, © GeoBasis DE/M-V 2021, ein Auszug aus dem Teilflächennutzungsplan in der Fassung der 4. Änderung sowie eigene Erhebungen genutzt.

Des Weiteren wurden das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016 sowie das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31. August 2011 berücksichtigt.

Die verwendeten Planzeichen und die Erläuterungen orientieren sich am wirksamen Teilflächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung der Gemeinde Upahl. Sämtliche Planungsinhalte und Erläuterungen der nicht von der vorliegenden Änderung betroffenen Teile des wirksamen Teilflächennutzungsplanes gelten uneingeschränkt weiterhin fort.

### 1.3 Planverfahren

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat am 31. Januar 2022 in einer gemeinsamen Sitzung mit der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen die Aufstellung der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ beschlossen.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgte am 21. März 2022 ortsüblich in der Ostsee-Zeitung.

Die 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt. Mit dem vorliegenden Vorentwurf werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden frühzeitig beteiligt. Nach Vorlage der Stellungnahmen zum Vorentwurf wird der Entwurf der Planung erarbeitet. Parallel zum Vorentwurf werden die notwendigen Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 9 erstellt, sodass diese im Entwurf der Planung Berücksichtigung finden. Es handelt sich dabei um ein Verkehrsgutachten, eine Schalltechnische Untersuchung, eine hydrogeologische Untersuchung sowie einen Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat am 27. Oktober 2022 in einer gemeinsamen Sitzung mit der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen den Vorentwurf der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes gebilligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 22. November 2022 bis 23. Dezember 2022 im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land sowie im Internet durchgeführt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB), deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 24. November 2022 zur Abgabe einer Stellungnahme auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

Nach der frühzeitigen Beteiligung ergeben sich folgende Änderungen der Planung:

- Der Titel der Planung wird angepasst. Es muss heißen: Flächennutzungsplan der Gemeinde Upahl, hier: 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Upahl
- In der Alternativenprüfung zum Standort des Großgewerbegebietes werden Aussagen zur Trinkwasserschutzzone ergänzt.
- In der Begründung wird der Hinweis zum Denkmalschutz entsprechend des vorhandenen Bodendenkmals „Wotenitz, Fundplatz 12“ angepasst.
- In der Begründung werden Aussagen zum Immissionsschutz ergänzt.

## 1.4 Planungsvorgaben

Die Gemeinde Upahl befindet sich zentral innerhalb des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Gemeinde hat 1 662 Einwohner (Stand: 31. Dezember 2021) und ist verwaltungstechnisch Teil des Amtes Grevesmühlen-Land. Zur Gemeinde gehören die Ortsteile Blieschendorf, Boienhagen, Friedrichshagen, Groß Pravtshagen, Hanshagen, Hilgendorf, Kastahn, Meierstorf, Naschendorf, Plüschow, Sievershagen, Upahl und Waldeck.

Upahl ist durch seine geografisch günstige Lage zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar unmittelbar an der A 20 geprägt. Des Weiteren befindet sich das Gemeindegebiet innerhalb der Metropolregion Hamburg.

Nachbargemeinden der Gemeinde Upahl sind:

- im Norden: die Stadt Grevesmühlen und Gägelow,
- im Osten: Bobitz,
- im Süden: Testorf-Steinfurt, Rütting, Veelböken und Wedendorfersee sowie
- im Westen: die Stadt Rehna und Bernstorf.

Als wichtige übergeordnete Planung wird das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016 berücksichtigt. Es dient als „querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes im Interesse seiner Menschen“ (LEP M-V, 2016, S. 17).

Gemäß LEP M-V werden der Gemeinde Upahl unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde Upahl befindet sich im Nahbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen. Das LEP M-V 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. Diese Funktionen kann die Stadt Grevesmühlen für die Nachbargemeinde Upahl erfüllen.

Vorteile der Gemeinde Upahl in Kooperation mit der Stadt Grevesmühlen sind dabei die Anbindung an das internationale Straßennetz über die Bundesautobahn 20 sowie an das internationale Eisenbahnnetz. Dies sind unter anderem Gründe für die Ausweisung eines Standortes für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen im Bereich der Autobahnabfahrt Grevesmühlen-Upahl. Im LEP M-V von 2016 wurde der Standort in die Auflistung der Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen aufgenommen, da nach Prüfung des Standortes die folgenden Kriterien erfüllt werden:

1. Es muss ein bereits im Regionalen Raumentwicklungsprogramm verankertes regional bedeutsames Industrie- und Gewerbegebiet sein.
2. Es muss ein bestehendes und erweiterbares Industrie- und Gewerbegebiet sein.
3. Das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet muss zu mehr als 50 % ausgelastet sein.
4. Die Erweiterungsfläche muss mindestens 50 ha groß und für eine Industrieansiedlung geeignet sein. Dabei muss die Bestands- und Erweiterungsfläche zusammen mindestens 100 ha groß sein.
5. Alternativ zu einem bestehenden, erweiterbaren Großstandort kommt eine Wiederbelebung von Konversionsflächen (Brachflächenaktivierung) mit einer Fläche von mindestens 100 ha in Betracht.
6. Der Standort muss über eine verkehrsgünstige Lage zur Autobahn verfügen.
7. Der Standort muss über eine Gleisanbindung oder eine direkte Flughafenlage verfügen.
8. Die Flächen müssen naturschutzfachlich konfliktarm sein.
9. Der Standort sollte eine geringe Entfernung zu Ober- und Mittelzentren aufweisen.
10. Die Erschließung des Standortes muss gesichert oder mit vertretbarem Aufwand umsetzbar sein.

Abb. 1: Kriterien für eine zusätzliche Aufnahme in die Kategorie „Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen, LEP M-V, S. 51.

Als Ziel der Raumordnung wird dazu unter Punkt 4.3.1 (2) **Z** LEP M-V folgendes definiert:

„An diesen Standorten hat die gewerbliche und industrielle Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen die Belange der gewerblichen und industriellen Nutzung beeinträchtigen, sind diese auszuschließen“ (LEP M-V, S. 50).

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung und sind gemäß LEP M-V abschließend abgewogen und zu beachten (vgl. LEP M-V, S. 18). Die Gemeinde Upahl in Kooperation mit der Stadt Grevesmühlen kommt mit der vorliegenden Planung somit ihrer landesplanerischen Pflicht nach, ein Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln.

Weiterhin liegt der nördliche Teil der Gemeinde Upahl in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste. Die Gemeinde hat hier die Aufgabe, sowohl touristische Infrastruktur als auch Beherbergungskapazitäten zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde Upahl ist zwar bestrebt, auch touristische Einrichtungen auszubauen, sofern der Bedarf besteht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 soll diese Funktion jedoch nur untergeordnet betrachtet werden. Touristische Einrichtungen und Beherbergungsangebote haben vor allem in den Gemeinden an der Küste Priorität.

Darüber hinaus liegt das Gemeindegebiet 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. Des Weiteren erläutert das LEP M-V, dass eine weitere Ausnahme die ausgewiesenen landesweiten und regional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standorte bilden. Die Gemeinde Upahl in Kooperation mit der Stadt Grevesmühlen kommt mit der vorliegenden Planung somit ihrer landesplanerischen Pflicht nach, ein Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung. Im weiteren Planverfahren sind die Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzzone IIIB zu ermitteln und zu bewerten. Ein Ausnahmeantrag bei der zuständigen unteren Wasserbehörde wird erarbeitet. Ggf. sind Schutzmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 durchzuführen.

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

Die Gemeinde Upahl verfügt bisher nicht über einen Landschaftsplan. Aufgrund der raumordnerischen Bedeutung des geplanten Großgewerbstandortes wird im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 9 sowie der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ein Teillandschaftsplan aufgestellt. Die wesentlichen Inhalte werden im Umweltbericht erläutert.

## 2. Inhalt der Teilflächennutzungsplanänderung

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes mit einer Größe von rund 19 ha befindet sich im Norden des Gemeindegebietes nördlich der Ortslage Upahl und der Bundesautobahn 20 sowie westlich der Ortslage Groß Pravtschagen.

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes entspricht im Wesentlichen der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen“.

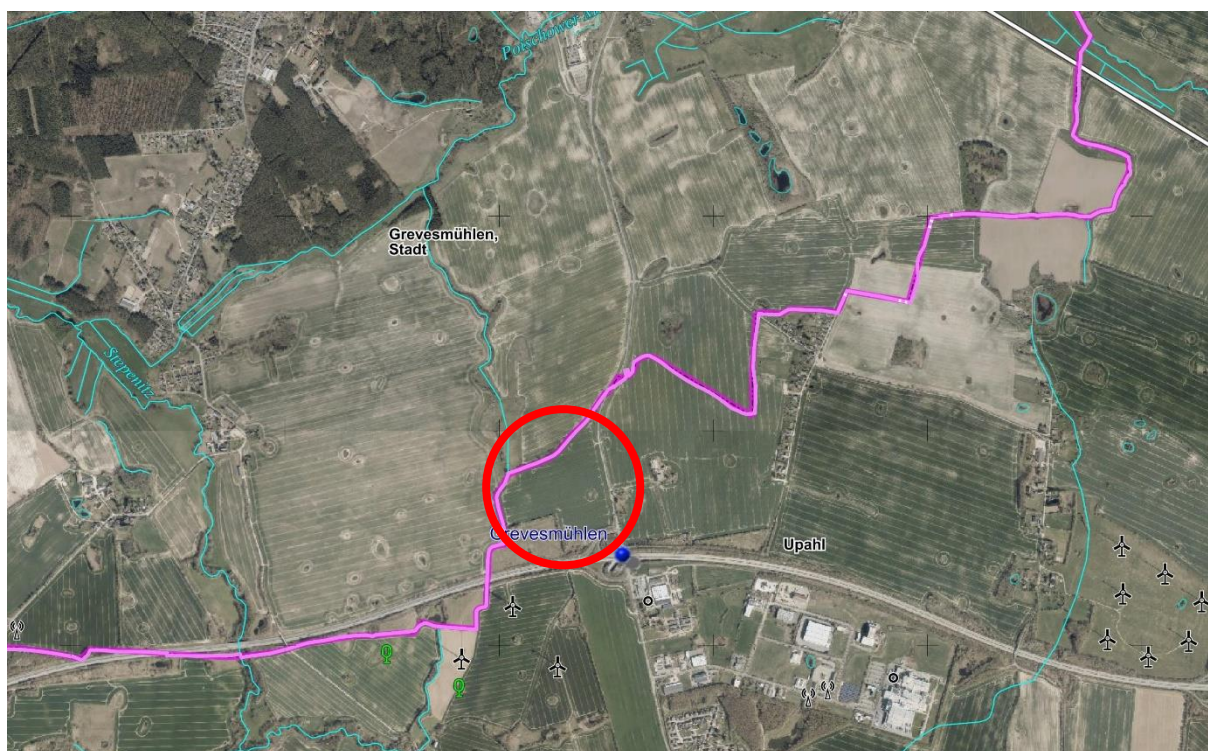


Abb. 2: Luftbild mit Lage des Änderungsbereiches, © GeoBasis DE/M-V 2022.



## 2.1 Ausgangssituation

Im wirksamen Teilflächennutzungsplan werden für den Änderungsbereich überwiegend Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB) sowie untergeordnet Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4 BauGB), Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) sowie sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) dargestellt.

Östlich, südlich und westlich grenzen weitere Flächen für die Landwirtschaft an. Südlich des Änderungsbereiches befindet sich zudem die Bundesautobahn 20. Im Norden grenzt das Stadtgebiet der Stadt Grevesmühlen an.

Des Weiteren befindet sich der Änderungsbereich der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes innerhalb eines Schutzgebietes für Grundwassergewinnung. Es handelt sich dabei um das Wasserschutzgebiet Grevesmühlen-Wotenitz (MV\_WSG\_2133\_08). Der Änderungsbereich liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B. In der nachfolgenden Abbildung ist die Lage der Trinkwasserschutzzonen im Änderungsbereich sowie der Umgebung dargestellt.

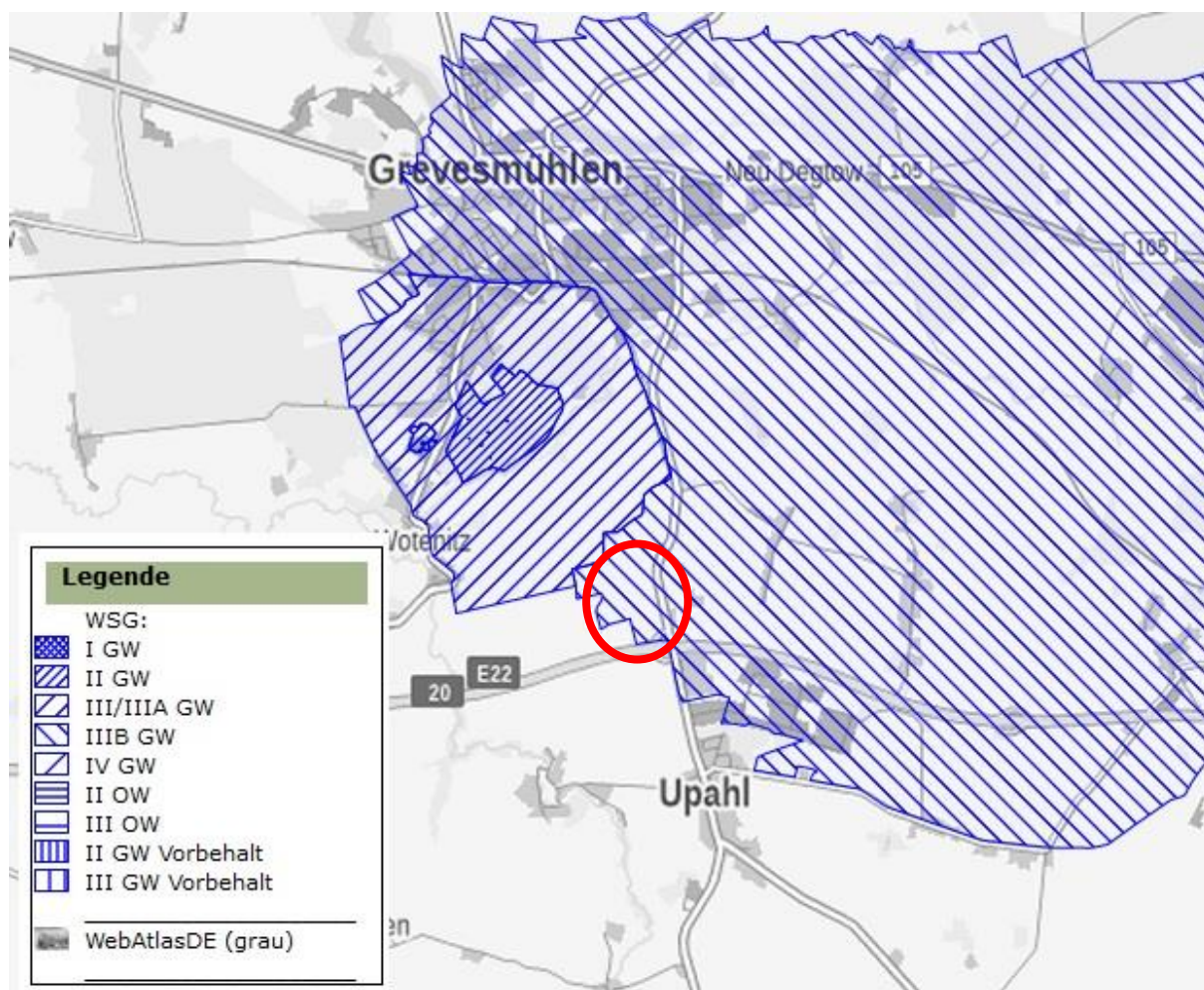


Abb. 3: Darstellung der Lage der Trinkwasserschutzzone Grevesmühlen-Wotenitz, © WebAtlasDE, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern 2023.



Der Änderungsbereich wird derzeit ackerbaulich genutzt. Im Jahr 2022 wurde hier Gerste angebaut, die im Juli des Jahres geerntet wurde. Die angrenzenden Flächen werden ebenfalls ackerbaulich bewirtschaftet. Südlich grenzt Grünland an.

## 2.2 Alternativenprüfung

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 beabsichtigt die Gemeinde Upahl die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Schaffung eines Großgewerbstandortes zu schaffen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes hat sich die Gemeinde mit möglichen Standortalternativen auseinandergesetzt. Diese sollen im Folgenden näher erläutert werden.

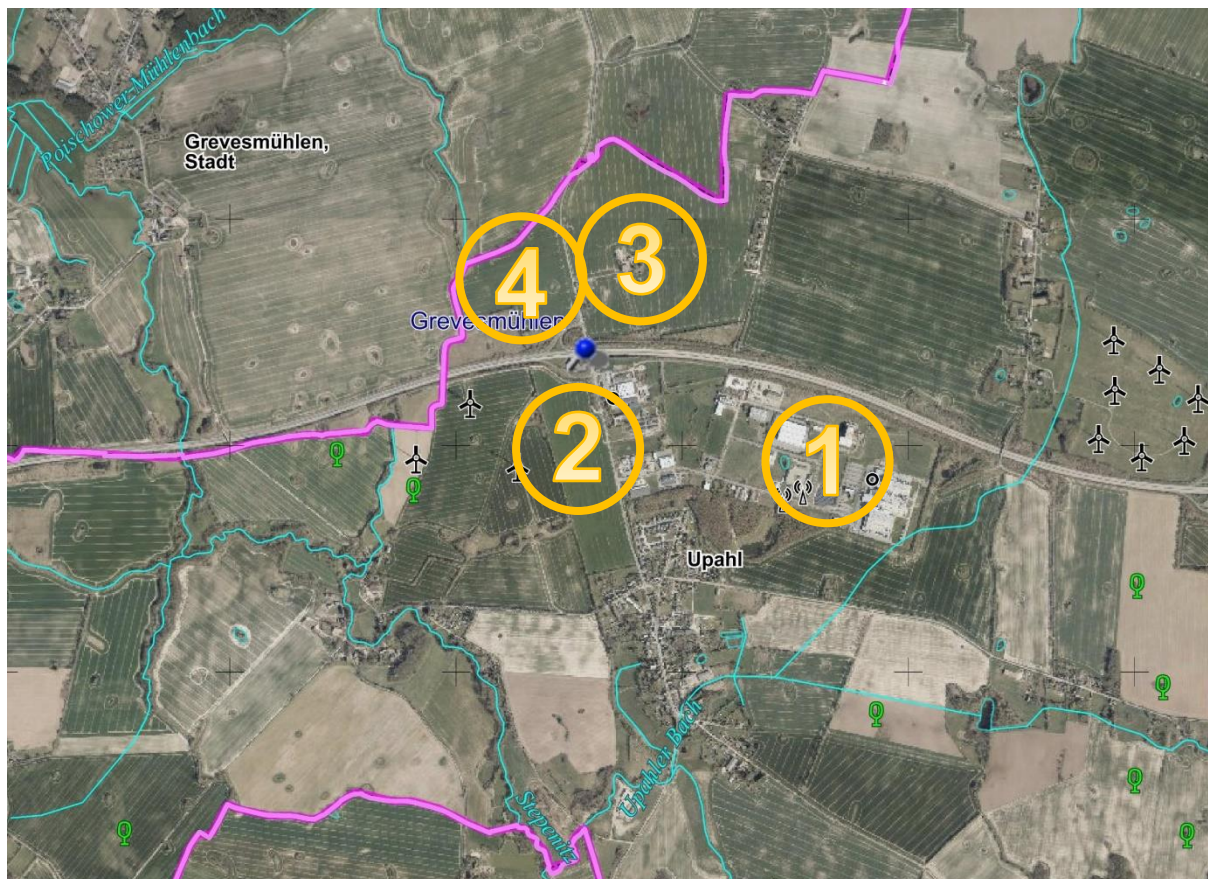


Abb. 4: Luftbild mit Darstellung von Standortalternativen für den Großgewerbstandort in der Gemeinde Upahl, © GeoBasis DE/M-V 2022.

### (1) Gewerbegebiet „An der Silberkuhle“

Das Gewerbegebiet „An der Silberkuhle“ umfasst den Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Upahl und befindet sich nordöstlich der Ortslage Upahl sowie südlich der Autobahn 20. Westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 4 befinden sich eine Tankstelle sowie Stallanlagen. Östlich sowie südlich grenzen landwirtschaftliche Flächen an den Bereich an. Das Gewerbegebiet verfügt über eine Zufahrt an der Landesstraße 03 und ist vor allem durch die großflächige Ansiedlung von Arla Foods Upahl geprägt. Außerdem sind hier produzierendes Gewerbe sowie Großhandelsbetriebe und Versorgungsunternehmen angesiedelt. Die Autobahnmeisterei Upahl hat ihren Sitz ebenfalls im Gewerbegebiet „An der Silberkuhle“.

Auf den ersten Blick scheinen innerhalb des Gewerbegebietes große Flächen verfügbar zu sein. Diese sind allerdings überwiegend in privater Hand und somit für die Gemeinde Upahl nicht verfügbar oder sie sind bereits von ansässigen Unternehmen als Erweiterungsflächen reserviert. Insgesamt handelt es sich dabei um Flächen mit Größen zwischen 0,1 und 0,3 Hektar und mit einer Gesamtgröße von 0,9 ha. Große zusammenhängende Flächen sind nicht vorhanden.

Das Gewerbegebiet „An der Silberkuhle“ liegt innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzverordnung Grevesmühlen-Wotenitz. Der Bebauungsplan Nr. 4 wurde nach Ausweisung des Wasserschutzgebietes rechtskräftig. Die angesiedelten Unternehmen haben sich entsprechend an die Bestimmungen der übergeordneten Planungen zu halten.

Eine Erweiterung des Gewerbegebietes wäre aufgrund der Lage des Standortes ausschließlich nach Südosten möglich. Diese Flächen sind allerdings aufgrund der Eigentumsverhältnisse nicht über die Straßen des Gewerbegebietes erreichbar. Eine Zuwegung müsste somit aus Süden von der Kreisstraße 20 erfolgen, dies würde eine Verkehrslenkung durch die Ortslage Upahl bedeuten und ist daher abzulehnen. Außerdem würden die Gewerbeflächen insgesamt näher an die Ortslage rücken, sodass Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung nicht auszuschließen sind.

Aus Sicht der Gemeinde Upahl ist eine Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Silberkuhle“ nicht für die Ausweisung weiterer Gewerbeflächen geeignet.

### (2, 3) Standorte an der Autobahn

Weitere Standortmöglichkeiten sind zwei Flächen im Kreuzungsbereich der Bundesautobahn 20 mit der Landesstraße 03 (siehe Abb. 3). Die Standorte liegen verkehrsgünstig und wären geeignet, die durch ein Gewerbegebiet erzeugten Verkehre sinnvoll zu lenken.

Der Standort Nr. 2 könnte als westliche Erweiterung des Gewerbegebietes „An der Silberkuhle“ fungieren und den vorhandenen Knotenpunkt nutzen. Der Standort befindet sich zudem als einziger der vier Standorte außerhalb von Trinkwasserschutzzonen.

Im Süden und Südosten grenzt die Fläche jedoch an vorhandene Wohnbebauung an, eine Annäherung der gewerblichen Flächen an die Ortslage Upahl wäre unvermeidbar. Durch die Vorbelastungen in diesem Bereich würden sich die Beeinträchtigungen kumulieren und eine Ausweisung von Gewerbeflächen erscheint deshalb nicht sinnvoll. Im Zuge der konkretisierten Planung ergeben auch die ersten Voruntersuchungen des Lärmgutachters, dass ein Heranrücken an die Wohnbebauung zu erheblichen Einschränkungen des Nachtbetriebes von Gewerbebetrieben führen würde, sodass eine nächtliche Nutzung nahezu unmöglich wäre.

Ähnliches gilt für den Standort Nr. 3. Zwar befindet sich diese nördlich der Autobahn und dadurch weiter entfernt von der Ortslage Upahl, allerdings würde dadurch eine Annäherung an die Ortslage Groß Pravtshagen erfolgen. Groß Pravtshagen kann als Straßendorf bezeichnet werden und ist derzeit einseitig an der vorhandenen Straße entwickelt. Für die Gemeinde erscheint daher eher eine Entwicklung von weiterer Wohnbebauung in Groß Pravtshagen möglich. Erste Überlegungen dazu gab es bereits innerhalb der Gemeindevertretung. Eine Ausweisung von großflächigen Gewerbeflächen östlich der Landesstraße stünde im Widerspruch dazu. Zudem muss auch die vorhandene Wohnbevölkerung vor negativen Beeinträchtigungen geschützt

werden. Der Standort weist hohe Ackerwertzahlen zwischen 49 und 57 auf und beinhaltet zudem Moorflächen. Auch Standort Nr. 3 dieser Alternativenprüfung befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzverordnung Grevesmühlen-Wotenitz. Eine Ausweisung von Gewerbeflächen erscheint insgesamt nicht sinnvoll.

#### (4) Standort Großgewerbegebiet

Als Standort Nr. 4 ergibt sich somit die Fläche, die derzeit für die Ausweisung des Großgewerbebestandes in Kooperation mit der Stadt Grevesmühlen vorgesehen ist. Zwar liegen die Ackerwertzahlen in diesem Bereich teilweise auch über 50 und sind somit als hochwertig einzustufen. Allerdings ist diese Fläche die Einzige, die sich direkt an der Autobahn befindet und nicht an Siedlungsbereiche heranrückt. Als Vorteil ergibt sich daraus auch, dass die Verkehre direkt zur Autobahn gelenkt werden können. Ortsdurchfahrten sind nur untergeordnet betroffen.

Negative Beeinträchtigungen der Wohnbevölkerung der Gemeinde Upahl können so auf ein Minimum reduziert werden.

Wie bereits im vorherigen Kapitel beschrieben, ist der in Aussicht genommene Großgewerbebestandesort auch im Rahmen der Ausweisungen des Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern festgelegt worden. Zudem können durch die interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Grevesmühlen die innergebietlichen Verkehrswege an einem Standort koordiniert werden und Flächen zur Verfügung gestellt werden, die an anderen Standorten für größere Gewerbeunternehmen nicht zur Verfügung stehen.

#### Fazit

Der Gemeinde Upahl stehen derzeit keine größeren gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Innerhalb des Gewerbegebietes „An der Silberkuhle“ sind noch Flächen in Größe von etwa 0,9 ha verfügbar. Diese sind jedoch teilweise reserviert und für die Gemeinde nicht vermarktbar.

Wie zuvor dargelegt, ist eine Erweiterung des bestehenden Gebietes als problematisch zu bewerten. Auch die weiteren Standortalternativen sind aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung im Hauptort Upahl sowie im Ortsteil Groß Pravtshagen auszuschließen, da ein Heranrücken erhebliche negative Beeinträchtigungen bedeuten würde. Weitere Flächen in der Gemeinde Upahl können vor allem aufgrund der verkehrlichen Anbindung ausgeschlossen werden. Zwar verläuft die Landesstraße 03 durch das Gemeindegebiet, aber durch den Zielverkehr zur Autobahn wären zwangsläufig die Ortslagen beeinträchtigt.

Bezogen auf die vorhandenen Trinkwasserschutzzonen stellt die Gemeinde Upahl fest, dass, bis auf eine Ausnahme, alle Standortalternativen innerhalb von Trinkwasserschutzzonen liegen. Die damit einhergehenden Bestimmungen sind grundsätzlich einzuhalten und aus der Erfahrung zeigt sich, dass die Umsetzung von gewerblichen Ansiedlungen dennoch möglich ist.

Die Gemeinde Upahl spricht sich deshalb für den gewählten Standort nördlich der Bundesautobahn 20 und westlich der Landesstraße 03 aus. Zum einen wird dieser Standort im Landesraumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2016 ausgewiesen und als landesbedeutsam bewertet. Auch die Kooperation mit der Stadt Grevesmühlen kann daraus abgeleitet werden. Zum anderen besteht an diesem Standort die Möglichkeit,

eine nahezu direkte Anbindung an die Bundesautobahn 20 zu schaffen. Dieser strategische Vorteil sollte unbedingt genutzt werden, da so nicht nur die Gemeinde Upahl, sondern auch die Stadt Grevesmühlen, ihre jeweilige Wohnbevölkerung vor negativen Beeinträchtigungen schützen kann.

Zu guter Letzt sieht die Gemeinde Upahl eine enorme Chance in der Zusammenarbeit mit der Stadt Grevesmühlen. Durch die interkommunale Zusammenarbeit können Synergieeffekte geschaffen werden, die bei der Durchführung von Einzelplanungen nicht möglich sind. Die Gemeinde Upahl und die Stadt Grevesmühlen können so beiderseitig von der Ausweisung eines Großgewerbstandortes profitieren.

### **2.3 Ziel der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbstandort Upahl-Grevesmühlen“ beabsichtigt die Gemeinde Upahl, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ausweisung großflächiger Gewerbeflächen im Norden des Gemeindegebietes zu schaffen.

Die planungsrechtlichen Ziele des Bebauungsplanes Nr. 9 stimmen nicht mit den Flächendarstellungen des Teilflächennutzungsplanes in der wirksamen Fassung überein. Dieser weist im Änderungsbereich derzeit Flächen für die Landwirtschaft, Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts, Wasserflächen sowie Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen aus.

Die Landesstraße als Hauptverkehrsstraße bleibt auch im Rahmen der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes bestehen. Der überwiegende Teil des Änderungsbereiches soll nunmehr als gewerbliche Baufläche festgesetzt werden. Lediglich im Bereich der Gemeindegrenze wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemarkungshecke“ dargestellt. Da der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine parzellenscharfe Darstellung gewährleistet, sollen im Rahmen der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Upahl nur die wichtigsten Parameter aufgenommen werden. Die Planung wird innerhalb des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 9 konkretisiert.

Aufgrund ihrer Ausprägung und Wirkung auf das Landschaftsbild soll die Gemarkungshecke künftig in die Darstellung des Flächennutzungsplanes aufgenommen werden. Dies gilt ebenso für die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen auf der anderen Seite der Gemeindegrenze. Die Hecke soll künftig weitestgehend erhalten und nur für die südliche Anbindung an die Landesstraße unterbrochen werden. Für die Gemeinde Upahl ist die Hecke ein prägendes Landschaftselement, das nunmehr Berücksichtigung im Flächennutzungsplan findet.

Im Rahmen der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes werden Gewerbliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO), Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) sowie eine Grünfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB) ausgewiesen. Die Grünfläche erhält die Zweckbestimmung „Gemarkungshecke“.

## 2.4 Flächenbilanz

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes umfasst eine Fläche von rund 19 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

Bisherige Flächennutzungsplanung		5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes	
<b>Flächen für die Landwirtschaft</b> davon Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts	<b>183 240 m<sup>2</sup></b> 2 140 m <sup>2</sup>	<b>Gewerbliche Bauflächen</b>	<b>179 450 m<sup>2</sup></b>
<b>Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen</b>	<b>7 715 m<sup>2</sup></b>	<b>Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen</b>	<b>7 715 m<sup>2</sup></b>
<b>Wasserflächen</b>	<b>200 m<sup>2</sup></b>		
		<b>Grünflächen</b>	<b>3 990 m<sup>2</sup></b>
<b>Gesamt</b>	<b>191 155 m<sup>2</sup></b>	<b>Gesamt</b>	<b>191 155 m<sup>2</sup></b>

## 3. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Im Rahmen des Bauleitplanverfahrens wurde die ALN Akustik Labor Nord GmbH mit Sitz in Lübeck beauftragt, eine Schalltechnische Untersuchung für die beiden sich ergänzenden Bebauungspläne zu erstellen.

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

Für die Gewerbeflächen des interkommunalen Gewerbegebietes ist vorgesehen, diese als Gewerbegebiet gemäß Baunutzungsverordnung auszuweisen. Zur Sicherstellung ausreichenden Schallschutzes in der Nachbarschaft der vorhandenen Gewerbeflächen wird auf das Instrument der Emissionskontingentierung aus DIN 18005 zurückgegriffen. Es ist eine Festsetzung von Emissionskontingenten LEK vorgesehen.

Die Richtwerte der TA Lärm gelten für die Summe einwirkender Gewerbegeräusche. Die Einwirkung von Geräuschen aus anderen Gewerbebetrieben als dem geplanten Vorhaben, sind ggf. als Vorbelastung zu berücksichtigen. Im Untersuchungsgebiet sind weitere gewerbliche Nutzungen (z.B. Gewerbegebiet im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Upahl, OIL-Tankstelle, Gewerbeflächen am Degtoter Weg) vorhanden.

Soweit planungsrechtlich festgesetzte Emissionsbeschränkungen o. ä. für dem Vorhaben benachbarte Gebiete vorhanden sind, werden diese für die Ermittlung der Vorbelastung genutzt (z.B. Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Upahl). Um den Aufwand für detaillierte Untersuchungen einzelner Betriebe (ohne planungsrechtlich festgesetzte Emissionsbeschränkungen) zur Bestimmung der Vorbelastung zu vermeiden, wird folgende Verfahrensweise verfolgt:

Aus der Ausschöpfung von Immissionsrichtwerten wird eine plausible, pauschale Emission (flächenbezogene Schalleistung) für die Einschätzung der Vorbelastung hergeleitet oder es werden Erfahrungswerte aus anderen Untersuchungen für vergleichbare Anlagen verwendet. Maximal werden die schalltechnischen Planungswerte für uneingeschränkte Emission nach DIN 18005 angenommen. Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung der bestehenden Betriebe in der Nachbarschaft des Plangebietes erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes. Die so abgeleitete Vorbelastung wird bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkung berücksichtigt.

Weiterhin ist das Plangebiet mit Verkehrsgeräuschen (Bundesautobahn 20, Landesstraße L03) beaufschlagt. Hierzu wird in der Schalltechnischen Untersuchung die Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet durch Verkehrsgeräusche prognostiziert. Für das Plangebiet werden Schallschutzmaßnahmen unter Einbezug der weiterhin zu erwartenden Geräuscheinwirkungen festgesetzt.

Darüber hinaus ist die schalltechnische Auswirkung des planinduzierten Mehrverkehrs auf den öffentlichen Straßen in der Nachbarschaft zu beurteilen. Zur Beurteilung der zusätzlichen planinduzierten Straßenverkehrsgeräuschimmission werden die prognostizierten Geräuscheinwirkungen der relevanten Straßenabschnitte mit und ohne planinduzierten Mehrverkehr gegenübergestellt, um Aussagen zu den zu erwartenden Pegelerhöhungen der relevanten Straßenabschnitten zu treffen. Diesbezüglich werden für die zu untersuchenden Straßenquerschnitte die in der noch zu erstellenden verkehrstechnischen Untersuchung ermittelten Verkehrsbelastungen für den Prognose-Nullfall sowie für den Prognose-Planfall zugrunde gelegt.



In der folgenden Abbildung sind die zu untersuchenden Immissionsorte außerhalb der Bebauungsplangebiete der Gemeinde Upahl sowie der Stadt Grevesmühlen dargestellt:

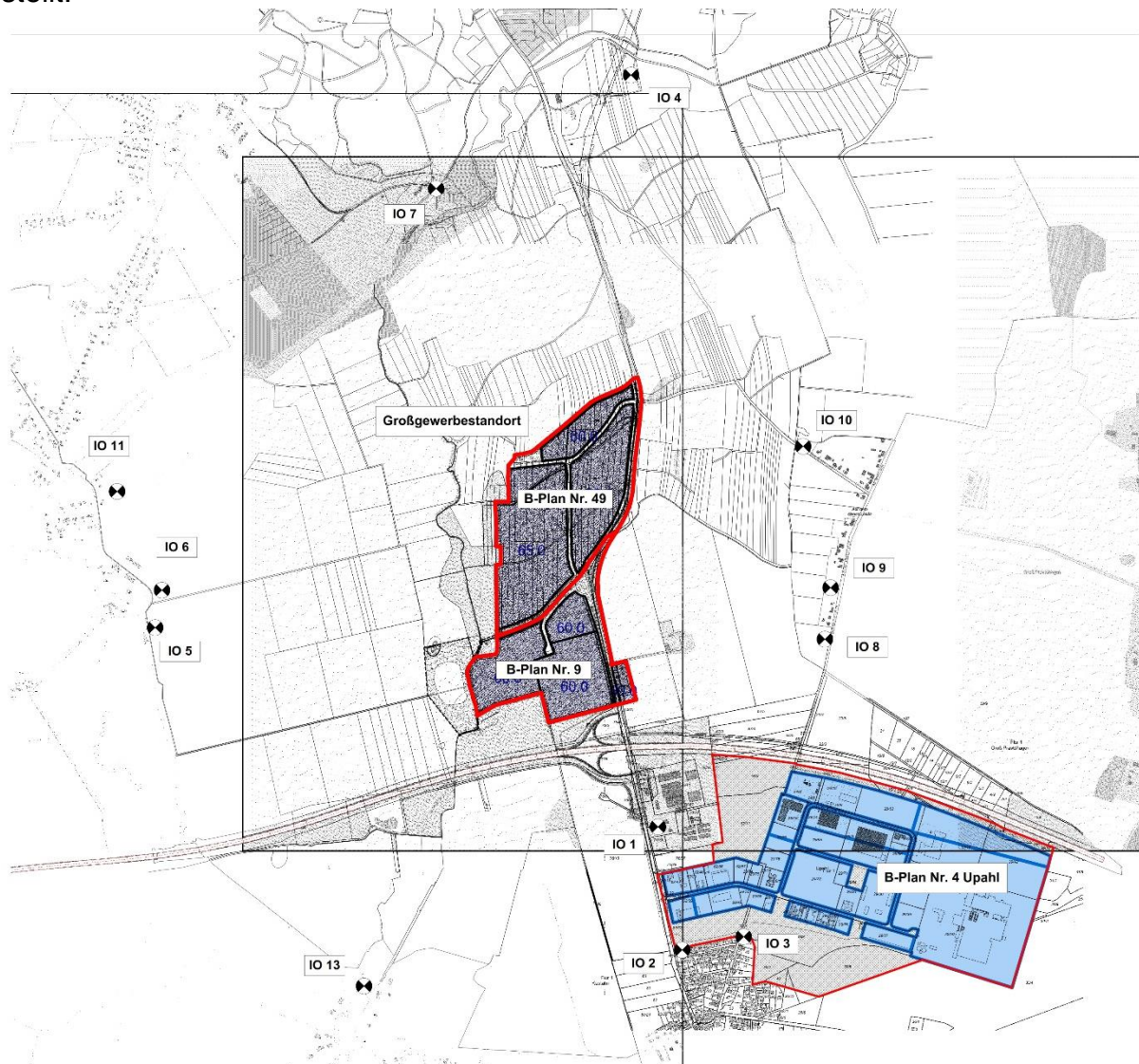


Abb. 5: Übersicht über die festgelegten, zu untersuchenden Immissionsorte außerhalb der Plangebiete der Bebauungspläne Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen sowie Nr. 9 der Gemeinde Upahl, © ALN Akustik Labor Nord, 2023.



Die Immissionsorte werden wie folgt definiert:

Tab. 2: Ausgewählte maßgebliche Immissionsorte in der Nachbarschaft des Großgewerbstandortes.

<b>Immissionspunkt</b>	<b>Nutzungsgebiet*</b>	<b>Art der Nutzung</b>
IO 1	Gewerbegebiet	Wohnhaus
IO 2	Allgemeines Wohngebiet	Wohnhaus
IO 3	Allgemeines Wohngebiet	Wohnhaus
IO 4	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus
IO 5	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus
IO 6	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus
IO 7	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus
IO 8	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus
IO 9	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus
IO 10	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus
IO 11	Allgemeines Wohngebiet	Wohnhaus
IO 13**	Dorf-/Mischgebiet	Wohnhaus

\*Schutzbedürftigkeit ermittelt nach vorhandenen Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplänen

\*\* IO 12 wurde nach Prüfung der Gemeinde Upahl als nicht schutzbedürftig i.S.d. einschlägigen Regelwerke eingestuft, da es sich um eine ungenehmigte Nutzung im Außenbereich handelt. Dieser IO entfällt deshalb.

Die vollständige Untersuchung ist Bestandteil des Bebauungsplanes Nr. 9.

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

Der Änderungsbereich der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes befindet sich direkt an der Landesstraße L03 zwischen Grevesmühlen und Schwerin. Südlich des Änderungsbereiches ist über die Anschlussstelle Grevesmühlen der Bundesautobahn 20 eine Anbindung an das überregionale Autobahnnetz vorhanden. Im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 9 ist vorgesehen, die innergebietliche Haupteerschließung an die Landesstraße anzubinden. Hierzu ist die Anlage eines Kreisverkehrs vorgesehen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurden zum Vorentwurf durch das Ingenieurbüro Klaeser & Partner Beratende Ingenieure PartG bmH mit Sitz in Waren (Müritz) Verkehrszählungen durchgeführt und erste Prognosefälle berechnet. Daraus ergibt sich unter anderem, dass auch für die Autobahnauffahrt nach Lübeck eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt mit der Landesstraße notwendig wird. Konkrete Ausführungen dazu trifft der Bebauungsplan. Erste Abstimmungen mit dem Straßenbauamt Schwerin diesbezüglich fanden bereits im Zuge der Konzeption der Planung statt.

Die technische Erschließung des Änderungsbereiches muss neu hergestellt werden. Entlang der Landesstraße sind Leitungen der Ver- und Entsorger vorhanden. Teilweise ist ein Anschluss an vorhandene Leitungen möglich. Im Rahmen des Bebauungsplanes wird geprüft, inwieweit ein weiterer Ausbau der vorhandenen Leitungen für die innergebietliche Erschließung möglich ist. Die Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des geplanten Gewerbegebietes werden im Rahmen der Erschließungsplanung des Bebauungsplanes Nr. 9 konkret geplant und im Rahmen der Beteiligungen der Träger öffentlicher Belange mit den jeweiligen Trägern abgestimmt.

Die Flächen innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich zum Zeitpunkt des Vor-entwurfs überwiegend in privatem Besitz. Die Gemeinde Upahl hat bereits Verhandlungen mit den Flächeneigentümern zum Grunderwerb aufgenommen. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt die Gemeinde Upahl.

## **5. Durchführungsrelevante Hinweise**

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Baudenkmale bekannt.

Im Änderungsbereich ist das Bodendenkmal „Wotenitz, Fundplatz 12“ auf den Flurstücken 228 (teilw.), 229 (teilw.), 230 (teilw.) und 235 (teilw.) der Flur 13 in der Gemarkung Grevesmühlen und auf den Flurstücken 73/12 (teilw.), 73/16 (teilw.), 73/17 (teilw.), 73/19 (teilw.) und 77/8 (teilw.) der Flur 1 in der Gemarkung Upahl betroffen.

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.

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

Der Änderungsbereich ist als nicht kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der

unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

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.

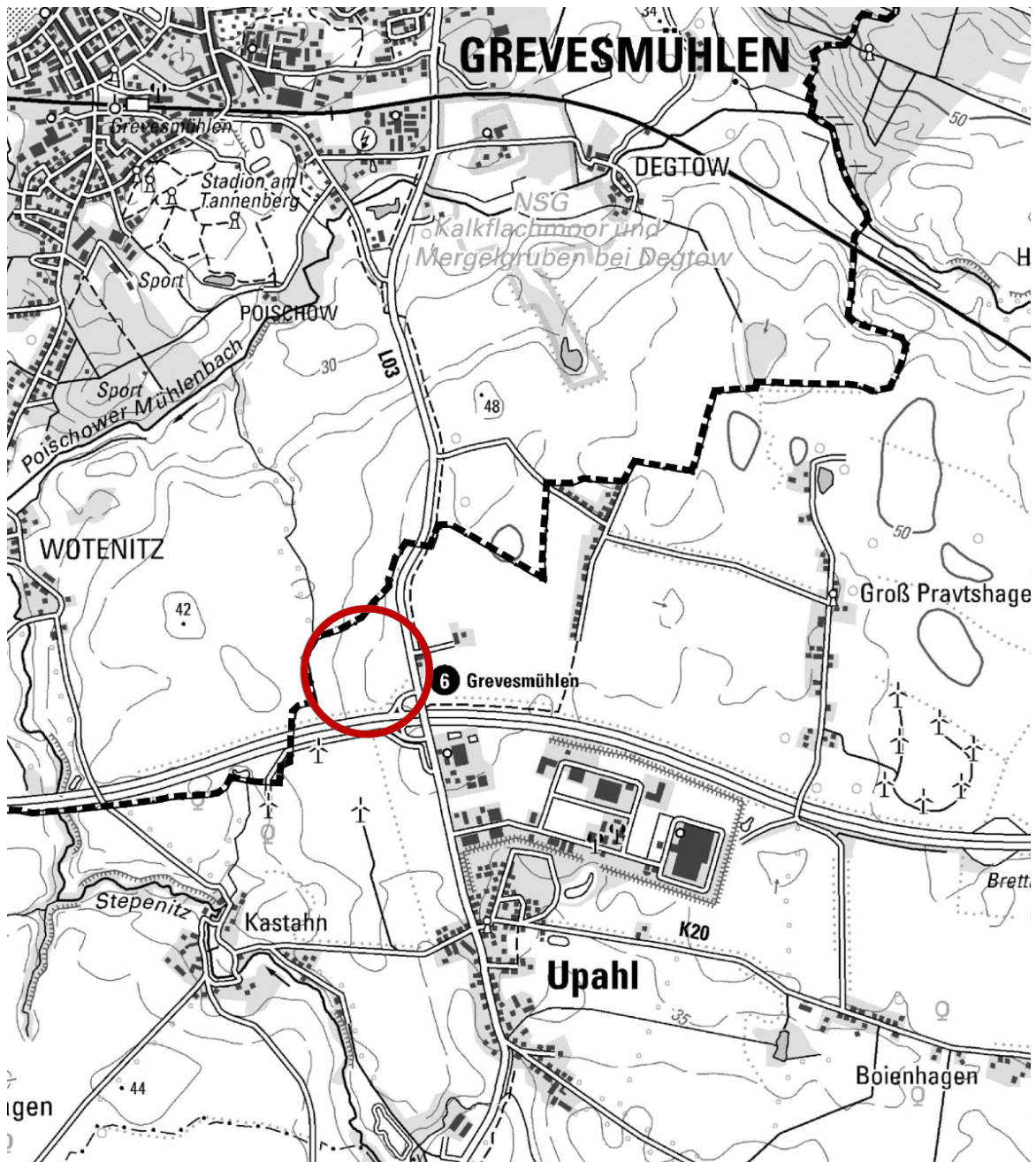
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen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

Der Änderungsbereich befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz (MV\_WSG\_2133\_08). Es ist daher die Richtlinie für Trinkwasserschutzgebiete aus dem Regelwerk des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches (DVGW) einzuhalten. Bei allen Baumaßnahmen sind Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers zu beachten und durchzuführen.

Der vorliegende Vorentwurf ist nicht rechtsverbindlich. Alle Rechtsgeschäfte, die auf Grundlage dieses Vorentwurfes getätigt werden, geschehen auf eigene Verantwortung.

Upahl, den .....

Der Bürgermeister



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2022

# GEMEINDE UPAHL

Flächennutzungsplan der Gemeinde Upahl  
Hier: 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes  
der ehemaligen Gemeinde Upahl

## Anlage Umweltbericht

ENTWURF

Bearbeitungsstand 17.03.2023

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

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

# Gemeinde Upahl

## 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes

### Anlage Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis	Seite
<b>1. Einleitung .....</b>	<b>2</b>
1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	2
1.2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung .....	4
<b>2. Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanung.....</b>	<b>7</b>
2.1 Fachgesetze.....	7
2.2 Fachplanungen.....	11
2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte .....	21
<b>3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen.....</b>	<b>23</b>
3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung.....	23
3.2 Schutzgut Mensch.....	24
3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt.....	26
3.4 Schutzgut Boden .....	34
3.5 Schutzgut Wasser .....	36
3.6 Schutzgut Fläche.....	38
3.7 Schutzgut Luft und Klima .....	40
3.8 Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter.....	41
3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild .....	41
3.10 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	44
3.11 Störfälle .....	45
<b>4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....</b>	<b>45</b>
4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung .....	45
4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ..	47
4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	47
<b>5. Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>50</b>
5.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten.....	50
5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	50
<b>6. Allgemein verständliche Zusammenfassung .....</b>	<b>51</b>
<b>7. Literatur und Quellen.....</b>	<b>54</b>

Hinweis: Aufgrund der parallelen Bearbeitung der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung wird auf die Terminologie des Bebauungsplanes zurückgegriffen.

## **1. Einleitung**

### **1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes**

#### 1.1.1 Anlass der Planung

Die Gemeinde Upahl beabsichtigt derzeit die Entwicklung eines Großgewerbestandortes in Kooperation mit der Stadt Grevesmühlen entsprechend der Ausweisung des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern. Dazu stellt sie den Bebauungsplan Nr. 9 mit der Gebietsbezeichnung „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ auf. Dies geschieht in enger Zusammenarbeit mit der Stadt Grevesmühlen, die ihrerseits den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ sowie die 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen aufstellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 will die Gemeinde Upahl die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO nördlich der Ortslage Upahl schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage, auch nach größeren Gewerbeflächen. Innerhalb des Gemeindegebietes sind derzeit kaum noch Flächen für eine Vermarktung verfügbar.

In Bezug auf die vorliegende Planung hat sich die Gemeinde Upahl entschieden, die Ausweisung des Großgewerbegebietes nördlich des Hauptortes direkt an der Autobahn vorzunehmen. Die Standortentscheidung wurde im Vorfeld umfangreich vorbereitet und wird in Kapitel 2 näher erläutert.

Ziel der Planung ist es, auch größere Gewerbestandstücke anbieten zu können, die im Rest des Gemeindegebietes nicht zur Verfügung stehen bzw. aufgrund von Emissionen nicht uneingeschränkt für Gewerbebetriebe nutzbar sind. Durch die räumliche Verknüpfung mit der Stadt Grevesmühlen können Synergieeffekte geschaffen werden, die bei der Durchführung von Einzelplanungen nicht möglich sind. Aufgrund der Lage der Autobahnanschlussstelle Grevesmühlen auf dem Gemeindegebiet der Gemeinde Upahl kann somit beiderseitig von der Ausweisung eines Großgewerbestandortes profitiert werden.

Die Neuausweisung von Gewerbeflächen an diesem Standort ist zudem Bestandteil des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern von 2016 und ist dadurch ein wichtiger Baustein der kommunalen sowie der landesweiten Wirtschaftspolitik. Durch die Lage direkt nördlich der Bundesautobahn 20 sollen zudem die Verkehrsströme sinnvoll geleitet werden. Für die Gemeinde Upahl, in Kooperation mit der Stadt Grevesmühlen, steht deshalb die Schaffung eines Großgewerbestandortes mit optimaler Verkehrsanbindung im Vordergrund.

Des Weiteren hat sich die Gemeinde Upahl mit Möglichkeiten zur Ausweisung eines „Grünen Gewerbegebietes“ auseinandergesetzt. Für das Großgewerbegebiet sind dabei Energie- und Wärmekonzepte zu erstellen und Festsetzungen zu treffen, die nicht



nur ein Einfügen des Gebietes ermöglichen, sondern in der Lage sind Eingriffe in den Bodenhaushalt zu minimieren und das Kleinklima am Standort zu verbessern. In Kapitel 6 dieser Begründung werden diese Punkte näher betrachtet.

Für den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl werden umfangreiche Untersuchungen vorgenommen. Die entsprechenden Fachgutachten werden im Rahmen des Entwurfes der Planung konkretisiert. Der Vorentwurf enthält allgemeine Ausführungen zu den Bodenverhältnissen, zur Verkehrsplanung, zum Schallschutz sowie zur Konzeption der Ver- und Entsorgung.

Im Osten des Plangebietes befindet sich derzeit noch ein Wohngebäude. Die Wohnnutzung wird zum Ende des Jahres 2022 aufgegeben.

### 1.1.2 Lage des Plangebietes

#### Allgemeine Lage

Das Plangebiet befindet sich im Nordwesten der Gemeinde Upahl. Das Gebiet wird naturräumlich dem Höhenrücken und der mecklenburgischen Seenplatte zugeordnet. Die Fläche des Gemeindegebietes beträgt 4 826 ha.

Nachbargemeinden der Gemeinde Upahl sind:

- im Norden: die Stadt Grevesmühlen und Gägelow,
- im Osten: Bobitz,
- im Süden: Testorf-Steinfurt, Rüting, Veelböken und Wedendorfersee sowie
- im Westen: die Stadt Rehna und Bernstorf.

Gemäß den Angaben auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land hat die Gemeinde Upahl 1 662 Einwohner (Stand: 31.12.21). Zur Gemeinde Upahl gehören neben der Ortslage Upahl die Ortsteile Blieschendorf, Boienhagen, Friedrichshagen, Groß Pravtshagen, Hanshagen, Hilgendorf, Kastahn, Meierstorf, Naschendorf, Plüschow, Sievershagen, und Waldeck

Der nächstgelegene Autobahnanschluss ist die Auffahrt Grevesmühlen, nördlich der Ortslage Upahl.

#### Beschreibung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche. Außerdem befinden sich die Landstraße 03 und ein zum Wohnen genutztes Gebäude im Geltungsbereich. Im Norden und Süden sowie teilweise im Westen wird der Geltungsbereich durch Hecken begrenzt. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Ortslage Upahl und der Bundesautobahn 20 im Landkreis Nordwestmecklenburg des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Es besitzt eine Flächengröße von rund 19 ha.

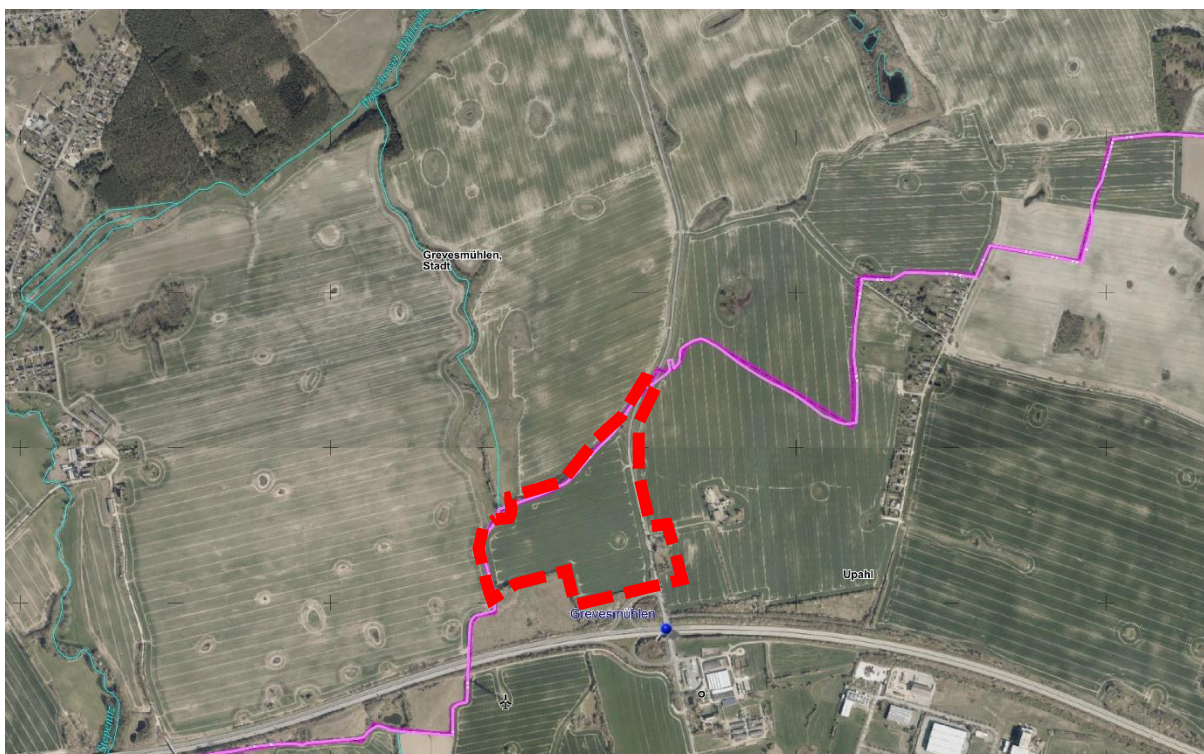


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes © GeoBasis DE/M-V 2022.

### 1.1.3 Inhalt und Ziel des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 will die Gemeinde Upahl die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO nördlich der Ortslage Upahl schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage, auch nach größeren Gewerbeflächen. Innerhalb des Gemeindegebietes sind derzeit kaum noch Flächen für eine Vermarktung verfügbar.

## **1.2 Rahmenbedingungen der Umweltprüfung**

### 1.2.1 Rechtliche Grundlagen des Umweltberichtes

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne ist gemäß § 2 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen der Planung ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Hinsichtlich der Prüfungsdichte kann sich die Umweltprüfung folglich auf Umweltaspekte und Schutzgüter beschränken, auf die sich der Bauleitplan erheblich auswirkt. Der Umweltbericht bildet nach § 2a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung, dieser ist – dem jeweiligen Verfahrensstand entsprechend – inhaltlich anzupassen.

### 1.2.2 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

Die Stadt bzw. Gemeinde legt nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB im Rahmen der Umweltprüfung fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Umweltbelange für die Abwägung erforderlich ist. Darüber hinaus bezieht sich die Umweltprüfung auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes in

angemessener Weise verlangt werden kann (§ 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB). Zum Detaillierungsgrad fanden bereits zum Vorentwurf Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) des Landkreises Nordwestmecklenburg statt. Diese werden im vorliegenden Umweltbericht zum Vorentwurf berücksichtigt. Aus der betreffenden Rechtsnorm ergibt sich auch hier eine Begrenzung der Prüfungsdichte, insbesondere in Abhängigkeit von Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplanes. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergeben sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB; ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz sind in § 1a BauGB dargelegt.

#### *Umweltrelevante Prüfkriterien und Schutzgüter entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB*

- die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7a BauGB)
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt (§ 1 Abs. 6 Nr. 7c BauGB)
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter (§ 1 Abs. 6 Nr. 7d BauGB)
- die Wechselwirkungen zwischen den vorstehenden, d. h. in § 1 Abs. 6 Nr. 7a, c und d BauGB benannten Belangen des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7i BauGB)
- die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes – BNatSchG (§ 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB)
- die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e BauGB)
- die Nutzung der erneuerbaren Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB)
- die Darstellung von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts (§ 1 Abs. 6 Nr. 7g BauGB)
- die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7h BauGB)

#### *Umweltrelevante Grundsätze und Prüfkriterien sowie Schutzgüter entsprechend § 1a BauGB:*

- Mit Grund und Boden soll durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und anderen Maßnahmen zur Innenentwicklung sparsam und schonend umgegangen werden (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- Die Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen (§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB).
- Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden (§ 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB).

- Die Anwendung der Eingriffsregelung, d. h. Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB).
- Den Erfordernissen des Klimaschutzes soll sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden (§ 1a Abs. 5 Satz 1 BauGB). Die betreffenden Erfordernisse sind nach § 1a Abs. 3 Satz 2 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen und wurden mit der jüngsten Anpassung des Baugesetzbuches im Katalog der Aufgaben der Bauleitplanung entsprechend § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ergänzt. Nunmehr sollen die Bauleitpläne entsprechend § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB neben dem Beitrag, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch dem Klimaschutz und der Klimaanpassung dienen.

### 1.2.3 Methodik der Umweltprüfung

Für den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Der Umweltbericht beschreibt und bewertet die projektbedingten Auswirkungen auf Mensch, Natur und Umwelt einschließlich der entstehenden Wechselwirkungen gemäß den gesetzlichen Vorgaben des § 2 Abs. 4 BauGB. Als geeignete Untersuchungsmethode wird zunächst die Bilanzierung der festgesetzten Flächennutzungen gegenüber dem Bestand angesehen. Hieraus wird als 1. Schritt der Analyse deutlich, inwieweit es zu nachteiligen Wirkungen auf die zu untersuchenden Schutzgüter kommt. In weiteren Analyseschritten erfolgt eine naturschutzfachliche und artenschutzrechtliche Bewertung der sich aus dem Vorhaben ergebenden Veränderungen. Die methodische Vorgehensweise zur Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen durch das Projekt erfolgte im Regelfall verbal argumentativ.

Neben diesen regulären Schritten wurden für den vorliegenden Bebauungsplan weitere Fachuntersuchungen durchgeführt. Diese stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit den Schutzgebietsausweisungen und gesetzlich geschützten Biotopen.

### 1.2.4 Verfahrensablauf der Planung

Im Zusammenhang mit den naturschutzfachlichen Belangen fanden im Vorfeld des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 49 Abstimmungen mit der unteren Naturschutzbehörde (uNB) statt. Aus Sicht der uNB ist die Verträglichkeit des Vorhabens mit den Natura 2000-Gebieten, die sich in näherer Umgebung des Plangebietes befinden, zu untersuchen. Daneben spielt die mögliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes eine wesentliche Rolle für die Erarbeitung des Bebauungsplanes. Nachfolgend ist eine Zusammenfassung der Abstimmungsinhalte wiedergegeben.

- Die Biotopkartierung ist über den üblichen 200 m-Radius hinaus zu erweitern, um mögliche Störwirkungen hochwertiger Biotopstrukturen und Arten zu erfassen und artenschutzrechtlich zu bewerten. Die mehr kartierten Biotoptypen

haben keine Relevanz für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung. Die Kartierungen über den 200 m Radius hinaus sind ausschließlich für den Artenschutz entscheidend.

- Im Rahmen der Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange sind die Tierarten nach den Angaben der Anlage 2 der HzE (2018) aufzunehmen.
- Das Wohnhaus und alle Strukturen im Plangebiet sind auf die Eignung als Quartier für verschiedene Tierarten zu betrachten und zu bewerten.
- Liegt keine Nutzung des Wohnhauses als Quartier vor, ist dieses so zu verschließen, dass eine spätere Nutzung ausgeschlossen werden kann.
- Vor dem Abriss des Wohnhauses hat erneut eine artenschutzrechtliche Untersuchung zu erfolgen.
- Eine artenschutzrechtliche Untersuchung hat ebenfalls für das Gebäude 200 m östlich des Plangebietes zu erfolgen.
- Aussagen zum Landschaftsbild:  
Pylone sind nach dem Windkraftelement zu bewerten.  
Der Eingriff in das Landschaftsbild durch das Vorhaben hat nach den Angaben der HzE (2018) zu erfolgen. Eine Landschaftsbildbewertung hat erst ab einer Gebäudehöhe von 25 m zu erfolgen.  
Gestalterische Maßnahmen zur Einbindung in die freie Landschaft werden empfohlen.
- Der Poischer Mühlenbach ist nach der Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) zu betrachten.
- Die Schutzgüter Boden und Fläche sind umfangreich zu betrachten und zu bewerten.

## **2. Umweltbezogene Ziele der Fachgesetze und Fachplanung**

### **2.1 Fachgesetze**

#### 2.1.1 Fachgesetze in der Schutzgutbetrachtung

In der nachfolgenden Tabelle sind die zu beachtenden einschlägigen Fachgesetze, aufgeschlüsselt nach den im nachfolgenden Kapitel behandelten Schutzgütern, dargestellt. Im Anschluss erfolgt eine Darstellung der einschlägigen Fachgesetze und ihrer Berücksichtigung in dem hier behandelten Bebauungsplan.

Tabelle 1: Fachgesetze für die Schutzgutbetrachtung

Schutzgut	Fachgesetzliche Vorgaben
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)</li> <li>▪ Verordnung zur Durchführung des BImSchG in der aktuellen Fassung (BImSchV)</li> </ul>
<b>Fläche</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)</li> </ul>
<b>Pflanzen und Tiere</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)</li> <li>▪ Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V)</li> <li>▪ Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)</li> <li>▪ FFH-Richtlinie (FFH-RL)</li> </ul>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BNatSchG</li> <li>▪ NatSchAG M-V</li> </ul>
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BBodSchG</li> <li>▪ Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV)</li> </ul>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V)</li> <li>▪ EU-Wasserrahmenrichtlinie (EU WRRL)</li> <li>▪ Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (WHG)</li> </ul>
<b>Klima/Luft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ BImSchG</li> <li>▪ BImSchV</li> </ul>
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)</li> </ul>

### 2.1.2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

#### *Eingriffsregelung*

Für das Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung nach § 1a Absatz 3 BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 18 ff. BNatSchG) zu beachten. Im Kapitel 5 erfolgt die Darstellung einer Eingriffsbilanzierung. Daraus abgeleitet werden Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und Kompensation dieser Eingriffe festgelegt.

Mit § 12 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) werden die Eingriffe in Natur und Landschaft in Landesrecht übertragen. Die Eingriffs- und Ausgleichsdarstellung erfolgt auf der Grundlage der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ des Landes Mecklenburg-Vorpommern aus dem Jahr 2018.

Die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen wird, sofern es sich um Maßnahmen innerhalb des Plangebietes handelt, durch Festsetzungen sichergestellt. Die externen Kompensationsmaßnahmen werden über vertragliche Regelungen in Form von städtebaulichen Verträgen oder Verträgen mit beispielsweise Anbietern von Ökopunkten rechtlich verbindlich definiert.

#### *Artenschutz*

Die §§ 44 und 45 des Bundesnaturschutzgesetzes regeln Vorschriften zum Umgang mit besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten. Demnach ist es unter anderem verboten, wild lebende Tiere und Pflanzen der besonders geschützten Arten zu verletzen, zu töten oder deren Entwicklungsformen zu beschädigen oder zu zerstören,

streng geschützte Arten und europäische Vogelarten während bestimmter Zeiten erheblich zu stören oder Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Arten zu beschädigen oder zu zerstören. Für europäisch geschützte Arten gelten darüber hinaus bestimmte Bedingungen zum Erreichen von Verbotstatbeständen und möglichen Ausgleichsmaßnahmen.

Sollten entsprechende Vorkommen festgestellt werden und durch das Vorhaben die im § 44 BNatSchG definierten Zugriffs- und Störungsverbote eintreten, kann die Planung von vorgezogenen Maßnahmen nach § 44 Abs. 5, eine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 oder einer Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die oberste Naturschutzbehörde nötig werden.

Die Beseitigung von Bäumen oder anderen Vegetationsbeständen hat nach den gesetzlichen Regelungen zum Schutz besonders geschützter Arten (insbes. Vögel) sowie aus Gründen des Artenschutzes außerhalb der Fortpflanzungsperiode (Anfang März bis Ende September) zu erfolgen (§ 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG). Unter bestimmten Voraussetzungen sind Befreiungen möglich.

Im Zusammenhang mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (STADT LAND FLUSS PARTNERSCHAFT mbB HELLWEG & HÖPFNER, Rabenhorst) erarbeitet, der die Grundlage für den Nachweis der Einhaltung der benannten gesetzlichen Vorschriften bildet. Im vorliegenden Vorentwurf wurde die artenschutzfachliche Ersteinschätzung des Gutachterbüros berücksichtigt.

### 2.1.3 Naturschutzausführungsgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (NatSchAG M-V)

Das seit dem 22. Februar 2010 geltende Naturschutzgesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Naturschutzausführungsgesetz) ist das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes.

#### *Baumschutz*

Die §§ 18 und 19 NatSchAG M-V regeln den gesetzlichen Schutz von Einzelbäumen, Alleen und Baumreihen.

Der § 18 NatSchAG M-V besagt, dass Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 Zentimetern, gemessen in einer Höhe von 1,30 Metern über dem Erdboden, gesetzlich geschützt sind. Des Weiteren werden folgende Ausnahmen definiert:

- Bäume in Hausgärten, mit Ausnahme von Eichen, Ulmen, Platanen, Linden und Buchen
- Obstbäume, mit Ausnahme von Walnuss und Esskastanie,
- Pappeln im Innenbereich,
- Bäume in Kleingartenanlagen im Sinne des Kleingartenrechts,
- Wald im Sinne des Forstrechts,
- 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.



Der § 19 NatSchAG M-V besagt, dass Alleen und einseitige Baumreihen an öffentlichen oder privaten Verkehrsflächen und Feldwegen gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung von Alleen oder einseitigen Baumreihen sowie alle Handlungen, die zu deren Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung führen können, sind verboten. Dies gilt nicht für die Pflege und Rekultivierung vorhandener Garten- und Parkanlagen entsprechend dem Denkmalschutzrecht.

Ebenso werden jeweils die Regelungen zu Ausnahmetatbeständen dargestellt.

#### *Biotopschutz*

Im § 20 NatSchAG M-V sind die gesetzlichen Grundlagen zu geschützten Biotopen verankert. Gemäß § 20 NatSchAG M-V werden Ausnahmetatbestände beschrieben.

In der Anlage 2 zu diesem Paragraphen sind die gesetzlich geschützten Biotope definiert. Es erfolgt folgende Untergliederung: Feuchtbiotope, Gewässerbiotope, Trockenbiotope und Gehölzbiotope.

#### 2.1.4 Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)

Die Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) setzt den rechtlichen Rahmen für die Wasserpolitik innerhalb der EU mit dem Ziel, die Wasserpolitik innerhalb der EU zu vereinheitlichen und stärker auf eine nachhaltige und umweltverträgliche Wassernutzung auszurichten. Hierzu werden unter anderem Umweltziele für den Schutz des Grundwassers und der Oberflächengewässer in der Richtlinie aufgestellt und so eine rechtliche Basis dafür geschaffen, wie das Wasser auf hohem Niveau zu schützen ist. Als Hauptziel wird angestrebt, dass Flüsse, Seen, Küstengewässer und Grundwasser nach Möglichkeit bis 2015 - spätestens bis 2027 - einen guten Zustand erreichen. Als Referenz gilt die natürliche Vielfalt an Pflanzen und Tieren in den Gewässern, ihre unverfälschte Gestalt und Wasserführung und die natürliche Qualität des Oberflächen- und Grundwassers. In Deutschland ist die Wasserrahmenrichtlinie durch das Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in nationales Recht umgesetzt.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) koordiniert die für die EG-Wasserrahmenrichtlinie aufgrund § 107 Abs. 2 LWaG M-V erforderlichen Arbeiten. Dazu gehört die Aufstellung und Fortschreibung der Bewirtschaftungspläne, Maßnahmenprogramme und sonstigen Berichte gegenüber der EU. Es schafft insbesondere im Zusammenwirken mit den Staatlichen Ämtern für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) und anderen Landesbehörden für die hierzu notwendigen fachlichen Voraussetzungen. Es stimmt die fachlichen Belange mit den zuständigen Behörden in den übrigen, an den Flussgebietseinheiten beteiligten Ländern ab.

## 2.2 Fachplanungen

Nachfolgend werden die Zielaussagen der übergeordneten Fachplanungen hinsichtlich der regionalen Entwicklung der Gemeinde Upahl zusammenfassend dargestellt.

### 2.2.1 Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden die nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen. Die Gemeinde Upahl bzw. das Plangebiet befindet sich:

- im Ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis (siehe Karte 3, RREP WM, 2011),
- sowie im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft (siehe Karte 3, RREP WM, 2011)

### 2.2.2 Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

*Naturräumliche Gliederung:*

Landschaftszone: Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)

Großlandschaft: Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)

Landschaftseinheit: Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast (401)

Es erfolgt eine Zusammenfassung der allgemeinen Darstellungen für die planungsrelevanten Bereiche.

- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit der Arten und Lebensräume ist der Poischer Mühlenbach (nördlich des Plangebietes) und die Stepenitz (westlich des Plangebietes) als Bereich mit sehr hoher Schutzwürdigkeit dargestellt. Die umliegenden Bereiche und der Geltungsbereich selbst unterliegen keiner Schutzwürdigkeit (siehe Karte 3, GLRP WM, 2008).
- Der Boden im Plangebiet ist als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ (siehe Karte 4, GLRP WM, 2008) dargestellt.
- In Bezug auf die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist das Plangebiet als „Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ verzeichnet (siehe Karte 6, GLRP WM, 2008).
- Das Plangebiet ist niederschlagsbegünstigt dargestellt (siehe Karte 7, GLRP WM, 2008).
- Das Plangebiet weist im Hinblick auf die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit auf (siehe Karte 8, GLRP WM, 2008). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1-gering bewertet.
- Der Poischer Mühlenbach, nördlich des Plangebietes und die Stepenitz, westlich des Plangebietes sind als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ ausgewiesen. Ebenso ist dieser Bereich als Europäisches Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2233-401 „Stepenitz-Poischer Mühlenbach-Radegast-Maurine“ gekennzeichnet (siehe Karte 10, GLRP WM, 2008).
- Nordöstlich des Plangebietes befindet sich das Naturschutzgebiet 280 „Kalkflachmoor und Mergelgruben bei Degtow“ (siehe Karte 11, GLRP WM, 2008).

Generell kann dem Gebiet zwischen Grevesmühlen und Upahl aufgrund der Ausweisung von Gewässerabschnitten als Natura 2000-Gebiete eine mittlere Bedeutung in Bezug auf den Naturschutz zugeordnet werden. Die wertvollen Naturbereiche befinden sich außerhalb des Plangebietes.

Im Vordergrund der hier angestrebten Entwicklung steht die Umsetzung des Zieles der Raumordnung innerhalb des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V). Dieses sieht in diesem Bereich eine gewerbliche und industrielle Nutzung als Vorrangnutzung vor.

### 2.2.3 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V)

Als wichtige übergeordnete Planung wird das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 09. Juni 2016 berücksichtigt. Es dient als „querschnittsorientierte und fachübergreifende raumbezogene Rahmenplanung für die nachhaltige und zukunftsfähige Entwicklung des Landes im Interesse seiner Menschen“ (LEP M-V, 2016, S. 17).

Gemäß LEP M-V werden der Gemeinde Upahl unterschiedliche Funktionen zugeordnet. Die Gemeinde Upahl befindet sich im Nahbereich des Mittelzentrums Grevesmühlen. Das LEP M-V 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. Diese Funktionen kann die Stadt Grevesmühlen für die Nachbargemeinde Upahl erfüllen.

Vorteile der Gemeinde Upahl in Kooperation mit der Stadt Grevesmühlen sind dabei die Anbindung an das internationale Straßennetz über die Bundesautobahn 20 sowie an das internationale Eisenbahnnetz. Dies sind unter anderem Gründe für die Ausweisung eines Standortes für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen im Bereich der Autobahnabfahrt Grevesmühlen-Upahl. Im LEP M-V von 2016 wurde der Standort in die Auflistung der Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen aufgenommen, da nach Prüfung des Standortes die folgenden Kriterien erfüllt werden:

1. Es muss ein bereits im Regionalen Raumentwicklungsprogramm verankertes regional bedeutsames Industrie- und Gewerbegebiet sein.
2. Es muss ein bestehendes und erweiterbares Industrie- und Gewerbegebiet sein.
3. Das bestehende Industrie- und Gewerbegebiet muss zu mehr als 50 % ausgelastet sein.
4. Die Erweiterungsfläche muss mindestens 50 ha groß und für eine Industrieansiedlung geeignet sein. Dabei muss die Bestands- und Erweiterungsfläche zusammen mindestens 100 ha groß sein.
5. Alternativ zu einem bestehenden, erweiterbaren Großstandort kommt eine Wiederbelebung von Konversionsflächen (Brachflächenaktivierung) mit einer Fläche von mindestens 100 ha in Betracht.
6. Der Standort muss über eine verkehrsgünstige Lage zur Autobahn verfügen.
7. Der Standort muss über eine Gleisanbindung oder eine direkte Flughafenlage verfügen.
8. Die Flächen müssen naturschutzfachlich konfliktarm sein.
9. Der Standort sollte eine geringe Entfernung zu Ober- und Mittelzentren aufweisen.
10. Die Erschließung des Standortes muss gesichert oder mit vertretbarem Aufwand umsetzbar sein.

Abb. 2: Kriterien für eine zusätzliche Aufnahme in die Kategorie „Standorte für die Ansiedlung klassischer Industrie- und Gewerbeunternehmen, LEP M-V, S. 51.

Als Ziel der Raumordnung wird dazu unter Punkt 4.3.1 (2) **Z** LEP M-V folgendes definiert:

„An diesen Standorten hat die gewerbliche und industrielle Nutzung Vorrang vor anderen Nutzungen. Soweit raumbedeutsame Planungen, Maßnahmen, Vorhaben, Funktionen und Nutzungen die Belange der gewerblichen und industriellen Nutzung beeinträchtigen, sind diese auszuschließen“ (LEP M-V, S. 50).

Ziele der Raumordnung sind verbindliche Vorgaben der Raumordnung und Landesplanung und sind gemäß LEP M-V abschließend abgewogen und zu beachten (vgl. LEP M-V, S. 18). Die Gemeinde Upahl, in Kooperation mit der Stadt Grevesmühlen, kommt mit der vorliegenden Planung somit ihrer landesplanerischen Pflicht nach, ein Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln. Im Rahmen der Bebauungspläne wird zudem eine Standortanalyse der beiden Gemeinden durchgeführt.

Weiterhin liegt der nördliche Teil der Gemeinde Upahl in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste. Die Gemeinde hat hier die Aufgabe, sowohl touristische Infrastruktur als auch Beherbergungskapazitäten zur Verfügung zu stellen. Die Gemeinde Upahl ist zwar bestrebt, auch touristische Einrichtungen auszubauen, sofern der Bedarf besteht. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 9 soll diese Funktion jedoch nur untergeordnet betrachtet werden. Touristische Einrichtungen und Beherbergungsangebote haben vor allem in den Gemeinden an der Küste Priorität.

Darüber hinaus liegt das Gemeindegebiet 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. Des Weiteren erläutert das LEP M-V, dass eine weitere Ausnahme die ausgewiesenen landesweiten und regional bedeutsamen gewerblichen und industriellen Standorte bilden. Die Gemeinde Upahl in Kooperation mit der Stadt Grevesmühlen kommen mit der vorliegenden Planung somit ihrer landesplanerischen Pflicht nach, ein Gewerbe- und Industriestandort zu entwickeln.

Das Plangebiet liegt zudem in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung. Im weiteren Planverfahren sind die Beeinträchtigungen der Trinkwasserschutzzone IIIB zu ermitteln und zu bewerten. Ein Ausnahmeantrag bei der zuständigen unteren Wasserbehörde wird erarbeitet. Ggf. sind Schutzmaßnahmen durchzuführen.

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.

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 9 erfolgen umfangreiche Untersuchungen mit den betroffenen Natura 2000 - Schutzgebieten.

#### 2.2.4 Flächennutzungsplan

Die Gemeinde Upahl verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan i.d.F. der 4. Änderung. Im wirksamen Flächennutzungsplan wird der Geltungsbereich des

Bebauungsplans Nr. 9 als Fläche für die Landwirtschaft, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahme für die A 20 und als Biotop dargestellt. Die Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes decken sich somit nicht mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 9.

Um dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB zu entsprechen, befindet sich die 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Upahl parallel zum hier behandelten Bebauungsplan im Aufstellungsverfahren.

### 2.2.5 Landschaftsplan

Für die Gemeinde Upahl liegt kein Landschaftsplan vor. Aufgrund der Veränderungen in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung entstehen, erfolgt die Aufstellung eines Teillandschaftsplanes für die Gemeinde Upahl.

Die zusammenfassende Bewertung und Konfliktdarstellung, die sich aus dem Teillandschaftsplan ergeben, sind nachfolgend dargestellt.

Für die einzelnen Schutzgüter wird nachfolgend eine zusammenhängende Bewertung vorgenommen. Dabei wird den bewerteten Flächen je Schutzgut ein Punktwert zugewiesen. Für die Punktzahl wurde eine 5-stufige Skala gewählt. Da für die Schutzgüter teilweise eine unterschiedliche Skalierung vorgenommen wurde (siehe Tabelle), wurde eine praktikable Zuordnung auf maximal 5 Bewertungsstufen vorgenommen. Für die Schutzgüter ergibt sich folgende Punktzuzuweisung:

Tab. 2: Punktzuzuweisung der Schutzgüter, Quelle: Teillandschaftsplan der Gemeinde Upahl (Stand Entwurf 16.03.2023).

Bewertung	Punkte	Bo- den	Wasser	Bio- töpe	Arten- und Lebens- raumpoten- zial	Land- schafts- bild	landsch. Frei- räume
Ohne Wer- tung	<b>0</b>				x		<b>x</b>
Gering bis mittel	<b>1</b>		x	0	x		<b>x</b>
mittel	<b>2</b>				<b>x</b>		
Mittel bis hoch	<b>2</b>	<b>x</b>		1		<b>x</b>	
hoch	<b>3</b>			2			
Hoch – sehr hoch	<b>4</b>		x*	3			
Sehr hoch	<b>5</b>			4			

(\*) – Feuchtbiotöpe

Die vergebenen Punkte je Flächeneinheit wurden addiert und gleichfalls wieder 5 Größenklassen zugeordnet. Die Größenklassenzuordnung wurde wie folgt vorgenommen:

Tab. 3: Größenklassenzuordnung der Schutzgüter, Quelle: Teillandschaftsplan der Gemeinde Upahl (Stand Entwurf 16.03.2023).

Punktzahl	Größenklasse	Bewertung	Bemerkung / Lage im Gebiet
0 - 5	I	Sehr gering	Bebaute Ortslagen, Gewerbeflächen und Verkehrsflächen, allg. bebaute Flächen, Ackerflächen mit geringer Habitatqualität
6 - 8	II	gering	Überwiegend Ackerflächen, Intensivgrünland und Siedlungsgrün
9 - 11	III	Gering bis mittel	Frischgrünland und Gehölzstrukturen in der Feldflur außerhalb von größeren Freiräumen, Ruderalfluren und degradierte Feuchtstandorte
12 - 15	IV	mittel	Feuchtbiotope, Gewässer
> 15	V	hoch	Nicht vorhanden

In der Bundeskompensationsverordnung wird eine Einteilung in 6 Stufen wie folgt empfohlen:

1. sehr gering: Biotopwerte 0 bis 4,
2. gering: Biotopwerte 5 bis 9,
3. mittel: Biotopwerte 10 bis 15,
4. hoch: Biotopwerte 16 bis 18,
5. sehr hoch: Biotopwerte 19 bis 21,
6. hervorragend: Biotopwerte 22 bis 24.

Dieser Empfehlung konnte aber aus verschiedenen Gründen nicht gefolgt werden. Die Bewertung der einzelnen Schutzgüter in der LINFOS-Datenbank erfolgt in der Regel 4-stufig, die Bewertung der Biotoptypen nach den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ 5-stufig. Eine andere Einteilung, insbesondere der Bewertung der Biotoptypen erfordert eine vollständige Neudefinition der Bewertungseinheiten für die Biotoptypen. Dies ist auf der Ebene des Landschaftsplanes aufgrund der Vielzahl unterschiedlicher Biotoptypen und der Kartiergenauigkeit nicht möglich.

Weiterhin wurde in diesem Teillandschaftsplan nur ein kleiner Flächenausschnitt behandelt, in dem standortbedingt nur relativ geringe Bewertungen möglich waren. Um hier Unterschiede herausstellen zu können, wurden deshalb Zwischenstufen für die Bewertung gewählt.

Das Ergebnis der zusammenfassenden Bewertung der Schutzgüter ist in Abbildung 23 dargestellt. Die Schwerpunktbereiche für den Naturschutz sind hier sehr deutlich herausgestellt.



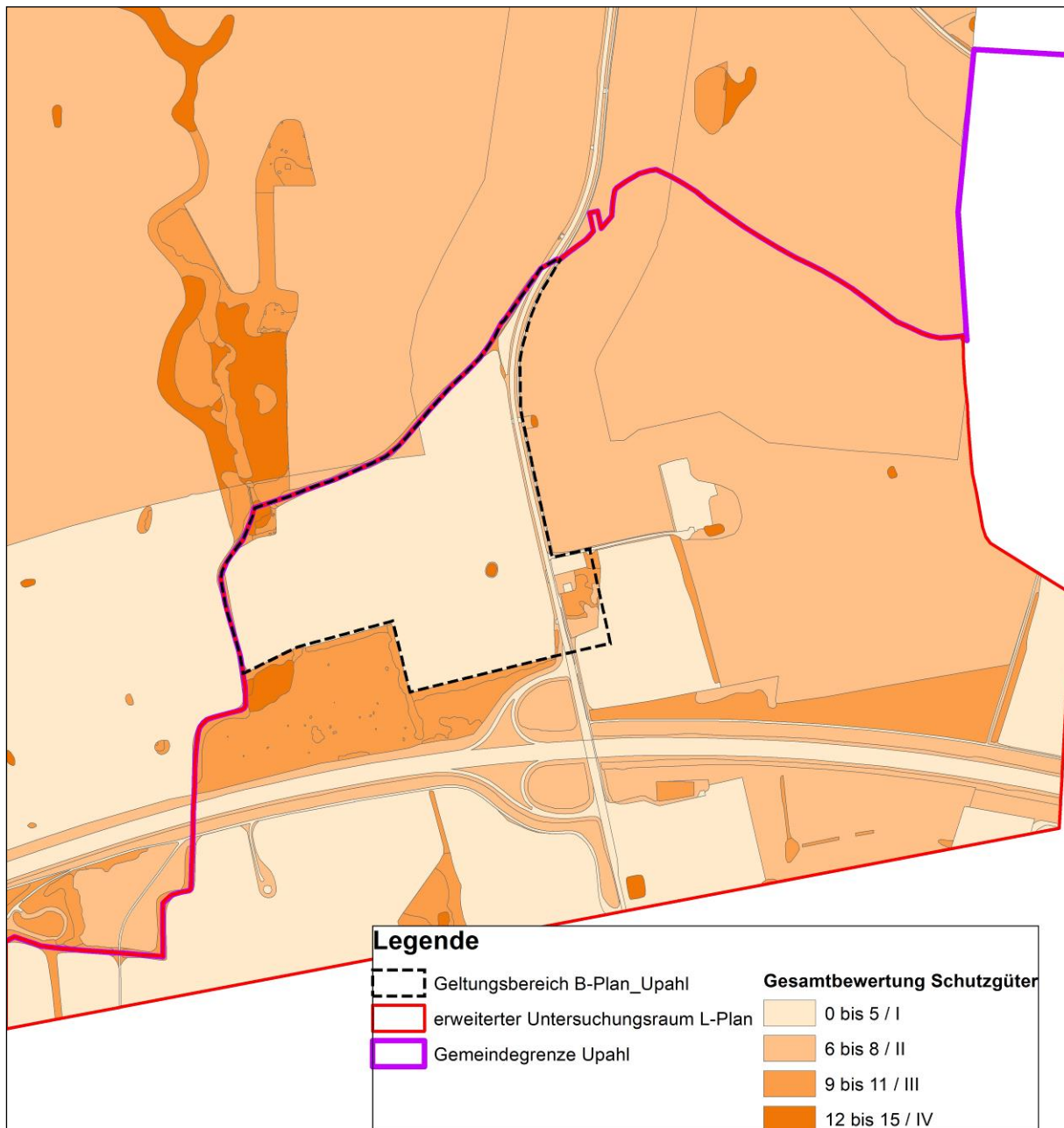


Abb. 3: Gesamtbewertung Schutzgüter (5-stufige Skalierung gem. Tabelle)

Nachfolgend werden die Hauptnutzungskonflikte im Plangebiet tabellarisch zusammengefasst.

Mit der Konfliktdarstellung werden negative Auswirkungen vorhandener und geplanter Nutzungen auf die Schutzgüter wiedergegeben.

Die Schutzgüter werden wie folgt abgekürzt:

- A Arten und Biotope
- B Boden
- W Wasser
- K Klima / Luft
- L Landschaftsbild
- S Siedlung / Mensch

## Landwirtschaft

	<b>Konfliktpunkt bzw. Lage des Konfliktpunktes</b>	<b>Konfliktbeschreibung</b>	<b>Betroffene Schutzgüter</b>	<b>Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. Beseitigung des Konfliktes / der Beeinträchtigung</b>
allgemein	Ackerbewirtschaftung entlang von Fließgewässern, im Bereich von Hohlformen, Gehölzen und sonstigen Kleinstrukturen	Beeinträchtigung und Vernichtung wertvoller Biotope und Lebensräume durch Eintrag von Nährstoffen und Pflanzenschutzmitteln sowie intensiver Nutzung; Entwässerung	A, B, W	Schaffung von Pufferzonen entlang von Fließgewässern (Ohne Nutzung bzw. Extensivnutzung, Verzicht auf Pflanzenschutzmittel und Dünger)
allgemein	Intensive, großräumige Ackerbewirtschaftung	Gefahr von Winderosion: Belastung des Bodens und Grundwassers durch Nährstoff- und Pestizideinträge; Verarmung der Landschaft; Fehlender Biotopverbund; Verinselung von Lebensräumen	A, B, W, L	Kleinräumigere Bewirtschaftung; Umstellung auf ökologischen Landbau oder Grünlandnutzung; Anlegen von Heckenstrukturen und Feldgehölzen
allgemein	Anbau genveränderter Ackerfrüchte	Ausbreitung nicht kontrollierbar, Verdrängung und Veränderung heimischer Arten, Anbauggebiete extrem homogen durch großflächigen Einsatz von Insektiziden und Herbiziden	A, B, W, L	Verzicht auf Anbau genveränderter Feldfrüchte
allgemein	Gesamtes nördliches Gemeindegebiet	Verlust von Magerrasen durch Nutzungsauflassung	A	Extensive Pflege von Trockenstandorten

Konkrete Konfliktpunkte und Maßnahmenableitungen lassen sich aufgrund der geringen Größe des Teillandschaftsplanes auf dieser Fläche nicht herleiten. Allgemein besteht natürlich ein Strukturdefizit, das durch Anpflanzungen von Hecken und Einzelgehölzen beseitigt werden könnte. Allerdings sind Teilflächen auch potenzielle Rastflächen, so dass hier ein möglicher naturschutzfachlicher Widerspruch lokal abzuklären wäre.

### Forstwirtschaft / Gehölze

	Lage des Konfliktpunktes	Konfliktbeschreibung	Betroffene Schutzgüter	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. Beseitigung des Konfliktes / der Beeinträchtigung
W01	Feldgehölz nördlich BAB 20	Fremdbestockung Hybridpappel	A	Waldumbau – einheimische Standortgerechte Arten

### Fischerei und Jagd

	Lage des Konfliktpunktes	Konfliktbeschreibung	Betroffene Schutzgüter	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. Beseitigung des Konfliktes / der Beeinträchtigung
allgemein	Gesamtes Plangebiet	Invasive Arten, insbesondere Marderhund	A,	verstärkte Bejagung invasiver Arten

Konkrete Konfliktpunkte und Maßnahmeableitungen lassen sich aufgrund der geringen Größe des Teillandschaftsplanes auf dieser Fläche nicht herleiten.

### Wasserwirtschaft / Hydrologie

	Lage des Konfliktpunktes	Konfliktbeschreibung	Betroffene Schutzgüter	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. Beseitigung des Konfliktes / der Beeinträchtigung
allgemein	Entwässerungsgräben	Entwässerung hydromorpher Böden – Mineralisation, Veränderung natürlicher Vegetationsstrukturen	W, B, A, L	Rückbau

Konkrete Konfliktpunkte und Maßnahmenableitungen lassen sich aufgrund der geringen Größe des Teillandschaftsplanes auf dieser Fläche nicht herleiten.

### Tourismus und Erholung

Sowohl konkrete als auch allgemeine Konfliktpunkte und Maßnahmenableitungen lassen sich aufgrund der geringen Größe des Teillandschaftsplanes sowie der untergeordneten Bedeutung des Gebietes für Tourismus und Erholung auf dieser Fläche nicht herleiten.

### Siedlung, Industrie und Gewerbe

	Konfliktpunkt oder Lage des Konfliktpunktes	Konfliktbeschreibung	Betroffene Schutzgüter	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung oder Beseitigung des Konfliktes/ der Beeinträchtigung
S01	Neuer Gewerbestandort B-Plan Nr. 9 „Interkommunales Gewerbegebiet“	Geplante Gewerbefläche auf Ackerfläche  Natura 2000-Gebiete in 1km Entfernung,  Nahbereich Kranichbrutplatz,  Betroffenheit von geschützten Biotopen (Kleingewässer, Hecken, Einzelbäume und Feldgehölze)  Landschaftsbild und Verbrauch von freiem Landschaftsraum  Verlust von ertragreichen landwirtschaftlichen Nutzflächen	A, B, L, (W) (K)	Prüfung auf Verträglichkeit mit Schutzzwecken nahegelegener Natura 2000-Gebiete  Schaffung von Ersatzhabitaten  Prüfung auf Beeinträchtigung wertvoller und geschützter Biotope im Planwirkungsbereich – funktionaler Ausgleich
allgemein	sämtliche Planvorhaben	Auswirkungen auf Natura 2000-Gebiete (Bereich Stepenitz und Poischer Mühlenbach)	A, B, L, K	Prüfung auf Verträglichkeit mit Schutzzwecken des FFH-Gebietes Wismarbucht und dem EU-Vogelschutzgebiet bzw. auf Beeinträchtigung wertvoller Biotope
allgemein	Vorhandene Gewerbeflächen	Licht-, Lärm- und Schadstoffemissionen (anlage- und betriebsbedingt)	A, L, K	

## Verkehr

	Lage des Konfliktpunktes	Konfliktbeschreibung	Betroffene Schutzgüter	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. Beseitigung des Konfliktes / der Beeinträchtigung
V01	Bundesautobahn 20	Zerschneidungsachse, allgemein Beeinträchtigung Fauna (Störung, Tötung) Landschaftsbild Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen	A, L, K, S	-
allgemein	Kreisstraßen / Bundes- und Landesstraßen Ortsdurchfahrten	Erhöhung der Verkehrsdensität, Beeinträchtigung Fauna (Störung, Tötung) Lärm-, Licht- und Schadstoffemissionen	K, A, S	-

## Abfallwirtschaft

Konkrete Konfliktpunkte und Maßnahmenableitungen lassen sich aufgrund der geringen Größe des Teillandschaftsplanes auf dieser Fläche nicht herleiten.

## Energiewirtschaft / Rohstoffgewinnung

	Lage des Konfliktpunktes	Konfliktbeschreibung	Betroffene Schutzgüter	Mögliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung bzw. Beseitigung des Konfliktes / der Beeinträchtigung
E01	Windenergieanlagen südlich der Autobahn	Landschaftsbildbeeinträchtigung	L, F	Optische Abschirmung nahe gelegener Siedlungsbereiche

## 2.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

### 2.3.1 Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete.

Schutzgebiete in der Umgebung des Plangebietes:

- NSG Nr. N 280 „Kalkflachmoor und Mergelgruben bei Degtow“ (Entfernung ca. 730 m)
- Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 730 m)
- EU – Vogelschutzgebiet (SPA) DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (Entfernung zum Plangebiet ca. 640 m)

Aufgrund der mittelbaren Betroffenheit von Schutzgebieten sind weitere Untersuchung erforderlich. Diese werden im Folgenden benannt:

- Unterlagen zur Natura 2000 Verträglichkeit für die Schutzgebiete GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und SPA DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“

#### *Unterlagen zur Natura 2000 Verträglichkeit*

In Vorbereitung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes Nr. 9 bzw. der parallel erarbeiteten 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes erfolgen Untersuchungen zur Natura 2000 Verträglichkeit der vorliegenden Planung.

Diese Untersuchungen beziehen sich auf das Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und das Europäische Vogelschutzgebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“. Die Natura 2000-Prüfungen sind als Anlage diesem Dokument beigelegt.

Die Gemeinde Upahl hat sich insbesondere mit den betriebsbedingten Auswirkungen des Lärms, der durch die Gewerbebetriebe verursacht wird, sowie mit Auswirkungen auf den Poischower-Mühlenbach, der nördlich des Plangebietes zum GGB gehört, auseinandergesetzt.

### 2.3.2 Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes befinden sich folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope:

- NWM09254 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – am westlichen und nordwestlichen Rand des Plangebietes
- NWM09256 – Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – im östlichen Bereich des Geltungsbereiches
- NWM14037 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – am südlichen Rand des Plangebietes
- NWM09261 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – im nordöstlichen Geltungsbereich



- Naturnahe Feldhecke (Bei der Biotopkartierung für den Bebauungsplan Nr. 9 aufgenommen) – im südwestliche Randbereich teilweise im Plangebiet
- Naturnahe Feldhecke (Bei der Biotopkartierung für den Bebauungsplan Nr. 9 aufgenommen) – im südöstlichen Geltungsbereich teilweise im Plangebiet

In einem Umkreis von ca. 50 m (Wirkzone I) befinden sich 7 gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop:

- NWM14028 - Seggen- und binsenreiche Nasswiesen; Naturnahe Sümpfe (Kartierungsjahr 1996) – südlich direkt angrenzend
- NWM14037 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – südlich angrenzend
- NWM14026 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – südlich des Plangebietes in 20 m Entfernung, das Biotop stellt sich derzeit als mesophiles Laubgebüsch und nicht mehr als Kleingewässer dar
- NWM09263 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) - östlich des Plangebietes in ca. 41 m Entfernung
- NWM09254 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – nordwestlich direkt an das Plangebiet angrenzend, heute kleinere Ausprägung als zum Zeitpunkt der Kartierung 1996
- NWM09255 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – nördlich direkt angrenzend
- Naturnahe Feldhecke (Bei der Biotopkartierung für den Bebauungsplan Nr. 9 aufgenommen) –südwestlich teilweise angrenzend, teilweise im Plangebiet
- Naturnahe Feldhecke (Bei der Biotopkartierung für den Bebauungsplan Nr. 9 aufgenommen) – südöstlich teilweise angrenzend, teilweise im Plangebiet
- Feuchtgebüsch (Bei der Biotopkartierung für den Bebauungsplan Nr. 9 aufgenommen) – nordwestlich des Plangebietes in ca. 20 m Entfernung

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich 5 gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotop:

- NWM09259 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – östlich des Plangebietes in ca. 100 m Entfernung, nicht mehr vorhanden
- NWM14032 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – südlich des Plangebietes in 70 m Entfernung, hat eine größere Ausprägung als bei der Biotopkartierung 1996 und stellt sich derzeit als Feldgehölz dar
- NWM09250 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – nordwestlich des Plangebietes in ca. 150 m Entfernung
- NWM14026 - Stehendes Kleingewässer einschließlich der Ufervegetation (Kartierungsjahr 1996) – südlich des Plangebietes in ca. 110 m Entfernung, stellt sich derzeit als mesophiles Laubgebüsch dar
- NWM14025 – Naturnahe Feldhecke (Kartierungsjahr 1996) – südwestlich des Plangebietes in ca. 120 m Entfernung

Die geschützten Biotopstrukturen sind über den gesamten Geltungsbereich verteilt. Zum einen handelt es sich um Heckenstrukturen, die in den Randbereichen des Plangebietes verlaufen und auch außerhalb dessen in den Bereichen der Wirkzonen noch vorhanden sind, zum anderen befindet sich ein Kleingewässer im Geltungsbereich.

Die Heckenstrukturen werden mit dem Bebauungsplan Nr. 9 überwiegend erhalten. Im Norden des Plangebietes entsteht mit der vorliegenden Planung ein Grünstreifen entlang der nördlich angrenzenden Feldhecke. Das Kleingewässer kann nicht erhalten werden. Unter Berücksichtigung der Biotopkartierung im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 konnten weitere gesetzlich geschützten Biotope bzw. Veränderungen der vorhandenen gesetzlich geschützten Biotope festgestellt werden.

Im Umfeld des Plangebietes befinden sich weitere Kleingewässer. Zudem sind dort Hecken und ein Feuchtgebüsch verzeichnet.

Gemäß § 20 Abs. 1 sind Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der benannten geschützten Biotope führen, unzulässig:

Aufgrund der mittelbaren und unmittelbaren Betroffenheit von gesetzlich geschützten Biotopen wird im Rahmen des Entwurfs ein Antrag auf Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

In § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V werden die Ausnahmen von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes geregelt. Demnach kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Im vorliegenden Fall ist die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig.

### **3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

#### **3.1 Grundlagen und Methodik der Umweltprüfung**

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen erfolgt auf Grundlage der im § 2 Absatz 4 BauGB benannten Aspekte. Demnach wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen unter Beachtung der Anlage 1 (zu § 2 Absatz 4 und §§ 2a und 4c) ermittelt werden. Nachstehend erfolgt eine Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands (Basiszenario) 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.

## **3.2 Schutzgut Mensch**

### 3.2.1 Bewertungskriterien

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

### 3.2.2 Basisszenario

Das Schutzgut Mensch umfasst die Beurteilung der Aspekte Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen. Die räumliche Erfassung der Umwelt für das Schutzgut Mensch orientiert sich an den Grunddaseinsfunktionen des Menschen - Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung, in Gemeinschaft leben und sich erholen. Diese Funktionen werden überwiegend innerhalb von Siedlungsbereichen realisiert. Als Flächen mit freizeitrelevanter Infrastruktur innerhalb von Siedlungsräumen, die für die Erholung der Wohnbevölkerung oder als Standort freizeitinfrastruktureller Einrichtungen Bedeutung haben, kommen Grün- und Freiflächen, Parkanlagen, spezielle Freizeitanlagen (Sportplätze, Freibäder, etc.) sowie Flächen für die naturbezogene Erholungsnutzung wie Wald- und Seengebiete, in Betracht.

Das Plangebiet umfasst im Wesentlichen eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche.

#### *Lärmemissionen*

Zur Beurteilung der Lärmsituation in diesem Bereich und die nähere Umgebung des Plangebietes wird zum Entwurf eine Schalltechnische Untersuchung vom Büro Akustik Labor Nord (ALN) angefertigt. Diese Untersuchung bezieht Geräuschimmissionen durch Straßenverkehr und Gewerbe mit ein.

Ergänzende Untersuchungen werden bezüglich der Lärmbelastung auf das Europäische Vogelschutzgebiet im Rahmen der Unterlage zur Natura 2000-Verträglichkeit für das SPA durchgeführt. Diese beziehen sich jedoch im Wesentlichen auf die Beeinträchtigungen empfindlicher Vogelarten und werden somit unter Schutzgut Tiere und Pflanzen behandelt.

#### *Visuelle Wahrnehmung*

Die nächste Wohnbebauung befindet sich östlich direkt an das Plangebiet angrenzend. Diese Wohnnutzung wird aufgegeben bevor das Großgewerbegebiet entsteht. Östlich des Geltungsbereichs befindet sich in ca. 200 m ein Gewerbebetrieb. Die nächstgelegene Ortslage Groß Pravtshagen befindet sich in ca. 800 m Entfernung, ebenfalls östlich des Geltungsbereichs. Südlich des Plangebietes befindet sich die Bundesautobahn 20. Im Westen grenzt der Geltungsbereich an den Poischer Mühlenbach und im Norden schließt sich eine intensiv genutzte Ackerfläche an. Diese wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen für den interkommunalen Großgewerbebestandort überplant.

### *Erholungsnutzung*

Das Plangebiet selbst besitzt aufgrund der aktuellen Ausprägung und Nutzung keine Eignung als Erholungsraum.

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

#### *Lärmemissionen*

Mit der Entwurfserarbeitung wird eine Schalltechnische Untersuchung durch das Akustik Labor Nord durchgeführt und die Ergebnisse werden im Umweltbericht ergänzt.

#### *Visuelle Wahrnehmung*

Mit der Überplanung erfolgt die Bebauung einer Ackerfläche. Durch die Bebauung kommt es zu einer Verschlechterung der visuellen Wahrnehmung. Die nächste Ortslage befindet sich allerdings in ca. 800 m Entfernung. Aufgrund der Entfernung wird die Beeinträchtigung der visuellen Wahrnehmung gemildert. Zudem sind bereits Störungen der visuellen Wahrnehmung durch die naheliegende Autobahn, die Landesstraße und mehrere Windkraftanlagen vorhanden. Zur Gestaltung des Gewerbegebietes verläuft zwischen dem Plangebiet und der Landesstraße ein Grünstreifen. Dieser ist als Blühstreifen zu entwickeln. Diese Beeinträchtigung wird unter dem Schutzgut Landschaftsbild ausführlich betrachtet und bewertet.

#### *Erholungsnutzung*

Die Freizeit- und Erholungsnutzung ist für die Umsetzung der Planungsziele unbedeutend. Das Plangebiet erhält mit der Durchführung der Planung keine Freizeit- und Erholungsfunktion.

### 3.2.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Plangebiet unterliegt aktuell, mit der Ausnahme der Bewirtschaftung der Ackerfläche, kaum einer menschlichen Nutzung.

Bei einer Nichtdurchführung der Planung blieben Lärm- und Lichtimmissionen sowie die visuelle Wahrnehmung des Plangebietes unverändert.

### 3.2.5 Bewertung – Schutzgut Mensch

Mit der Umsetzung der Planung steht die Schaffung eines Großgewerbestandortes mit optimaler Verkehrsanbindung im Vordergrund. Mit der Entwurfserarbeitung erfolgt eine schalltechnische Untersuchung. Die visuelle Wahrnehmung des Plangebietes wird durch die Errichtung des Gewerbegebietes beeinträchtigt. Es werden im Rahmen des Bebauungsplanes Festsetzungen getroffen, die die visuellen Beeinträchtigungen minimieren.

### **3.3 Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt**

#### 3.3.1 Bewertungskriterien

##### *Tiere*

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

##### *Pflanzen*

- Baumbestand/Biotope mit gesetzlichem Schutzstatus
- Geschützte Pflanzen
- Biototypen

##### *Biologische Vielfalt*

- Naturnähe
- Vielfalt
- Biotopverbund
- Lage in Schutzgebieten

#### 3.3.2 Basisszenario

##### *Tiere*

#### **Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens**

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf europarechtlich geschützte Tier- und Pflanzenarten hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist Folgendes dargelegt:

Es ist 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- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen 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, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch Folgendes vermerkt:

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1
- Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Somit sind nachfolgende Arten zu berücksichtigen:

- sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VogelSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VogelSchRL,
- sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL,
- Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten.

Nach Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

### **Auswirkungen auf artenschutzrechtlich relevante Arten und Artengruppen**

Innerhalb des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages (AFB) wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für sämtliche weitere streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu treffen sind.

Sollten geschützte Arten betroffen sein, so ist zu prüfen, ob sich der Erhalt der lokalen Populationen durch die Förderung der ökologischen Funktionalität sichern lässt (CEF-Maßnahmen).

Letztendlich ist zu überprüfen, ob eventuelle Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG gegeben sind. Für Vorhaben innerhalb der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die nach Landesrecht berechnete Behörde für die eventuelle Erteilung einer Ausnahmegenehmigung zuständig.

Sollte sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art trotz Kompensationsmaßnahmen verschlechtern, ist eine Baumaßnahme unzulässig.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wird zum Entwurf von dem Gutachterbüro STADT LAND FLUSS PARTNERSCHAFT mbB HELLWEG & HÖPFNER mit Sitz in Rabenhorst ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. Im Rahmen des Vorentwurfes wurde eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung durchgeführt.



Diese Ersteinschätzung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 49 legt dar, inwieweit diesbezüglich gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG grundsätzlich relevante Tier- und Pflanzenarten (Europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) vom Vorhaben betroffen sein können, ist jedoch nicht gleichzusetzen mit dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Dieser wird mit dem Entwurf des Bebauungsplanes vorgelegt.

### *Pflanzen*

#### Baumbestand

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen für das Plangebiet zu erheben. Neben der vorliegenden Vermessungsgrundlage wurden Bestandserfassungen im Plangebiet durchgeführt.

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

Innerhalb des Plangebietes sind 4 Bäume vorhanden, die gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist vorgesehen die Bäume möglichst zu erhalten. Im Zuge der fortschreitenden Planung werden die konzeptionellen Darstellungen detailliert und darauf ein Ausnahmeantrag gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

#### Geschützte Pflanzen

Von den in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden nach Anhang IV der FFH-RL geschützten Pflanzenarten sind im Ergebnis der Überblickskartierung im Rahmen der artenschutzfachlichen Untersuchungen keine auf der zur Bebauung vorgesehenen Fläche zu erwarten. Das Vorkommen von in Anhang IV aufgeführten Moos- und Flechtenarten ist für Mecklenburg-Vorpommern nicht bekannt und daher für eine weitere Prüfung nicht relevant.

#### Biotoptypen

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Biotoptypenkartierung durch das Büro STADT LAND FLUSS PARTNERSCHAFT mbB HELLWEG & HÖPFNER mit Sitz in Rabenhorst erstellt. Der wesentliche Teil des Plangebietes wird durch den Biotoptyp Lehacker charakterisiert. Dieser Biotoptyp besitzt eine geringe Wertigkeit.

#### *Biologische Vielfalt*

Im Bereich der Ackerfläche mit einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung kann die biologische Vielfalt als gering eingestuft werden.

Eine höhere Bewertung in Bezug auf die biologische Vielfalt ist den Heckenstrukturen zuzuordnen.

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

#### *Tiere*

#### **Relevante Projektwirkungen**

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

##### ➤ Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes sind Gebäude vorhanden. Somit kommt es zu einem Gebäudeabbruch und es können artenschutzrechtlichen Maßnahmen notwendig werden um das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG zu verhindern.

##### ➤ Beseitigung von Bäumen, Hecken und Buschwerk

Innerhalb des Geltungsbereiches sind mehrere Heckenstrukturen vorhanden. Die Heckenstruktur im Nordosten wird aufgrund der verkehrlichen Erschließung teilweise entfernt. Die übrigen Heckenstrukturen bleiben erhalten.

Generell sind die Bestimmungen des § 39 BNatSchG zu beachten, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf.

##### ➤ Umnutzung von Flächen

Mit der Umsetzung der Planungsziele findet eine komplette Neuordnung des Plangebietes statt. Aufgrund der bestehenden Habitatausstattung konnte die (potentielle) Betroffenheit der Artengruppen Brutvögel, Fledermäuse und Amphibien ermittelt werden.

##### ➤ Lärm

Die Auswirkungen der Planung auf die im Umfeld vorhandenen sensibleren Bereiche des SPA werden in den Lärmuntersuchungen zum Entwurf berücksichtigt.

Die Arten innerhalb der Heckenstrukturen oder auf der derzeitigen Ackerfläche werden als wenig lärmempfindlich eingestuft.

##### ➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

Die Planung beinhaltet keine mobilen oder immobilen Einrichtungen, die zur Kollision mit Tieren führen können.

## **Zusammenfassung Artengruppen - Abprüfung der Verbotstatbestände**

### *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 (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### *Fledermäuse*

Hinsichtlich der Quartiereignung für Fledermäuse erscheinen die im Plangebiet befindlichen, teilweise noch bewohnten Bestandsgebäude für Fledermäuse eher ungeeignet. Ohne weitere Begutachtung kann das Vorhandensein von Sommerquartieren oder Wochenstuben nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Das Vorhandensein von Winterquartieren wird aufgrund der Nichteignung der von der Planung beanspruchten Strukturen ausgeschlossen. Ohne weitere Vorabuntersuchung ist eine Abrisszeitenbeschränkung der Gebäude außerhalb der Zeit vom 1.11. bis zum 28.2. eines jeden Jahres zu beachten, d.h. sollte der Abriss während der Zeit 1.11. bis 28.2. vorgenommen werden, ist mit dem Abriss keine Gefährdung von Fledermäusen verbunden. Sollte die Abrisszeitenbeschränkung zugunsten der Fledermäuse nicht eingehalten werden können, kann eine Vorabuntersuchung unmittelbar vor Abriss der betroffenen Gebäude durch ein geeignetes Gutachterbüro durchgeführt werden. Wenn keine Quartiere festgestellt werden sollten, können die Abrissarbeiten auch außerhalb des Zeitraums 1.11.-28.2. vorgenommen werden. Werden bei der Kontrolle Fledermausquartiere nachgewiesen, sind die Abrissarbeiten bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen.

Bei den zu fällenden Bäumen kann eine Quartiereignung ohne weitere Vorabuntersuchung ebenso wenig ausgeschlossen werden. Sollten die Fällungen in der Zeit vom 1.11. bis zum 28.2. vorgenommen werden, kann eine Gefährdung der Fledermäuse ausgeschlossen werden, da ausreichend große, innen hohle Bäume mit entsprechender Eignung als Winterquartier im Plangebiet nicht vorkommen. Sollte die Fällzeitenbeschränkung zugunsten der Fledermäuse nicht eingehalten werden können, kann eine Vorabuntersuchung unmittelbar vor Fällung der betroffenen Gehölze durch ein geeignetes Gutachterbüro durchgeführt werden. Wenn keine Quartiere festgestellt werden sollten, können die Fällungen auch außerhalb des Zeitraums 1.11.-28.2. vorgenommen werden. Werden bei der Kontrolle Fledermausquartiere nachgewiesen, sind die Fällungen bis zum Verlassen der Quartiere auszusetzen. Ggf. sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) in Form des Angebotes von Ersatzquartieren („Fledermauskästen“) erforderlich.

### *Reptilien*

Ein Vorkommen von Reptilien im Plangebiet kann auf der Grundlage der 2022 durchgeführten Gebietserfassungen und des Habitatpotentials aufgrund des

Ackerstandortes ausgeschlossen werden das Plangebiet bietet keine geeigneten Habitate für die nach Anhang IV der RRH-Richtlinie geschützten und in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Reptilienarten wie Zauneidechse, Europäische Sumpfschildkröte und Schling- bzw. Glattnatter.

Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

#### *Amphibien*

Im Kleingewässer im südlichen Plangebiet wurden bei den Kartierungen Teichfrösche nachgewiesen. Eine Eignung als Laichhabitat für weitere Arten kann nicht ausgeschlossen werden. Die Planung sieht die Überbauung bzw. Entfernung dieses Biotopes vor. Um eine Tötung der in diesem potentiellen Sommerquartier lebenden Amphibien zu vermeiden, ist die Überbauung nur im Zeitraum 01.11. – 28.02. zulässig. Außerdem ist an anderer Stelle ein Gewässer von mindestens derselben Größe anzulegen (CEF-Maßnahme). Dieses Ersatzhabitat muss mit Beginn der Bauarbeiten funktionsfähig sein. Ist die Durchführung der Bauarbeiten während der Zeit vom 01.03. bis zum 30.10. unvermeidbar, sind die im Laichhabitat lebenden Amphibien unmittelbar zuvor abzusammeln und in ein geeignetes, d.h. mindestens 3 km vom Biotop entferntes Ersatzhabitat zu verbringen; die große Entfernung verhindert ein Rückwandern in das dann überbaute Biotop.

#### *Fische und Rundmäuler*

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.

#### *Libellen*

Innerhalb des Plangebietes fehlen geeignete Habitatstrukturen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Libellenarten. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 kann somit ausgeschlossen werden.

#### *Käfer*

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für 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 Mulmanteil, 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.

### *Tag- und Nachfalter*

Innerhalb des Plangebietes fehlen geeignete Habitatstrukturen der nach Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Schmetterlingsarten. Es fehlen u.a. geeignete Futterpflanzen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 BNatSchG Abs. 1 kann somit ausgeschlossen werden.

### *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. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### *Brutvögel*

Für das gesamte Untersuchungsgebiet wurde im Jahr 2022 eine Brutvogelkartierung vorgenommen. Dabei wurden Arten der Gehölz-, Boden-, Fassaden-, Nischen- und Höhlenbrüter festgestellt. Die nachgewiesenen und potentiellen Brutvogelarten sind der artenschutzfachlichen Ersteinschätzung (siehe Anlage zum Umweltbericht) zu entnehmen.

Für Brutvögel sind CEF- Maßnahmen und Vermeidungsmaßnahmen notwendig, um den Verlust von Habitatstrukturen auszugleichen. Baudingte Störungen während der Rodungs- und Abrissarbeiten können durch Bauzeitenregelungen vermieden werden. Es ist im Wesentlichen der Erhalt von Gehölzbeständen vorgesehen.

### **Vermeidungsmaßnahmen**

Gegebenenfalls notwendige Vermeidungsmaßnahmen werden mit der Entwurfserarbeitung und dem damit vollständig vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergänzt.

### **Ausgleichsmaßnahmen**

Gegebenenfalls notwendige Ausgleichsmaßnahmen werden mit der Entwurfserarbeitung und dem damit vollständig vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag ergänzt.

### **Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes - Favorable conservation status (FCS)**

#### **FCS-Maßnahmen**

- Verlust von Ackerfläche, die ein Feldlerchenhabitat darstellen
- Neuanlage von Feldlerchenhabitaten in ausreichendem Umfang

Mit der Umsetzung der Planungsziele sollen neue Feldlerchenhabitate in ausreichendem Umfang geschaffen werden.

### *Festsetzungen*

Zum Entwurf folgt eine konkrete Festsetzung zu der FCS-Maßnahme

### **Brutvögel in der Umgebung des Plangebietes**

Südöstlich des Plangebietes erfolgte ein Brutnachweis des Baumfalken und des Kranichs. Beide Bruthabitate dieser Vogelarten sind gemäß § 23 Abs. 4 Nr. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt. Für den Kranich erfolgt die Schaffung eines Ersatzhabitates (CEF-Maßnahme). Aufgrund der Lage des Baumfalkenhorstes mit Überschneidung der angedachten Gewerbeflächen wird innerhalb des Plangebietes die Horstschutzzone gekennzeichnet. Diese ist von der Bebauung freizuhalten. Sollte der Brutplatz in der nächsten Brutsaison (Ende April bis Mitte August) unbesetzt bleiben, entfällt die Horstschutzzone und eine Bebauung in diesem Bereich ist möglich.

### **Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme – Continuous ecological funktion (CEF) CEF-Maßnahmen**

- Möglicherweise betriebsbedingte Auswirkungen auf das Bruthabitat des Kranichs
- Schaffung eines Ersatzhabitates

Mit der Umsetzung der Planungsziele erfolgen keine direkten Eingriffe in das Bruthabitat des Kranichs, allerdings kann es aufgrund der Umsetzung der Planungsziele zur Aufgabe des Brutplatzes kommen. Aus diesem Grund erfolgt die Schaffung eines Ersatzhabitates.

#### *Festsetzungen*

Zum Entwurf erfolgt eine konkrete Festsetzung zu der CEF-Maßnahme.

#### *Pflanzen*

##### Baumbestand

Innerhalb des Plangebietes befindet sich 4 gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume.

#### *Biologische Vielfalt*

Im Wesentlichen ist das Plangebiet durch eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche geprägt. Dementsprechend ist die biologische Vielfalt innerhalb des Plangebietes bereits jetzt begrenzt.

Mit der Überplanung werden überwiegend bereits anthropogen überformte Bereiche wieder genutzt. Durch den Erhalt von wertvollen Grünstrukturen und Schaffung von Ersatzhabitaten für betroffene Tierarten wird von keiner signifikanten Minderung der biologischen Vielfalt ausgegangen.

### 3.3.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung bliebe die bisherige Nutzung als intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche erhalten. Die Anzahl der vorhandenen Arten würde erhalten bleiben.

Bei der hier vorliegenden Planung steht jedoch die Erfüllung der Ziele der Raumordnung im Vordergrund.



### 3.3.5 Bewertung – Schutzgut Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt

#### *Tiere*

Mit der Umsetzung der Planungsziele sind Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG zu erwarten. Aus diesem Grund wurde eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung erarbeitet, die erste Möglichkeiten zur Vermeidung aufzeigt.

#### *Pflanzen*

Streng geschützte Arten sind aufgrund der aktuellen Ausprägung und aktuellen Nutzung des Plangebietes nicht zu erwarten.

Mit der Umsetzung der Planung werden zahlreiche Neupflanzungen von Bäumen, z.B. entlang der Landesstraße, vorgesehen.

#### *Biologische Vielfalt*

In Bezug auf die biologische Vielfalt lässt sich feststellen, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 9 eine hochwertige Struktur überplant und an umliegende hochwertige Strukturen angrenzend geplant wird. Die hochwertige Struktur im Osten des Geltungsbereiches, die überplant wird, stellt ein Soll dar. Die Heckenstrukturen, die den Geltungsbereich im Norden, Süden und Teilweise im Westen umgeben werden mit der vorliegenden Planung erhalten, allerdings grenzen die geplanten Gewerbeflächen unmittelbar an diese Heckenstrukturen an. Zur angrenzenden Feldhecke nördlich des Plangebietes ist ein Grünstreifen im Kronentraufbereich der Hecke anzulegen.

## **3.4 Schutzgut Boden**

### 3.4.1 Bewertungskriterien

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

### 3.4.2 Basisszenario

In der LINFOS-Datenbank sind für den Bereich des Plangebietes folgende Bodentypen verzeichnet: Lehm-/ Tieflehm- Pseudogley (Staugley)/ Parabraunerde- Pseudogley (Braunstaugley)/ Gley- Pseudogley (Amphigley); Grundmoränen, mit starkem Stauwasser- und/oder mäßigem Grundwassereinfluß, eben bis kuppig.

### 3.4.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl wird ein hydrogeologisches Gutachten durch das Baustofflabor Adler erarbeitet. Die Ergebnisse des Gutachtens werden im Umweltbericht für den Entwurf ergänzt. Daraufhin können Aussagen zur Versickerungsfähigkeit getroffen werden. Das Entwässerungskonzept wird beim Schutzgut Wasser erläutert.

Innerhalb des Plangebietes wird der Boden großflächig landwirtschaftlich genutzt. Dadurch ist von anthropogenen Veränderungen der Bodenstruktur auszugehen.

Es erfolgt die Nutzung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche. Durch diese Nutzung ist der Boden im Plangebiet bereits anthropogen beeinträchtigt. Die vom Projekt ausgehenden potentiellen Konflikte bestehen somit in der zusätzlichen Versiegelung und Überbauung. Durch die Umsetzung der Planung erfolgt eine Versiegelung von rund 15 ha. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch Versiegelung oder Biotopveränderungen und Funktionsverluste werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt.

Die Wirksamkeit der Bodenfunktion nach § 2 des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) im Plangebiet unter Berücksichtigung vorhandener Beeinträchtigungen sind nachfolgend zusammengefasst:

Tab. 4: Bodenfunktionen nach § 2 BBodSchG und ihre Wirksamkeit im Plangebiet

Bodenfunktion nach § 2 BBodSchG	Wirksamkeit im Untersuchungsgebiet
1. Natürliche Funktion als	
a) Lebensgrundlage und Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen	Die Lebensraumfunktion für Tiere ist auf und im Boden im Bereich der intensiv landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche eingeschränkt. In der artenschutzfachlichen Ersteinschätzung werden potentielle Wirkfaktoren/potentielle Beeinträchtigungen für die dauerhafte Flächeninanspruchnahme von Boden bzw. Biotopen als Habitatverlust benannt. Als potentiell gefährdete Arten sind insbesondere Bodenbrüter zu erwähnen.
b) Bestandteil des Naturhaushalts, insbesondere mit seinen Wasser- und Nährstoffkreisläufen	Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein Bodengutachten erstellt. Mithilfe des Bodengutachtes wird dieser Punkt weiter ausgeführt.
c) Abbau-, Ausgleichs- und aufbaumedium für stoffliche Einwirkungen auf Grund der Filter-, Puffer- und Stoffumwandlungseigenschaften insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers	Zum Entwurf des Bebauungsplanes wird ein hydrogeologisches Gutachten erstellt. Mithilfe des hydrogeologischen Gutachtens wird dieser Punkt weiter ausgeführt.
2. Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte	Im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale vorhanden.

Als dritte Bodenfunktion werden im BBodSchG die Nutzungsfunktionen aufgezählt. Diese wurden nicht berücksichtigt, da sie nicht der Einschätzung der ökologischen Bodenqualität dienen und zudem im gesamten Plangebiet nicht von Belang sind.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind keine Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen in dem vom Vorhaben betroffenen Gebiet bekannt.

#### 3.4.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Ohne die Durchführung der Maßnahme würde die landwirtschaftliche Nutzung des Plangebietes weiter bestehen bleiben. Die bestehende Bodenfunktion würde keine

weitere Verschlechterung erfahren. Auf die bestehende Vorbelastung wurde bereits eingegangen, so dass von einer beeinträchtigten Bodenfunktion auszugehen ist.

Bei der hier betrachteten Planung steht die Umsetzung der Ziele der Raumordnung im Vordergrund.

### 3.4.5 Bewertung – Schutzgut Boden

Mit der Umnutzung einer Ackerfläche kann dem Ziel der Raumordnung und Landesplanung entsprochen werden in diesem ausgewählten Bereich einen interkommunalen Großgewerbestandort zu entwickeln. Es werden Maßnahmen zur Reduzierung der Versiegelung geprüft.

Durch die entstehende Versiegelung ist mit erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu rechnen. Der Eingriff in die Bodenfunktionen und die Versiegelung werden durch den notwendigen Ausgleich für Versiegelung berücksichtigt.

## **3.5 Schutzgut Wasser**

### 3.5.1 Bewertungskriterien

#### *Grundwasser*

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

#### *Oberflächengewässer*

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

#### *Trinkwasserschutzzone*

- Schutzstatus

### 3.5.2 Basisszenario

#### *Grundwasser*

Der Grundwasserflurabstand wird in der LINFOS-Datenbank für den Geltungsbereich mit >10 m angegeben. Somit kann von einer mittleren bis geringeren Verschmutzungsgefahr des Grundwassers ausgegangen werden. Die Grundwasserressourcen werden im Plangebiet als nutzbares und genutztes Dargebot angegeben.

#### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein stehendes Kleingewässer. Dieses Kleingewässer stellt ein gemäß § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop dar. Außerdem befindet sich am westlichen Rand des Plangebietes ein Graben, die Vorflut des Poischer Mühlenbachs. Diese Vorflut stellt ein Gewässer II. Ordnung dar. Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, zum Teil entlang der Gemarkungshecke, befindet sich ein weiterer Graben. Dieser stellt ebenfalls ein Gewässer II. Ordnung dar.

#### *Trinkwasserschutzzone*

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B.

### 3.5.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### *Grundwasser*

Generell besteht die Möglichkeit einer Erhöhung der Grundwassergefährdung durch die Errichtung eines Gewerbegebietes. Das Plangebiet wird derzeit als Ackerfläche genutzt. Durch die großflächigen Versiegelungen, die durch das interkommunale Gewerbegebiet möglich sind, ist von einer Verringerung der Grundwasserneubildung innerhalb des Plangebietes zu rechnen.

Das Konzept zur Regenwasserentsorgung sieht vor, das anfallende Niederschlagswasser teilweise zu versickern und teilweise in Regenrückhalte- oder Versickerungsbecken aufzufangen. Unter Berücksichtigung der hydrogeologischen Aussagen zum Entwurf werden diese Aussagen mit der Entwurfserarbeitung präzisiert und detailliert. Das anfallende unbelastete Regenwasser der Verkehrsflächen und der Gewerbegebietsflächen soll in die Vorflut des Poischer Mühlenbachs eingeleitet werden. Dabei werden die Maßgaben der WRRL untersucht und beachtet. Es ist darauf zu achten, dass nicht mehr Wasser eingeleitet wird als es derzeit mit der landwirtschaftlichen Nutzung der Fall ist. Das überschüssige Wasser wird in Regenrückhaltebecken aufgefangen.

#### *Oberflächengewässer*

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein stehendes Kleingewässer, welches ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 9 wird dieses Kleingewässer überplant.

Zurzeit ist das Kleingewässer von einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche umgeben und durch diese Nutzung anthropogen vorbelastet.

Außerdem befindet sich am westlichen Rand des Plangebietes ein Graben, die Vorflut des Poischer Mühlenbachs. Diese Vorflut stellt ein Gewässer II. Ordnung dar

Am nördlichen Rand des Geltungsbereiches, zum Teil entlang der Gemarkungshecke, befindet sich ein weiterer Graben. Dieser stellt ebenfalls ein Gewässer II. Ordnung dar.

Beide Gräben bleiben mit der Umsetzung der Planung erhalten.

#### *Trinkwasserschutzzone*

Bezüglich der Trinkwasserschutzzone werden entsprechende Festsetzungen getroffen um Veränderungen dieser auszuschließen. Außerdem wird zum Entwurf ein Ausnahmeantrag für das Großgewerbegebiet gestellt.

### 3.5.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei der Nichtdurchführung der Planung würden die landwirtschaftliche Ackerfläche und damit geringfügige Beeinträchtigungen erhalten bleiben.

### 3.5.5 Bewertung

#### *Grundwasser*

Im Rahmen der Entwurfserarbeitung wird ein Hydrogeologisches Gutachten erstellt, welches in den Umweltbericht einbezogen wird.

#### *Oberflächengewässer*

Mit der vorliegenden Planung wird ein stehendes Kleingewässer entfernt, das ein gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschütztes Biotop darstellt. Mit der Erarbeitung des Entwurfes wird ein Ausnahmeantrag für das Kleingewässer gestellt.

Für die beiden Gräben, die Gewässer II. Ordnung sind, wird ein Fachbeitrag Wasser erstellt.

#### *Trinkwasserschutzzone*

Bezüglich der Trinkwasserschutzzonen werden entsprechende Festsetzungen getroffen um Veränderungen dieser auszuschließen. Beeinträchtigungen können somit ausgeschlossen werden.

## **3.6 Schutzgut Fläche**

### 3.6.1 Bewertungskriterien

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

### 3.6.2 Basisszenario

Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan erfolgt im Wesentlichen die Überplanung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche. In den übergeordneten Planungen (LEP) wird diese Fläche als Gewerbestandort genannt. Ein weiteres Kriterium für die Entwicklung eines Großgewerbestandortes in diesem Bereich ist die verkehrsgünstige Lage direkt an der Bundesautobahn 20. In den Randbereichen befinden sich zudem teilweise Heckenstrukturen. Ebenso befindet sich im Norden des Geltungsbereiches eine Hecke, die die Grenze zwischen der Stadt Grevesmühlen und der Gemeinde Upahl darstellt. Dementsprechend befinden sich, mit Ausnahme der Landesstraße und des ehemaligen Wohngebäudes, keine versiegelten Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Die Gesamtfläche des Plangebietes beträgt rund 19 ha, davon sind ca. 16 ha Ackerfläche. Nördlich angrenzend befindet sich der Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen dieser wird zeitgleich mit dem Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl aufgestellt. Gemeinsam wird durch diese beiden Bebauungspläne die Schaffung eines Großgewerbegebietes ermöglicht. Dementsprechend sind bei dem Schutzgut Fläche kumulierende Wirkungen dieser Pläne zu betrachten. Die Gesamtfläche des Bebauungsplanes Nr. 9 beträgt rund 19 ha, davon sind ca. 16 ha Ackerfläche und ca. 3 ha weitere kleinteilige Flächen. Die Gesamtgröße des interkommunalen Großgewerbestandortes beträgt rund 49 ha. Diese teilen sich auf in 43 ha Ackerfläche sowie 6 ha weitere kleinteilige Strukturen (Hecken, Landesstraße, Wohngebäude mit Grundstück).

### 3.6.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Aufgrund der bisher unversiegelten Fläche ist bei der vorliegenden Planung von einer hohen zusätzlichen Versiegelung auszugehen. Es erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine Versiegelung von ca. 15 ha. Zusätzlich erfolgt durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 49 eine Versiegelung von ca. 21 ha.

Mit der Umsetzung der genannten Bebauungspläne werden eine Ackerfläche und Grünstrukturen in den Randbereichen in ein Großgewerbegebiet umgewandelt. Dadurch entstehen großflächige Versiegelungen und Bodenverdichtungen. Die Grünstrukturen des gesamten Großgewerbegebietes bleiben weitestgehend erhalten. Zusätzlich dazu werden im Norden Grünstrukturen in Form einer Hecke und einer Mähwiese geschaffen. Die nördliche Hecke markiert das Ende des Großgewerbegebietes Richtung Norden und verhindert die Ausweitung des Gebietes in diese Richtung. In Richtung Süden begrenzen ebenfalls Heckenstrukturen und die Bundesautobahn 20 den Gewerbestandort. Im Osten stellt überwiegend die Landestraße 03 die Grenze des interkommunalen Großgewerbestandortes dar, die Ausnahme bildet der Bereich des ehemaligen Wohnhauses im Südosten des Großgewerbegebietes. Die Zerschneidungswirkung des Großgewerbegebietes wird durch die vorhandene Zerschneidung der Flächen durch die A 20 und die L 03 gemindert. Eine Minderung des Flächenverbrauchs stellt die Festsetzung von Parkpalletten ab 50 Pkw-Stellplätzen dar. Dadurch soll eine Optimierung der Flächennutzung und eine Minderung des Flächenverbrauchs erzielt werden.

### 3.6.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die Nutzung der Fläche als Intensivackerfläche bestehen bleiben.

### 3.6.5 Bewertung – Schutzgut Fläche

Mit dem hier vorliegenden Bebauungsplan erfolgt die Überplanung einer landwirtschaftlich intensiv genutzten Ackerfläche. Das LEP M-V sieht in diesem Bereich eine gewerbliche und industrielle Nutzung vor. Diese Nutzungen haben aufgrund der Betrachtung der Landesplanung Vorrang. Durch die Festsetzung von Parkpalletten ab 50 Stellplätzen erfolgt eine Minderung des Flächenverbrauchs. Zusätzlich ist pro angefangener 2 000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche ein Großbaum (Baum I. Ordnung) innerhalb des interkommunalen Großgewerbegebietes zu pflanzen. Außerdem werden innerhalb des Großgewerbegebietes Retentionsflächengeschaffen, um das Niederschlagswasser zu versickern.

Die HzE (2018) Mecklenburg-Vorpommern schafft durch ihre Ausgleichsmaßnahmen und die Maßnahmen zur Kompensationsminderung keinen Anreiz Grünstrukturen innerhalb des Plangebietes zu schaffen. Die Mindestflächengrößen der angegebenen Ausgleichsmaßnahmen lassen keine Anrechnung kleinflächiger Grünstrukturen, wie sie innerhalb des Geltungsbereiches umgesetzt werden könnten, zu.

Mit der Umsetzung der Planung sind Beeinträchtigungen des Schutzgutes Fläche zu erwarten.

### **3.7 Schutzgut Luft und Klima**

#### 3.7.1 Bewertungskriterien

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

#### 3.7.2 Basisszenario

Das Klima im Plangebiet ist dem maritim geprägten Binnenplanarklima zuzuordnen. Die mittlere Niederschlagsmenge liegt deutlich über 600 mm. Große Windstärken sowie eine hohe Luftfeuchtigkeit prägen das Klima entlang der Ostseeküste.

Vorbelastungen des Schutzgutes Klima ergeben sich für den Untersuchungsbereich aus der intensiven landwirtschaftlichen Ackernutzung. Denn intensiv genutzte Ackerflächen besitzen eine geringe Bedeutung in Bezug auf die Kaltluftproduktion.

#### 3.7.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Als Folge der Errichtung von Baukörpern, Flächenversiegelungen und dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen können sich Auswirkungen auf das Regional- und Standortklima ergeben. Generell lässt sich jedoch die Aussage treffen, dass konventionell bewirtschafteten Ackerflächen kaum eine Bedeutung für die Kaltluftentstehung zuzuordnen ist. Grünstrukturen entstehen entlang der Landesstraße durch Blühstreifen. Ebenso werden Festsetzungen zu Baumpflanzungen innerhalb der Gewerbeflächen getroffen. So ist pro angefangener 2 000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche je ein Großbaum (Baum I. Ordnung) zu pflanzen.

Gründächer, zur Verbesserung des Kleinklimas, werden innerhalb des Großgewerbegebietes mit einem Anteil von 80 % auf Flachdächern festgesetzt. Ebenso erfolgt eine Festsetzung für PV-Anlagen auf einem Anteil von 70 % aller Dachflächen. Dabei wird eine Kombination von Gründächern und PV-Anlagen angestrebt. Zusätzlich dazu sind die Fassaden der Parkpaletten auf 50 % ihrer Fläche zu begrünen.

Durch das Gewerbegebiet entstehen großflächige Versiegelungen, die das Regional- und Standortklima beeinträchtigen. Außerdem erhöht sich der Verkehr in diesem Bereich. Dem soll durch eigens für das Großgewerbegebiet geplante Buslinien entgegen gewirkt werden. Um diesen Beeinträchtigungen entgegenzuwirken entstehen Dach- und Fassadenbegrünungen sowie Grünstrukturen (Blühwiese, Großbäume) innerhalb des Großgewerbegebietes. Aus den genannten Gründen sind keine enormen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima und Luft zu erwarten.

#### 3.7.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die derzeitigen Klimaparameter kaum verändert.



### 3.7.5 Bewertung – Schutzgut Klima und Luft

Mit der Umsetzung der Planungsziele wird nicht mit gravierenden Auswirkungen auf das Klima gerechnet.

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

### 3.8.1 Bewertungskriterien

- Kein Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

### 3.8.2 Basisszenario

Zum gegenwärtigen Kenntnisstand befinden sich keine Baudenkmäler innerhalb des Geltungsbereiches.

### 3.8.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Da keine schützenswerten oder geschützten Kultur- und Sachgüter im Plangebiet vorhanden sind, entstehen durch die vorliegende Planung keine Beeinträchtigungen.

### 3.8.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung entstehen ebenfalls keine Beeinträchtigungen.

### 3.8.5 Bewertung – Schutzgut Kult. Erbe und sonst. Sachgüter

Es ist nicht bekannt, dass sich Sach- oder Kulturgüter im Plangebiet befinden. Eine weitere Betrachtung des Schutzgutes ist somit nicht erforderlich. Die gesetzlichen Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes sind zu beachten.

## **3.9 Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

### 3.9.1 Bewertungskriterien

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

### 3.9.2 Basisszenario

#### *Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit*

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 folgenden Aussagen zusammenfassen:

#### Vielfalt

Das Plangebiet hat ein leichtes Gefälle von Ost nach West. Markante geländemorphologische Ausprägungen sind nicht vorhanden. Prägend sind die landwirtschaftliche Nutzung und die vorhandene Heckenstruktur. Aufgrund der verhältnismäßig monotonen Ausstattung wird die Vielfalt des Plangebietes als gering eingestuft.

#### Eigenart und Schönheit

Das Plangebiet besitzt mit der Ackerfläche und der Heckenstruktur landschaftstypische Erscheinungen und Strukturen. Durch das vorhandene Gefälle ist das Relief des Plangebietes und der näheren Umgebung wahrnehmbar. Die Vegetation ist aufgrund der landwirtschaftlichen Nutzung sehr eintönig und nur im Bereich der Hecke etwas vielfältiger. Im Westen wird das Plangebiet durch den Gewässerlauf, mit Gehölzen im Uferbereich, des Poischower Mühlenbachs begrenzt. An dieser Stelle erfolgt durch das Gewässer und seine Uferstrukturen eine klare Begrenzung des Geltungsbereiches.

#### Natürlichkeit

Wie bereits herausgestellt wurde, dominiert die landwirtschaftliche Nutzung. Als natürliche und naturnahe Lebensräume mit einer höheren Natürlichkeit sind nur die Hecken im Süden und Westen des Plangebietes vorhanden. Als Teil der geologisch bedeutsamen Landschaftsteile ist ein Soll im südöstlichen Bereich des Plangebietes zu nennen. Aufgrund der Nähe zur Landesstraße und Autobahn handelt es sich nicht um einem Landschaftsraum mit überdurchschnittlicher Ruhe.

#### *Charakter/Erkennbarkeit*

Das Landschaftsbild ist aktuell durch die Ackerfläche und die Hecke im Süden geprägt. Das Gelände fällt von Osten nach West ab. Sichtbeziehungen werden durch Gehölzstrukturen eingeschränkt.

Die derzeitige Nutzung fügt sich in die umgebene Landschaft ein. Diese wird ebenfalls durch Ackerflächen und Gehölzstrukturen geprägt. Das Umfeld des Plangebietes wird zudem durch Windkraftanlagen beeinflusst.

### *Erholung*

Derzeit unterliegt das Plangebiet kaum einer Freizeit und Erholungsnutzung. Ausnahme bildet ein Fahrradweg, der entlang der Landesstraße verläuft.

### 3.9.3 Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

#### *Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Natürlichkeit*

Mit der Umsetzung der Planung entstehen Flächen und Gebäude für Gewerbebetriebe. Die Ackerfläche wird vollständig überplant. Im Südosten des Geltungsbereiches werden Voraussetzungen für die Errichtung eines 60 m hohen Pylons geschaffen. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden Gebäude mit einer maximalen Höhe von 25 m ermöglicht. Die Eingriffsbewertung dafür erfolgt unter Punkt 5.3. Die vorhandenen Hecken im Randbereich des Plangebietes bleiben zu einem großen Teil erhalten. Außerdem dienen Grünstrukturen im und am Rand des Geltungsbereiches für eine Eingliederung in die Landschaft. Durch die Ergänzung von Gebäuden und Verkehrswegen etc. innerhalb des Plangebietes nimmt die Natürlichkeit innerhalb des Geltungsbereiches deutlich ab. Die Auswirkungen auf die Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes werden unter Berücksichtigung der Erhaltung bzw. Schaffung von Grünstrukturen insbesondere in den Randbereichen gemindert.

#### *Charakter/Erkennbarkeit*

Die Gemeinde Upahl hat sich mit der Entwicklung des Großgewerbegebietes mit dem vorhandenen Landschaftsbild auseinandergesetzt.

Mit der vorliegenden Planung erfolgt eine Verschiebung der Wahrnehmung von landschaftstypischen Ackerflächen mit einem Soll und durch Heckenstrukturen gegliedert zu Bereichen mit Bebauung. Eine vorhandene Störung des Landschaftsbildes liegt durch die A20 vor. Zudem sind südlich der A20 bereits Gewerbebetriebe vorhanden.

Wichtige Gestaltungselemente sind Grünstrukturen, die das Plangebiet zur freien Landschaft abgrenzen und es damit auch eingliedern. Die vorhandenen Heckenstrukturen am westlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches bleiben erhalten. Im Osten wird der Randbereich zwischen dem Gewerbegebiet und der Landesstraße als Blühstreifen gestaltet.

Die Firsthöhe der Gewerbegebäude wird auf maximal 25 m festgesetzt. Diese Gebäudehöhe verhindert eine starke Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und kann mithilfe der genannten Grünstrukturen in die Landschaft eingegliedert werden. Um die Eingliederung in die Landschaft zu verstärken werden Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude getroffen.

Von höherer naturschutzfachlicher Bedeutung sind die Hecken im Randbereich des Plangebietes. Diese werden überwiegend erhalten. Durch den Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen, welcher im Norden an das Plangebiet angrenzt, befindet sich die Hecke, welche nördliche an den Geltungsbereich angrenzt, innerhalb des Großgewerbegebietes. Somit erfolgt durch diese Hecke eine Gliederung des Großgewerbegebietes.

Zusammenfassend dargestellt, werden Grünstrukturen zur Einrahmung des Großgewerbstandortes erhalten und geschaffen. Zusätzlich dazu ist es vorgesehen einen Anteil der Dächer und Fassaden zu begrünen.

Die nächstgelegenen Ortslagen befinden sich nordwestlich des Geltungsbereiches in einer Entfernung von ca. 1 300 m (Wotenitz) und östlich in ca. 800 m Entfernung (Groß Pravtshagen). Die Sichtachse von der Ortslage Wotenitz auf das Plangebiet wird durch verschiedene Gehölzstrukturen unterbrochen. Dadurch ist keine freie Sicht auf das geplante Großgewerbegebiet möglich und die Beeinträchtigungen werden in diesem Bereich als gering eingestuft. Von der Ortslage Groß Pravtshagen ist die Sichtachse auf das Großgewerbegebiet freier. Sie wird lediglich durch Gehölzstrukturen, die sich auf den westlichen Grundstücksgrenzen der Einwohner dieser Ortslage befinden, unterbrochen. Allerdings verläuft die Landesstraße 03 zwischen dem Plangebiet und der Ortslage Groß Pravtshagen, somit ergibt sich bereits eine Vorbelastung des Landschaftsbildes in diesem Bereich. Die Nutzer der Landesstraße erfahren durch die vorliegende Planung eine geringe Beeinträchtigung des Erlebens des Landschaftsbildes, da sie nur für einen kurzen Moment den Abschnitt der Landschaft wahrnehmen. Aufgrund der Entfernung der Ortslagen zum Plangebiet und den bestehenden Vorbelastungen werden die Auswirkungen als mittel angesehen.

#### *Erholung*

Die Erholungsnutzung wird durch die Planung in diesem Bereich nicht gesteigert.

#### 3.9.4 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die intensiv landwirtschaftliche Nutzung würde bei der Nichtdurchführung der Planung erhalten bleiben. Das Landschaftsbild bliebe unbeeinflusst.

#### 3.9.5 Bewertung – Landschaft/Ortsbild

Im Vordergrund steht die Schaffung eines interkommunalen Gewerbegebietes mit einer guten verkehrlichen Anbindung in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn 20. Zur Eingliederung des Großgewerbegebietes werden Festsetzungen zur Begrenzung der Gebäudehöhe und zur Schaffung von Grünstrukturen getroffen, um die Fernwirkung zu begrenzen. Unter Berücksichtigung der benannten Maßnahmen werden die Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft/Ortsbild als mittel eingeschätzt.

### **3.10 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.

Für die vorliegende Planung ist die zusätzliche Überbauung bzw. Versiegelung maßgeblich. Der Boden interagiert mit seinen spezifischen Funktionen des Wasserhaushaltes. Die Wechselwirkungen zwischen (klein-) klimatischen Veränderungen sind

aufgrund der jetzigen Nutzung als Intensivackerfläche geringfügig. Bezüglich des natürlichen Wasserhaushalts durch Verdunstung und Versickerung ist die Beeinflussung stark. Allerdings wird mit Maßnahmen wie Dachbegrünung und einem Entwässerungssystem diesen starken Beeinträchtigungen entgegengewirkt.

Aufgrund der großflächigen Versiegelung entstehen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Fläche und Wasser. Diese werden Mithilfe verschiedener Maßnahmen reguliert.

### **3.11 Störfälle**

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im planungsrelevanten Umfeld keine Störfallbetriebe vorhanden. Aufgrund der aktuellen Nutzungen sind diese im planungsrelevanten Umfeld auch nicht zu erwarten.

## **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

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

#### Bau und Vorhandensein des Vorhabens einschließlich Abrissarbeiten

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl ist die Schaffung eines Großgewerbestandortes vorgesehen. Die Erschließung erfolgt über neue Erschließungsstraßen, die von der Landesstraße 03 abgehen. Derzeit befindet sich ein Gebäude im östlichen Bereich des Plangebietes. Dieses muss mit der Umsetzung der Planung entfernt werden. Aus diesem Grund sind Abrissarbeiten notwendig. Es sind überwiegend großformatige Gewerbegebäude sowie versiegelte Freiflächen (Stellplätze etc.) zu erwarten.

#### Nutzung von natürlichen Ressourcen

In dem hier betrachteten Bebauungsplan wird eine ackerbaulich genutzte Fläche überplant. Ebenso erfolgt die Überplanung eines Solls und eine geringfügige Beeinträchtigung der umliegenden Heckenstrukturen. Dieses Vorgehen wird in einem Ausnahmeantrag betrachtet und bewertet. Die neuen Erschließungsstraßen befinden sich ebenfalls auf dieser Ackerfläche. Im Vordergrund steht die Schaffung eines Großgewerbestandortes mit der verkehrsgünstigen Anbindung zur Bundesautobahn 20 in einem Bereich, der gemäß LEP dafür vorgesehen ist. Die Beeinträchtigungen durch die Entwicklung des Großgewerbegebietes werden durch verschiedene Maßnahmen geringgehalten. Es sind Grünstrukturen (Blühstreifen, Großbäume) sowie die Begrünung von Flachdächern (80 % der Dachfläche) vorgesehen. Die Versiegelung der Fläche wird zusätzlich durch die Schaffung von Parkpaletten begrenzt, diese sind zudem mit einer Fassadenbegrünung zu bepflanzen.

#### Art und Menge an Emissionen

Emissionen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) sind vor allem Luftverunreinigungen, die hauptsächlich von Anlagen und Fahrzeugen an die Umwelt abgegeben werden und dadurch die natürliche Zusammensetzung der Luft verändern, sowie Geräusche. Ein Teil der emittierten Stoffe verursacht schädliche

Wirkungen bei Mensch, Tier, Pflanze oder Sachgut. Diese Schäden gilt es zu dezimieren oder ganz zu vermeiden.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens wurde die ALN Akustik Labor Nord GmbH mit Sitz in Lübeck beauftragt, eine Schalltechnische Untersuchung für die beiden sich ergänzenden Bebauungspläne zu erstellen. Im Folgenden werden zunächst das Bearbeitungskonzept sowie der Untersuchungsumfang beschrieben.

Für die Gewerbeflächen des interkommunalen Gewerbegebietes ist vorgesehen, diese als Gewerbegebiet auszuweisen. Zur Sicherstellung ausreichenden Schallschutzes in der Nachbarschaft der vorhandenen Gewerbeflächen wird auf das Instrument der Emissionskontingentierung aus DIN 18005 zurückgegriffen. Es ist eine Festsetzung von Emissionskontingenten LEK vorgesehen. Für die Planung von Gewerbegebieten ist auch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts (BVerwG) 4 CN 7/16 vom 07. Dezember 2017 zu beachten. Entsprechend dem Beschluss ist mindestens eine uneingeschränkte Gewerbefläche auszuweisen, dies kann auch übergreifend über verschiedene Gewerbegebiete betrachtet werden.

Die Richtwerte der TA Lärm gelten für die Summe einwirkender Gewerbegeräusche. Die Einwirkung von Geräuschen aus anderen Gewerbebetrieben als dem geplanten Vorhaben, sind ggf. als Vorbelastung zu berücksichtigen. Im Untersuchungsgebiet sind weitere gewerbliche Nutzungen (z.B. Gewerbegebiet im Geltungsbereich von Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Upahl, OIL-Tankstelle, Gewerbeflächen am Degtoter Weg) vorhanden.

Soweit planungsrechtlich festgesetzte Emissionsbeschränkungen o. ä. für dem Vorhaben benachbarte Gebiete vorhanden sind, werden diese für die Ermittlung der Vorbelastung genutzt (z.B. Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 4 der Gemeinde Upahl). Um den Aufwand für detaillierte Untersuchungen einzelner Betriebe (ohne planungsrechtlich festgesetzte Emissionsbeschränkungen) zur Bestimmung der Vorbelastung zu vermeiden, wird folgende Verfahrensweise verfolgt:

Aus der Ausschöpfung von Immissionsrichtwerten wird eine plausible, pauschale Emission (flächenbezogene Schalleistung) für die Einschätzung der Vorbelastung hergeleitet oder es werden Erfahrungswerte aus anderen Untersuchungen für vergleichbare Anlagen verwendet. Maximal werden die schalltechnischen Planungswerte für uneingeschränkte Emission nach DIN 18005 angenommen. Eine detaillierte schalltechnische Untersuchung der bestehenden Betriebe in der Nachbarschaft des Plangebietes erfolgt zum Entwurf des Bebauungsplanes. Die so abgeleitete Vorbelastung wird bei der Beurteilung der Geräuscheinwirkung berücksichtigt.

#### Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Die Maßgaben der in der Landkreis Nordwestmecklenburg bestehenden Abfallentsorgung sind einzuhalten.

#### Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe und die Umwelt

Mit der Schaffung des Gewerbegebietes sind keine hervorzuhebenden Risiken für die menschliche Gesundheit verbunden.

Ebenso besteht keine Betroffenheit/kein Risiko für das kulturelle Erbe. Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Bau- oder sonstigen Denkmäler.

#### Kumulierung mit anderen Projekten

Nach derzeitigem Kenntnisstand entstehen kumulierende Wirkungen mit dem Bebauungsplan Nr. 49 der Stadt Grevesmühlen. Davon sind vor allem die Schutzgüter Fläche und Landschaft/Ortsbild betroffen.

#### Auswirkungen der Planung auf das Klima

Intensiv bewirtschafteten Ackerflächen wird keine signifikante Bedeutung für die Kaltluftproduktion zugeordnet. Aus diesem Grund sind keine beachtenswerten Auswirkungen auf das Klima zu erwarten. Genaue Ausführungen erfolgten unter dem Kapitel Schutzgut Luft und Klima (Punkt 3.7).

#### Eingesetzte Techniken und Stoffe

Für die Anlage der Gebäude und Nebenanlagen werden die geltenden gesetzlichen und technischen Vorschriften beachtet. Von negativen Beeinträchtigungen bzgl. eingesetzter Techniken und Baustoffe wird daher nicht ausgegangen.

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

Bei Nichtdurchführung der Planung würde die intensiv landwirtschaftliche Nutzung der Ackerfläche weiterhin bestehen. Von Seiten des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird eine gewerbliche Nutzung generell befürwortet und unterstützt.

Die Auswirkungen bzw. die Entwicklung des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung wurden schutzgutbezogen betrachtet.

### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### *Standortwahl*

Mit dem Bebauungsplan Nr. 9 beabsichtigt die Gemeinde, in Kooperation mit der Stadt Grevesmühlen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines interkommunalen Großgewerbstandortes nördlich der Ortslage Upahl zu schaffen. Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen und technischen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets.

Die Gemeinde Upahl und die Stadt Grevesmühlen haben hierzu bereits umfangreiche Überlegungen vorgenommen, um die Flächen nördlich der Autobahn zum einen so effektiv wie möglich nutzen zu können sowie zum anderen ein Einfügen der Planung in den Bereich zu gewährleisten. Dazu werden unter anderem Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen, die den Großgewerbstandort sozusagen einfassen und begrünen sollen. Es ist vorgesehen, den Großgewerbstandort in zwei Bauabschnitte zu unterteilen.

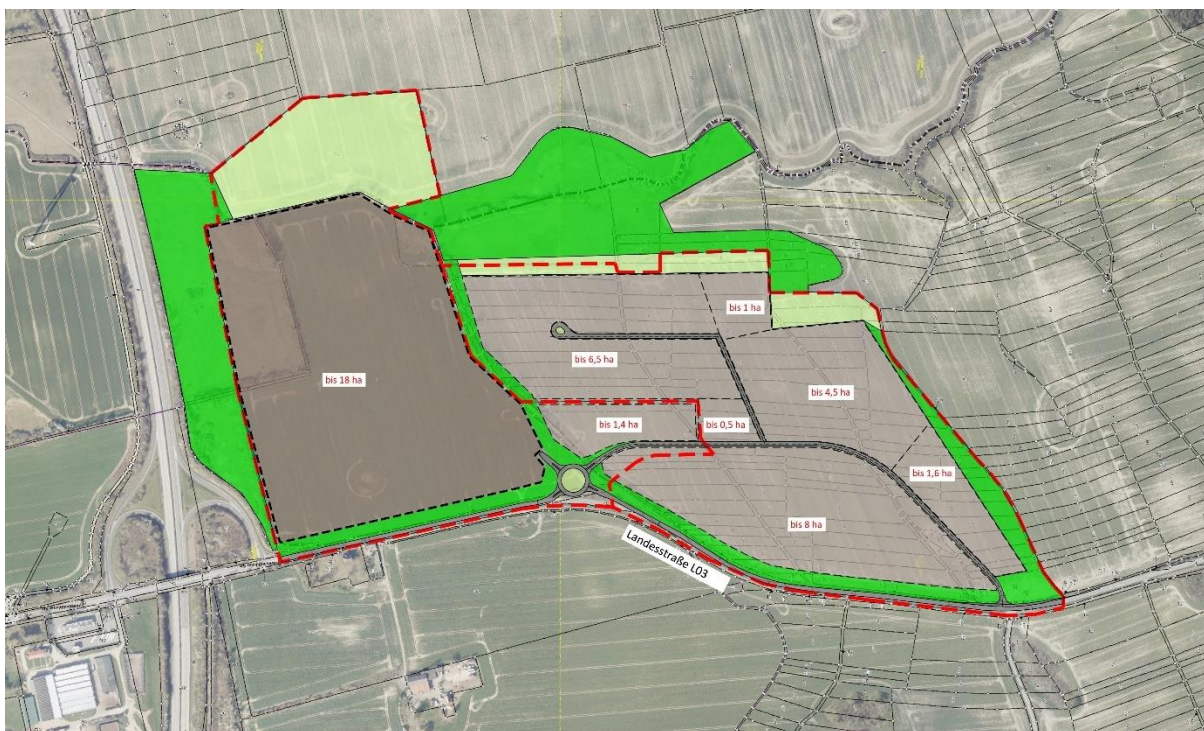


Abb. 4: Luftbild mit städtebaulicher Konzeption, Stand: April 2021, © GeoBasis DE/M-V 2021.

Die äußere Erschließung des Gewerbegebietes soll über einen Kreisverkehr erfolgen, der als Bestandteil der Landesstraße 03 geplant wird. Durch diesen Kreisverkehr können beide Bauabschnitte auf Upahler sowie Grevesmühlener Seite an die Landesstraße angeschlossen werden. Eine weitere Zuwegung zur Landesstraße soll am vorhandenen Knotenpunkt nach Groß Pravtshagen vorgesehen werden. Die innere Erschließung erfolgt über die Planstraßen sowie über einen Wirtschaftsweg entlang der Gemarkungshecke. Dabei muss im Rahmen der weiteren Planung vor allem die Topografie des anstehenden Geländes berücksichtigt werden.

Die vorhandenen Gehölze der Feldhecke entlang der Gemeindegrenze bleiben überwiegend vorhanden, lediglich für die Anbindung an den geplanten Kreisverkehr müssen Bereiche entfernt werden.

#### *Städtebauliche Konzeption*

Im Laufe des Verfahrens wurden Anpassungen vorgenommen, die hochwertige Biotop sowie einige gesetzlich geschützte Biotop nicht mehr innerhalb des Plangebietes vorsehen. Außerdem bleiben die Heckenstrukturen weitestgehend erhalten und können von den vorhandenen Arten weiterhin genutzt werden.

#### *Vermeidungsgebot*

Gemäß § 15 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffes verpflichtet vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Beeinträchtigungen sind vermeidbar, wenn zumutbare Alternativen, den mit dem Eingriff verfolgten Zweck am gleichen Ort ohne oder mit geringeren Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erreichen, gegeben sind. Soweit Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, ist dies zu begründen.



Die Gemeinde Upahl hat sich im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Großgewerbstandortes mit dem benannten Vermeidungsgebot auseinandersetzt.

Der Gemeinde Upahl stehen derzeit keine größeren gewerblichen Bauflächen zur Verfügung. Innerhalb des Gewerbegebietes An der Silberkuhle sind noch Flächen in Größe von etwa 0,9 ha verfügbar. Diese sind jedoch teilweise reserviert und für die Gemeinde nicht vermarktbar.

Wie zuvor dargelegt, ist eine Erweiterung des bestehenden Gebietes als problematisch zu bewerten. Auch die weiteren Standortalternativen sind aufgrund der vorhandenen Wohnbebauung im Hauptort Upahl sowie im Ortsteil Groß Pravtshagen auszuschließen, da ein Heranrücken erhebliche negative Beeinträchtigungen bedeuten würde. Weitere Flächen in der Gemeinde Upahl können vor allem aufgrund der verkehrlichen Anbindung ausgeschlossen werden. Zwar verläuft die Landesstraße 03 durch das Gemeindegebiet, aber durch den Zielverkehr zur Autobahn wären zwangsläufig die Ortslagen beeinträchtigt.

Die Gemeinde Upahl spricht sich deshalb für den gewählten Standort nördlich der Bundesautobahn 20 und westlich der Landesstraße 03 aus. Zum einen wird dieser Standort im Landesraumentwicklungsprogramm aus dem Jahr 2016 ausgewiesen und als landesbedeutsam bewertet. Auch die Kooperation mit der Stadt Grevesmühlen kann daraus abgeleitet werden. Zum anderen besteht an diesem Standort die Möglichkeit eine nahezu direkte Anbindung an die Bundesautobahn 20 zu schaffen. Dieser strategische Vorteil sollte unbedingt genutzt werden, da so nicht nur die Gemeinde Upahl, sondern auch die Stadt Grevesmühlen, ihre jeweilige Wohnbevölkerung vor negativen Beeinträchtigungen schützen kann.

Zu guter Letzt sieht die Gemeinde Upahl eine enorme Chance in der Zusammenarbeit mit der Stadt Grevesmühlen. Durch die interkommunale Zusammenarbeit können Synergieeffekte geschaffen werden, die bei der Durchführung von Einzelplanungen nicht möglich sind. Die Gemeinde Upahl und die Stadt Grevesmühlen können so beiderseitig von der Ausweisung eines Großgewerbstandortes profitieren.

Im Vordergrund steht hier die LEP-Entwicklung eines landesbedeutsamen Gewerbegebietes an einem verkehrsgünstigen Standort. Während der Erarbeitung des Vorentwurfes wurden die Flächen für den interkommunalen Großgewerbstandort überprüft. Daraus ergeben sich folgende Maßnahmen:

- Hochwertige und geschützte Biotop sowie es möglich ist bleiben erhalten
- Erhalt der Heckenstrukturen
- Baumpflanzungen
- Dachbegrünung
- PV-Anlagen
- Fassadenbegrünung
- Parkpaletten

Im Gemeindegebiet sind keine anderen sinnvollen Flächen für das interkommunale Großgewerbegebiet vorhanden. In Bezug auf die Zunahme des Verkehrs in diesem Bereich ist nicht von nennenswertem Mehrverkehr auszugehen.

## **5. Zusätzliche Angaben**

### **5.1 Technische Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

#### Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Im Umweltbericht erfolgt eine Abarbeitung der Umweltbelange nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und ergänzend nach § 1a BauGB. Hierbei werden die einzelnen Schutzgüter, bezogen auf die Bestandssituation (Basisszenario) untersucht und anschließend wird eine Prognose für die Entwicklung mit Umsetzung der Planungsziele bzw. bei Nichtdurchführung der Planung erstellt. Zur Erfassung des Bestandes fanden Ortsbegehungen statt. Ebenso wurden Luftbilder und Kartenmaterialien ausgewertet.

Umfang und Detaillierung orientieren sich dabei problembezogen an der vorliegenden Planungsaufgabe und dem gegenwärtigen Wissensstand. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Vorentwurfes wurden erste Abstimmungen insbesondere mit der unteren Naturschutzbehörde geführt. Daraufhin wurden schwerpunktmäßig die Aussagen zur FFH-/SPA-Verträglichkeit untersucht.

#### Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben

Im Rahmen der Erarbeitung des Umweltberichtes auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung sind Grundlagendaten in einem der Planung angemessenen Umfang zu erheben. Spezielle Schwierigkeiten bei der Zusammensetzung der Unterlagen bestanden nicht. Es wurden Kartierungen zur Beurteilung der artenschutzfachlichen Belange durchgeführt. Außerdem erfolgt die Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung, eines Verkehrsgutachtens und eines hydrogeologischen Gutachtens.

Im Hinblick auf die Belange des speziellen Artenschutzes ergibt sich die Notwendigkeit der Schaffung von Ersatzquartieren als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme. Konkrete Aussagen dazu erfolgen in der Entwurfserarbeitung.

### **5.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Gemäß § 4c BauGB sind die Gemeinden verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne entstehen, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Des Weiteren sind laut Anlage 1 BauGB (Nr. 3 b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt unter zusätzliche Angaben in den Umweltbericht aufzunehmen.

Hierzu werden die Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter überprüft.

Die im Zuge der grünordnerischen Fachplanung ermittelte Maßnahme zur Kompensation ist vor Ablauf der Gewährleistungsfrist der Entwicklungspflege von 3 Jahren zu überprüfen. Hierbei ist insbesondere auf den Anwacherfolg von Pflanzungen zu achten. Ausfälle an Pflanzen sind durch den ausführenden Betrieb zu ersetzen. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

## **6. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß § 2 Abs. 4 und § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a Abs. 3 BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt. Für den Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl wurden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten voraussichtlichen Umweltauswirkungen auf Grundlage der Anlage 1 des BauGB beschrieben und bewertet.

Bereits in Vorbereitung des hier vorliegenden Vorentwurfes wurden zahlreiche Abstimmungen zwischen Fachplanern und Behörden geführt. Mit der Stellungnahme der zuständigen Naturschutzbehörden sollen wichtige Hinweise für die Weiterentwicklung des Entwurfes gegeben werden.

Ziel des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Großgewerbegebietes im Gemeindegebiet der Gemeinde Upahl in Kooperation mit der Stadt Grevesmühlen. Der im Rahmen des LEP M-V geprüften Ausweisung eines landesrelevanten Gewerbestandes soll entsprochen werden.

Das Plangebiet besitzt eine Flächengröße von rund 19 ha und befindet sich im Norden des Gemeindegebietes von Upahl. Es umfasst im Wesentlichen eine intensiv landwirtschaftlich genutzte Ackerfläche in unmittelbarer Nähe zur Bundesautobahn 20. Im Süden und im Norden befinden sich Heckenstrukturen. Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr. 9 der Gemeinde Upahl erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Rahmen der hier behandelten Planung erfolgte eine Auseinandersetzung mit den Belangen der übergeordneten Planungen. Innerhalb des Plangebietes selbst sind keine entgegenstehenden Belange dargestellt. In der näheren Umgebung konnten Natura 2000-Gebiete festgestellt werden. Mögliche Auswirkungen auf diese Schutzgebiete durch die Planung werden im weiteren Planungsprozess beachtet.

Im Bereich der Gemeinde Upahl sind die Wasserläufe des Poischower Mühlenbachs und der Stepenitz, teilweise mit den umgebenden Uferbereichen, als Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und als europäisches Vogelschutzgebiet DE 2233-401 „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ ausgewiesen. Mit dem Vorentwurf wurden entsprechende Verträglichkeitsuntersuchungen vorbereitet.

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

Aus Sicht der Gemeinde wird im Rahmen der Untersuchungen festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen werden können.

Innerhalb des Plangebietes sind keine weiteren Schutzgebiete ausgewiesen. Im Umfeld befinden sich zwei Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und ein Naturschutzgebiet, welches sich mit einem der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung überlagert. Nach § 34 Abs. 1 Satz 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebietes zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebietes dient. Durch diese Vorschrift wird Artikel 6 Abs. 3 der FFH-Richtlinie (FFH-RL) in nationales Recht umgesetzt. In Bezug auf das behandelte Plangebiet wird festgestellt, dass erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen werden können.

Innerhalb des Plangebietes sind gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbäume vorhanden. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist vorgesehen die Bäume möglichst zu erhalten. Im Zuge der fortschreitenden Planung werden die konzeptionellen Darstellungen detailliert und darauf ein Ausnahmeantrag gemäß § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt.

Innerhalb des Plangebietes wurden Biotopstrukturen kartiert, die einen Schutzstatus gemäß § 20 NatSchAG M-V besitzen. Dies sind eine Hecke im südlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes sowie ein Soll innerhalb des Geltungsbereiches. Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes sind gesetzlich geschützte Biotope nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V unmittelbar oder mittelbar betroffen. In § 20 Abs. 3 NatSchAG M-V werden die Ausnahmen von den Verboten des gesetzlichen Biotopschutzes geregelt. Demnach kann die untere Naturschutzbehörde auf Antrag im Einzelfall Ausnahmen zulassen, wenn die Beeinträchtigungen der Biotope ausgeglichen werden können oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls notwendig ist. Im Rahmen des Entwurfs wird ein Ausnahmeantrag gemäß § 20 NatSchAG M-V gestellt.

Die Umweltbelange wurden ausführlich im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 9 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. Aufgrund der Art der geplanten Nutzung sind insbesondere Auswirkungen auf die Schutzgüter, Boden, Fläche sowie Landschaft zu erwarten. Es wurde ein Standort gewählt, der im Rahmen des LEP M-V als landesrelevanten Gewerbestandortes ausgewiesen ist. Anthropogene Vorbelastungen bestehen durch die südlich des Plangebietes gelegenen Autobahn und östlich verlaufende Landesstraße.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG Neufassung 2018“ dargestellt und bewertet worden. Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Ein geringfügiger Anteil von Versiegelung ist an der östlichen Plangebietsgrenze vorhanden. Diese Versiegelungen werden im Rahmen der Eingriffsbilanzierung berücksichtigt. Insbesondere in den Randbereichen werden Grünstrukturen geschaffen bzw. erhalten, die die Einbindung der geplanten Bebauung

in den Landschaftsraum fördern. Es ist vorgesehen das verbleibende Kompensationsdefizit über den Ankauf von Ökopunkten auszugleichen.

Zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange wurde von dem Gutachterbüro STADT LAND FLUSS PARTNERSCHAFT mbB HELLWEG & HÖPFNER mit Sitz in Rabenhorst eine artenschutzfachliche Ersteinschätzung erarbeitet. Im Rahmen des Vorentwurfes wurden Kartierungen von März bis Ende Juli 2022 durchgeführt. Diese umfasst die planungsrelevanten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Es werden Bauzeitenregelungen getroffen sowie Ersatzquartiere bzw. Habitate geschaffen, um Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 zu vermeiden. Eine Betroffenheit der in M-V nach Anhang IV der FFH-RL vorkommender Pflanzenarten kann ausgeschlossen werden. Durch den Erhalt von wertvollen Biotopbereichen bzw. die Schaffung von Grünflächen wird von keiner signifikanten Minderung der biologischen Vielfalt ausgegangen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Wahl eines vorbelasteten Standortes verringert werden. Für die Belange des speziellen Artenschutzes ist unter Beachtung entsprechender Maßnahmen das Eintreten von Verbotstatbeständen § 44 Abs. 1 zu vermeiden.

Eine Verträglichkeit der Planung mit den Erhaltungszielen der in der Umgebung vorhandenen Natura 2000-Gebiete wurde erbracht.

Aufgrund der dargestellten Argumentation verbleiben aus naturschutzfachlicher Sicht keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Umweltbelange durch die Planung.

## **7. Literatur und Quellen**

### **Daten**

Artenschutzfachliche Ersteinschätzung zum B-Plan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerb Standort Upahl-Grevesmühlen“, STADT LAND FLUSS PARTNERSCHAFT mbB HELLWEG & HÖPFNER, 07.09.2022

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

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG) (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**

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

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

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.

### **Gesetze/Verordnungen/Erlasse**

Neben den in Kap. 2.1 bereits aufgelisteten Gesetzen, werden hier folgende aufgeführt und beachtet:

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2012): Hinweise zu den artenschutzrechtlichen Zugriffsverboten des § 44 Absatz 1 Bundesnaturschutzgesetz bei der Planung und Durchführung von Eingriffen.

LUVPG M-V – Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in Mecklenburg-Vorpommern (Landes-UVP-Gesetz) vom 01. November 2006 (GVOBl. M-V S. 814), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

LWaG M-V – Wassergesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 30. September 1992 (GVBl. Nr. 28, S. 669), einschließlich der rechtsgültigen Änderungen.

Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE)

UVPG –Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.

Vogelschutzrichtlinie – Richtlinie 2009/147/EG des europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten. ABl. Nr. L 20/7 vom 26.01.2010.

WHG – Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Juli. 2009 (BGBl. I Nr. 51 S.2585), einschl. der rechtsgültigen Änderungen.





Datum: 22.06.2023

Name: AG88

Maßstab 1:500.0

BLATT-Nr. 1/1



# Stadt Grevesmühlen

## Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:  
Bernstorf, Gägelow, Roggenstorf, Rütting, Stepenitztal  
Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Per Email  
Entsprechend Verteiler

Geschäftsbereich: Bauamt  
Zimmer: 2.1.10  
Es schreibt Ihnen: Sandra Bichbäumer  
Durchwahl: 03881/723-165  
E-Mail-Adresse: S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 04-01/10/110-111-  
Datum: 16.06.2023

### Bauleitplanung der Gemeinde Upahl 5. Änderung des Flächennutzungsplanes i.V.m. dem Bebauungsplan Nr. 9 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“

### Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Gemeindevertretung der Gemeinde Upahl hat in ihrer Sitzung am 18.04.2023 den Entwurf der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes gebilligt. Die konkreten Inhalte der Planung sind der Anlage zu entnehmen.

Wir bitten Sie als Behörde oder sonstiger Träger öffentlicher Belange bzw. als Nachbargemeinde um Äußerung

**bis spätestens zum 25.07.2023.**

Sollte bis zu diesem Zeitpunkt keine Stellungnahme Ihrerseits vorliegen, geht die Gemeinde davon aus, dass Ihre Belange nicht betroffen sind bzw. Hinweise und Anregungen nicht bestehen.

Gleichzeitig möchten wir Sie darüber informieren, dass der Entwurf der oben genannten Planung und die Begründung sowie die verfügbaren umweltbezogenen Informationen dazu in der Zeit vom 20.06.2023 bis zum 28.07.2023 während der Dienststunden im Bauamt des Amtes Grevesmühlen-Land, Rathausplatz 1, Haus 2, 1. Obergeschoss, 23936 Grevesmühlen sowie auf der Internetseite <https://www.grevesmuehlen-erleben.de/news/oeffentliche-bekanntmachungen> zu jedermanns Einsicht öffentlich ausliegen. Die Unterlagen werden zusätzlich in das Bau- und Planungsportal M-V eingestellt.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Holger Janke  
Leiter Bauamt

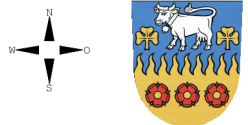
Datum: 20.06.2023 13:37 Uhr

Telefon:	Öffnungszeiten:	Bankverbindung:	BIC	IBAN
(03881)723-0	Di. - Do. 09:00 - 12:00 Uhr	Sparkasse MNW	NOLADE21WIS	DE65 1405 1000 1000 0302 09
Telefax:	Di. 13:00 - 15:00 Uhr	VR Bank Mecklenburg eG	GENODEF1GUE	DE88 1406 1308 0002 5191 27
(03881)723-111	Do. 13:00 - 18:00 Uhr	Deutsche Kreditbank AG	BYLADEM1001	DE51 1203 0000 0000 1002 89

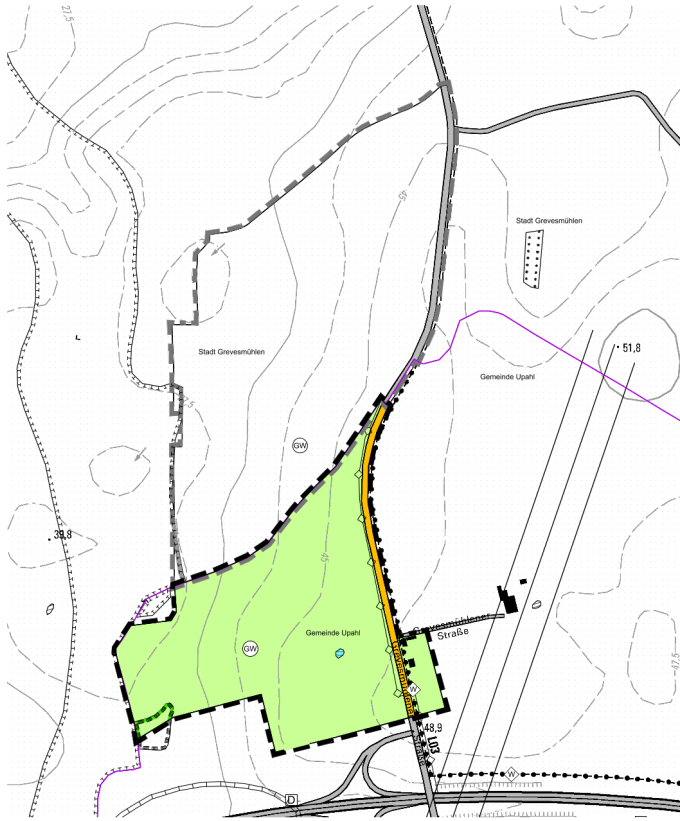
\*\* Sie finden uns im Internet unter [www.grevesmuehlen.de](http://www.grevesmuehlen.de) \*\*

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN DER GEMEINDE UPAHL

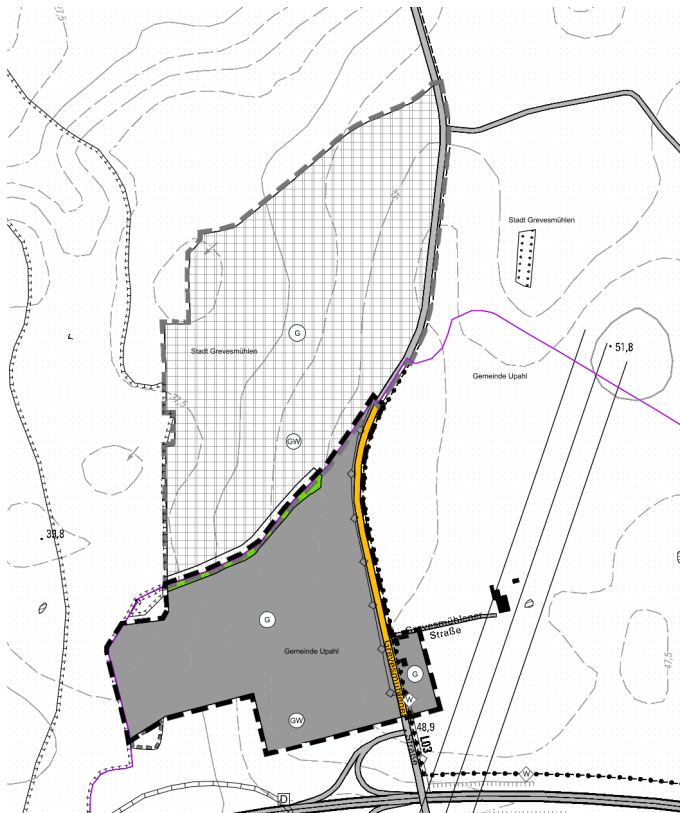
## hier: 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Upahl



Planzeichnung M 1: 5000



**Bisherige Flächennutzungsplanung**  
 Flächen für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB), Schutzgebiete und Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB) sowie Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)



**5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Upahl**  
 Gewerliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO), Sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB) sowie Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gemarkungshecke“ (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

### Planzeichenerklärung

Es gelten die Bauartzuordnungen (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 04. Januar 2023 (BGBl. I Nr. 6) sowie die Planzeichenvorschriften (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).

#### Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Gewerliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

#### Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrsstraßen (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)

sonstige überörtliche Hauptverkehrsstraßen

Hauptwanderweg

#### Hauptversorgungsleitungen (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

elektrische Freileitung, unterirdisch

#### Grünflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)

Grünfläche - Gemarkungshecke

#### Wasserflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Wasserflächen

#### Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelungen des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)

Schutzgebiet für Grundwasserergänzung

#### Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts

#### Sonstige Planzeichen

Grenze der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der Gemeinde Upahl

Höhenlinien

#### Unverbindliche Darstellungen außerhalb des Änderungsbereiches Bauflächen und Baugebiete (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Gewerliche Bauflächen (§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO)

#### Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB)

Flächen für die Landwirtschaft

Flächen für Wald

#### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung von Natur u. Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

#### Regelungen für den Denkmalschutz (§ 5 Abs. 9 BauGB)

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen

#### Sonstige Planzeichen

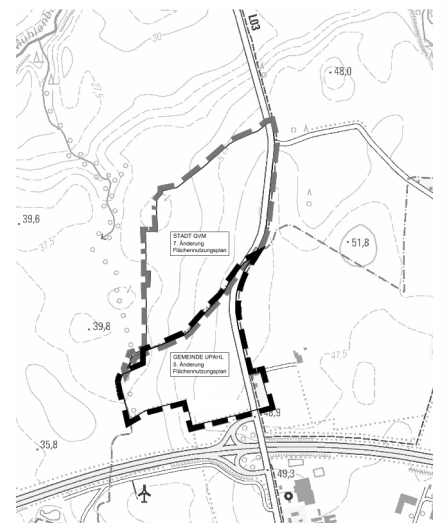
Grenze der 7. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

Gemeindegrenze zwischen Grevesmühlen und Upahl

### Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Gemeindevertretung vom 31.01.2022. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung erfolgt.  
Upahl, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPKG) mit Schreiben vom 24.11.2022 beteiligt worden.  
Upahl, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom 22.11.2022 bis zum 23.12.2022 während der Dienststunden im Baumst des Amtes Grevesmühlen-Land durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 01.12.2022 zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.  
Upahl, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat am ..... den Entwurf der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes mit Begründung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Upahl, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom ..... über die öffentliche Auslegung unterrichtet und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Upahl, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Der Entwurf der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes mit Begründung hat in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Baumst des Amtes Grevesmühlen-Land nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung sowie im Internet unter [www.grevesmuehlen-erleben.de](http://www.grevesmuehlen-erleben.de) bzw. öffentliche Bekanntmachungen bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen zur Verfügung stehen und dass nicht festgelegte abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können.  
Upahl, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Gemeindevertretung hat die Stellungnahmen aus der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Upahl, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde am ..... von der Gemeindevertretung beschlossen, die Begründung dazu wurde gebilligt.  
Upahl, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Genehmigung der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wurde mit Verfügung des Landkreises Nordwestmecklenburg vom ..... Az.: ..... erteilt.  
Upahl, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Nebenbestimmungen wurden durch den Betriebsbeschluss der Gemeindevertretung vom ..... erfüllt, die Hinweise wurden beachtet.  
Upahl, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes wird hiermit ausgerufen.  
Upahl, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung der 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am ..... durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung sowie auf der Internetseite des Amtes Grevesmühlen-Land bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) hingewiesen worden. Die 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes ist am ..... wirksam geworden.  
Upahl, den ..... (Siegel) Der Bürgermeister

### Übersichtsplan



## GEMEINDE UPAHL

Flächennutzungsplan der Gemeinde Upahl  
 Hier: 5. Änderung des Teilflächennutzungsplanes der ehemaligen Gemeinde Upahl

ENTWURF

Bearbeitungsstand 17.03.2023

Planungslage:  
 Digitale topographische Karte im Maßstab 1:10.000, Landesamt für innovative Verwaltung MV; © GeoBasis, DEM/V 2021; vektorisierte Teilflächennutzungsplan der Gemeinde Upahl i.d.F. der 4. Änderung eigene Erhebungen.

**PLANUNGSBÜRO HUFMANN**  
 STÄDTPLANUNG FÜR DEN NORDEN  
 Dipl.-Ing. Martin Hufmann  
 Alter Holländer 4 • 33564 Meiner  
 Tel. 05341 470460 • [m.hufmann@planbuero.de](mailto:m.hufmann@planbuero.de)