

# Stadt Grevesmühlen

## Vorlage öffentlich

VO/12SV/2022-1697

öffentlich

# Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 02.06.2022 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	02.06.2022	Ö
Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	14.06.2022	Ö
Stadtvertretung Grevesmühlen (Entscheidung)		Ö

### Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat die während der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.

2. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen beschließt den Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung inkl. Umweltbericht wird gebilligt.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 43.1 gemäß Hauptsatzung der Stadt Grevesmühlen ortsüblich bekannt zu machen.

4. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

### Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 21.02.2022 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43.1 gebilligt. Mit dem Entwurf wurden vom 19.04.2022 bis zum 31.05.2022 die Öffentlichkeit sowie die Behörden beteiligt. Von Seiten der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

- Seitens der Forstbehörde wurde darauf hingewiesen, dass im Rahmen der

Planung Ausnahmen baulicher Anlagen innerhalb des gesetzlichen Waldabstandes aufgenommen werden können. Die Stadt Grevesmühlen ergänzt den Hinweis, dass Ausnahmen gemäß § 2 Waldabstandsverordnung M-V zulässig sind.

- Konkretisierung der Anlage von Geh- und Radwegen im Bereich der Planstraßen B und C.
- Die Festsetzung zur insektenfreundlichen Beleuchtung wird aufgrund der fehlenden Rechtsgrundlage in die örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.
- Aufgrund der Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen wird die Begründung um Aussagen zur Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung ergänzt.

Die Stadtvertreter der Stadt Grevesmühlen können nun den Satzungsbeschluss fassen und die Begründung inkl. Umweltbericht billigen.

## Finanzielle Auswirkungen

<b>a.) bei planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung durch Planansatz in Höhe von:</b>	0,00 €
Gesamtkosten:	00,00 €	im Produktsachkonto ( PSK ):	00000.00000000
<b>b.) bei nicht planmäßigen Ausgaben:</b>		<b>Deckung erfolgt über:</b>	
Gesamtkosten:	00,00 €	1. folgende Einsparungen :	
zusätzliche Kosten:	00,00 €	im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	
		2. folgende Mehreinnahmen:	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		im PSK 00000.00000000 in Höhe von:	00,00 €
		Bezeichnung	
		...	

## Anlage/n

1	GVM B 43.1_Anlage Übersichtsplan (öffentlich)
2	GVM B 43.1_Abwägung (öffentlich)
3	B-Plan Nr. 43.1 Begründung_Satzungsbeschluss 15.06.2022

	(öffentlich)
4	Beschluss 15 6 22_Plan M1.1000 (öffentlich)

Übersichtskarte über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 43.1 der Stadt Grevesmühlen





# **STADT GREVESMÜHLEN**

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

Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 15.06.2022

**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
Wismarsche Straße 159, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
Bauamt  
z.Hd. Frau Bichbäumer  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Bearbeiter: Frau Hansen  
Telefon: 0385 588 89 141  
E-Mail: iris.hansen@afrlwm.mv-regierung.de  
AZ: 110-506-51/22  
Datum: 11.05.2022

nachrichtlich: LK NWM (Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen),  
WM V 750

**Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan (B-Plan) Nr. 43.1 „Wohnen  
am Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen**

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB  
Ihr Schreiben vom: 14.04.2022 (Posteingang: 20.04.2022)

Sehr geehrter Frau Bichbäumer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVObI. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 9. April 2020 (GVObI. M-V, S. 166, 181), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand: 26.05.2021) beurteilt.

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung hat der Entwurf des B-Plans Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Januar 2022) vorgelegen.

Für die städtebauliche Entwicklung südlich der Bundesstraße B 105 plant die Stadt Grevesmühlen die Aufstellung des B-Plans Nr. 43 „West I“. Aufgrund der Größe des Plangebietes ist eine Teilung in mehrere Bauabschnitte sinnvoll und so beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen, mit dem B-Plan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ für einen ersten Teilbereich

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Ausführungen zu den Beurteilungsgrundlagen zur Kenntnis.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen und den Planungszielen zur Kenntnis.

die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet zu schaffen. Ziel ist die Durchmischung unterschiedlicher Wohnformen von Einzel-, Doppel-, Mehrfamilienhäusern bis hin zu behinderten- und seniorengerechtem Wohnen.

Die raumordnerisch relevanten Änderungen von Vorentwurf zu Entwurf sind die Erweiterung des Geltungsbereiches um ein Regenversickerungsbecken im Westen und eine Verkehrsfläche im Norden, die Umwidmung des Sonstigen Sondergebietes „SO-PV“ in ein Allgemeines Wohngebiet „WA 2“ und der Wegfall der westlichen Planstraße B.

Die im Plangebiet befindlichen Betriebsanlagen wurden bis 2020 von einem Agrarhandelsbetrieb zur Getreidetrocknung genutzt. Im März 2021 wurde der Abbruch der vorhandenen Anlagen von der Stadt Grevesmühlen beauftragt.

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 43.1 umfasst eine Fläche von ca. 8,86 ha, davon sollen ca. 6,74 ha als Allgemeines Wohngebiet, ca. 1,79 ha als Verkehrsfläche, ca. 0,29 ha Regenversickerungsfläche und 0,04 ha als Grünfläche ausgewiesen werden.

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen sieht für den Geltungsbereich zwei Wohnbaugebiete vor, die durch einen zentralen Grünzug miteinander verbunden sind. Da dieser Grünzug im vorliegenden B-Plan nicht vorgesehen ist, muss der F-Plan in einem vereinfachten Verfahren angepasst werden.

#### **Raumordnerische Bewertung**

Dem Vorhaben wurde bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 16.07.2021 zugestimmt. Auf Grundlage der vorliegenden Planung gilt diese Zustimmung weiter fort.

#### **Bewertungsergebnis**

Der B-Plan Nr. 43.1 "Wohnen am Börzower Weg" der Stadt Grevesmühlen ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

#### **Abschließende Hinweise**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPlIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

  
Iris Hansen

Die Ausführungen zu den raumordnerisch relevanten Änderungen zwischen Vorentwurf und Entwurf der Planung werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass dem Vorhaben bereits mit landesplanerischer Stellungnahme vom 16.07.2021 zugestimmt wurde und die Zustimmung aufgrund der vorgelegten Unterlagen weiter fort gilt.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass der Bebauungsplan Nr. 43.1 mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

Die abschließenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Grevesmühlen übersendet dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 43.1.



**Landkreis Nordwestmecklenburg**  
**Der Landrat**  
 Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Alina Dittmer  
 Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

**Telefon** 03841 3040 6311      **Fax** 03841 3040 86311  
**E-Mail** a.dittmer@nordwestmecklenburg.de

**Unsere Sprechzeiten**  
 Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr  
 Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

**Unser Zeichen**  
 Grevesmühlen, 24.05.2022

Stadt Grevesmühlen  
 Rathausplatz 1  
 23936 Grevesmühlen

**Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen**  
**hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 14.04.2022, hier eingegangen am 21.04.2022**

Sehr geehrter Herr Janke,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 27. Januar 2022 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
<b>FD Bauordnung und Umwelt</b> . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	<b>FD Bau und Gebäudemanagement</b> . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde <b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> . Untere Straßenverkehrsbehörde
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>Kommunalaufsicht</b>
<b>FD Kataster und Vermessung</b>	

Die eingegangenen Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt.

Die Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahmen werden nachfolgend behandelt:

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Alina Dittmer  
SB Bauleitplanung

**Anlage**

**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen**

**Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen werden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB nachfolgende bauplanungsrechtliche Hinweise gegeben.

I. Allgemeines

Mit der vorliegenden Planung möchte die Stadt Grevesmühlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entstehung eines neuen Wohnquartiers mit unterschiedlichen Nutzungsformen schaffen. In Rede dafür stehen Wohnformen für Menschen mit Behinderung, altersgerechte Seniorenwohnungen, neben klassischen Formen wie Einfamilien- und Doppelhäusern, sowie Mehrfamilienhäusern. Grundlage bildet die Wiedernutzbarmachung von innerstädtischen Flächen.

Da sich der Bebauungsplan nicht endgültig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wird dieser gemäß § 8 Abs. 3 BauGB im Parallelverfahren geändert.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

-

III. Planerische Festsetzungen

*Planzeichnung:*

Wie erfolgt die Erschließung der westlichen Grundstücke im WA 3 und WA 4? Die einzelnen Baugebiete sind sehr groß, wie erfolgt eine Erschließung der letzten Grundstücke, wenn davor ein Fuß- und Radweg festgesetzt ist? Eine interne Erschließung innerhalb der einzelnen WA Gebiete sollte geprüft werden.

Die festgesetzten Firsthöhen passen nicht zu den festgesetzten Geschosshöhen. Bei den vorgesehenen Firsthöhen wäre in allen Gebieten noch ein Dachgeschoss zulässig. Auch die Festsetzung zur abweichenden Bauweise mit Längen von 60 m bzw. 90 m ist zu überprüfen. Möchte die Stadt wirklich straßenseitige Riegel, welche 15 m hoch und 90 m lang sind? Eventuell sollte die Fassade in einem festgelegten Meterabstand durch Vor- und Rücksprünge oder Materialwechsel gegliedert werden. Ggf. sollte auch über die Einführung einer festgesetzten Geschossflächenzahl nachgedacht werden, um das Maß der baulichen Nutzung zu kontrollieren. Bei den geplanten Festsetzungen, stellt sich die Frage der Verhältnismäßigkeit der Anzahl der Wohnungen für die Stadt Grevesmühlen.

*Text - Teil B:*

Zu 2.1

Was sind untergeordnete Bauteile? Die Festsetzung ist nicht eindeutig und zweifelsfrei, und daher zu konkretisieren.

Zu 2.3

Der Begriff des Staffelgeschosses wird in der Landesbauordnung M – V nicht mehr verwendet und besitzt daher keine rechtliche Grundlage mehr. Der Begriff Staffelgeschoss ist daher zu streichen.

**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen**

**Bauleitplanung**

Zu I.: Die Ausführungen zu den Planungsinhalten werden zur Kenntnis genommen.

Zu II.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass zu den Verfahrensvermerken, Rechtsgrundlagen und der Präambel keine Anmerkungen vorgebracht werden.

*Zu III.: Planzeichnung*

Die Erschließung der westlichen Grundstücke im WA 3 und WA 4 erfolgt über private innere Erschließungsstraßen. Wie in der Begründung erläutert wurde, gibt es für die Grundstücke konkrete Planungsziele, die Grundstücke in dieser Größe notwendig machen. Dabei handelt es sich zum einen um ein Pflegeheim sowie zum anderen um seniorengerechten Wohnraum. Die vorgesehene Wendeanlage im Westen der Planstraße C wird daher als ausreichend für die Erschließung der Grundstücke erachtet.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt den Hinweis zur Kenntnis, kann jedoch keine Ungereimtheiten feststellen. Da keine spezifischen Dachformen festgesetzt wurden, können evtl. auch Dachgeschosse entstehen. Dies ist auf der gegenüberliegenden Seite des Börzower Weges ebenfalls der Fall.

Wie bereits beschrieben, liegen für die WA 3 und WA 4 konkrete Planungen vor. Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich daran teilweise. Eine Länge von maximal 60 m bzw. 90 m ist für die geplanten Nutzungen notwendig, um die Aufteilung der Gebäude sinnvoll zu planen. Wegeverbindungen innerhalb der Gebäude können somit verkürzt werden. Es handelt sich dabei nicht um eine Riegelbebauung. Die genaue Ausgestaltung regelt die Stadt Grevesmühlen über einen städtebaulichen Vertrag mit den Investoren, sodass eine attraktive Entwicklung des Gebietes gewährleistet werden kann.

*Text – Teil B*

Zu 2.1: Die untergeordneten Bauteile werden in der Begründung genannt. Hierbei handelt es sich um z.B. Wintergärten oder eine Cafeteria für das Pflegeheim. Dadurch können die Gebäude gestalterisch aufgelockert werden.

Zu 2.3: Wie auch im Telefonat mit Frau Dittmer beraten, ist die Bezeichnung des Staffelgeschosses nicht mehr Bestandteil der Landesbauordnung M-V. Da im folgenden Satz jedoch erläutert wird, wie das „Staffelgeschoss“ auszuprägen ist, sieht die Stadt Grevesmühlen keinen Änderungsbedarf. Die Festsetzung ist somit zweifelsfrei zu verstehen.

Zu 3.

90 Meter scheint eine sehr großzügige Festsetzung als abweichende Bauweise zu sein. Ist hier wirklich ein 90 Meter langer Riegel entlang der Straße gewünscht?

Zu 4.1/4.2

Warum wird hier nach den verschiedenen WA Gebieten unterschieden? Welcher städtebauliche Hintergrund rechtfertigt den Ausschluss von Carports in Gebieten mit überwiegender Wohnbebauung? Diese Festsetzung kann sich durchaus nachteilig auf die Ausnutzung der Grundstücke auswirken.

Zu 4.3

Wenn sich in diesem Gebiet mehrere Grundstücke befinden, wäre auch mehrere Grundstückszufahrten von der Planstraße A aus möglich. Ist das wirklich der Planungswille der Gemeinde?

Zu 6.1/6.4

Wer kommt für die Pflege und den Unterhalt der anzupflanzenden Bäume auf? Ggf. sind die Dienstbarkeiten in einem städtebaulichen Vertrag zu regeln und festzuhalten.

Zu 6.8

Die Festsetzung ist nicht zulässig, die angeführten Rechtsgrundlagen bieten dafür keine Ermächtigung.

Zu Hinweisen

Die Gemeinde muss sich darüber im Klaren sein, dass sie bei Nutzung eines Ökokontos in Vorleistung gehen muss bzw. diese Vorleistung einem Dritten überträgt. Die verbindliche Reservierung der Punkte ist zum Satzungsbeschluss ausreichend. Die Rechtskraft der Satzung ist im Falle der Nutzung eines Ökokontos neben der Anzeige bei der Stabsstelle zusätzlich der UNB unter Angabe des Ökokontos und der Punktzahl unverzüglich anzuzeigen. Die UNB veranlasst mit Rechtskraft die Abbuchung der Punkte gem. Ökokontoverordnung § 9 Abs.4.

#### IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

ZU 3.1

Das Plangebiet besteht aus vier Allgemeinen Wohngebieten, auch wenn sich der WA 2 Bereich in zwei Teile aufgliedert. Andersfalls müsste ein WA 5 Gebiet festgesetzt werden. Es ist Übereinstimmung herzustellen.

Warum sind überdachte Fahrradstellplätze zulässig, aber keine überdachten Stellplätze für Autos?

Zu 4.

Die Ver- und Entsorgung des Gebiets muss bis Satzungsbeschluss abschließend geregelt sein.

Zu 3.: Dies ist wie beschrieben notwendig für die geplanten Nutzungen. Dennoch muss keine Riegelbebauung erfolgen. Die Stadt Grevesmühlen regelt die weitere Ausgestaltung der Gebäude im Rahmen von städtebaulichen Verträgen.

Zu 4.1/4.2: Die Unterscheidung wird vorgenommen, da es für die Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 bereits Konzepte gibt, die aus Sicht der Stadt Grevesmühlen nicht mit Carports und Garagen vereinbar sind. Zudem werden entlang der Planstraße C private Stellplatzflächen für die beiden angrenzenden Allgemeinen Wohngebiete vorgesehen.

Zu 4.3: Sofern dies mit den Anforderungen der Erschließung vereinbar ist, sieht die Stadt Grevesmühlen hinsichtlich der Festsetzung 4.3 keine Probleme.

Zu 6.1/6.4: Die Pflege der Gehölzpflanzungen übernimmt die Stadt Grevesmühlen.

Zu 6.8: Die Festsetzung Nr. 6.8 wird seitens der unteren Naturschutzbehörde für aktuelle Planungen gewünscht. Da es dafür keine Rechtsgrundlage gibt, wird die Festsetzung in die Örtlichen Bauvorschriften aufgenommen.

#### *Hinweise*

Die Stadt Grevesmühlen nimmt den Hinweis auf die Nutzung eines Ökokontos zur Kenntnis.

#### IV. Begründung

Zu 3.1: Die Anzahl der Allgemeinen Wohngebiete wird entsprechend angepasst.

Aus Sicht der Stadt erübrigt sich diese Frage, da überdachte Fahrradstellplätze erheblich weniger Fläche in Anspruch nehmen, als Carports. Zudem haben PKW meist ein Dach, weshalb eine Überdachung nicht unbedingt notwendig wird. Carports und Garagen sind zudem in einigen WA zulässig, es sollen lediglich keine großen Garagenkomplexe entstehen, weshalb die Anzahl der aneinander gebauten Garagen begrenzt wird.

Zu 4.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Ver- und Entsorgung des Gebiets bis zum Satzungsbeschluss abschließend geregelt sein muss.

**FD Bauordnung und Umwelt****Brandschutz**

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

**Erreichbarkeit bebaubarer Flächen**

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

**Löschwasserversorgung**

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW-Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

**FD Bauordnung und Umwelt****Brandschutz**

Die Hinweise zum allgemeinen Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Erreichbarkeit bebaubarer Flächen werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

Die Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.



Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28. Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.

**Untere Immissionsschutzbehörde****Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	<b>X</b>

Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine grundsätzlichen Bedenken, Anmerkungen oder Versagensgründe zum bzw. gegen den Entwurf der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“, da die Belange des Immissionsschutzes hinreichend berücksichtigt werden.

**Untere Wasserbehörde****Untere Wasserbehörde:**

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	<b>X</b>
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

**1. Wasserversorgung:**

Das Vorhaben wird nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

**Untere Immissionsschutzbehörde**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens der unteren Immissionsschutzbehörde keine grundsätzlichen Bedenken, Anmerkungen oder Versagensgründe gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43.1 der Stadt Grevesmühlen geäußert werden, da die Belange des Immissionsschutzes hinreichend berücksichtigt wurden.

**Untere Wasserbehörde**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Zu 1.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass das Vorhaben nicht durch Trinkwasserschutzzonen berührt wird.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für den Zweckverband Grevesmühlen besteht. Der Hinweis zu Anschlussgestattungen wird zur Kenntnis genommen.

**2. Abwasserentsorgung:**

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Stadt Grevesmühlen hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.

**3. Niederschlagswasserbeseitigung:**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Grevesmühlen. Die Beseitigung ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln.

Im Teil B – Text des Planes wird im Punkt 5 die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers über die Versickerung auf den privaten Grundstücken festgeschrieben.

In der Begründung zum Plan Punkt 4.2 wird auf die Versickerungssatzung des Zweckverbandes verwiesen und im Zusammenhang mit einem Baugrundgutachten vom 29.11.2021 werden anstehende Bodenverhältnisse bestätigt, die eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken zulassen.

Da die Flächen des B-Planes derzeit nicht in der Anlage der Satzung des Zweckverbandes Grevesmühlen aufgeführt sind, besteht für die Grundstückseigentümer der zukünftigen Wohnbauflächen Erlaubnispflicht zur Ableitung von Niederschlagswasser in das Grundwasser.

Diesbezüglich hat die Stadt in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen Zweckverband im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14; 16 d BauGB auszuweisen und festzusetzen.

Alternativ sollte die Aufnahme der B-Planflächen in den Zuständigkeitsbereich der Versickerungssatzung (Anlage) des Zweckverbandes Grevesmühlen geprüft werden.

Für die Beseitigung des Niederschlagswassers der Erschließungsstraßen ist im Plan eine Fläche (ca. 3000 m<sup>2</sup>) ausgewiesen, auf der ein Versickerungsbecken vorgesehen ist.

Bei der öffentlichen Erschließung durch die Stadt bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (Grundwasser) darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen.

Zu 2.: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden obliegt und dass die Stadt Grevesmühlen diese Pflicht auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen hat. Der Hinweis zu Anschlussgestaltungen wird zur Kenntnis genommen.

Zu 3.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser als Abwasser einzustufen und die Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist.

Die Ausführungen zu den Planungsabsichten werden zur Kenntnis genommen.

Es wird weiterhin zur Kenntnis genommen, dass die Flächen des Bebauungsplanes derzeit nicht in der Anlage der Versickerungssatzung des ZVG aufgeführt sind. Dies wird nach Rechtskraft des Bebauungsplanes geändert.

Wie die untere Wasserbehörde richtig anmerkt, werden diesbezüglich Abstimmungen mit dem Zweckverband Grevesmühlen erfolgen. Das Plangebiet wird in den Zuständigkeitsbereich der Versickerungssatzung aufgenommen.

Die Hinweise zur Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser werden zur Kenntnis genommen. Die Erlaubnis wird im Rahmen der Erschließungsplanung beantragt. Die Nachweise sind dann entsprechend der unteren Wasserbehörde vorzulegen.

Die Planung der Entwässerungsanlagen bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband Grevesmühlen, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

#### **4. Gewässerschutz:**

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des WHG einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen während der Baumaßnahmen zu.

Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

#### **Rechtsgrundlagen**

**WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 18. Juli .2017 (BGBl. I S. 2771)**

**LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)**

**AwSV Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen in der Neufassung vom 18. April 2017 (BGBl. I S.905)**

**BauGB Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634)**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass Niederschlagswasser, das von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, als belastet gilt. Diese werden im Rahmen der Planung als unzulässig festgesetzt.

Zu 4.: Die Hinweise zum Gewässerschutz werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.

## Untere Naturschutzbehörde

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

X

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

**Eingriffsregelung: Frau Hamann**

Die Kompensation für die mit dem B-Plan Nr. 43.1 der Stadt Grevesmühlen vorbereiteten Eingriffe soll über den Erwerb von Ökopunkten innerhalb der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erbracht werden. Die Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto „Naturwald Kemlower See“ (LRO-029) ist geeignet, dem B-Plan Nr. 43.1 der Stadt Grevesmühlen vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft zu kompensieren.

Vor Satzungsbeschluss ist durch den Eingriffsverursacher der Zulassungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

Die untere Naturschutzbehörde ist über den Satzungsbeschluss zu informieren. Durch die untere Naturschutzbehörde wird dann die Abbuchung der Ökopunkte von dem Ökokonto vorgenommen (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.

**Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann**

Seit März 2022 liegt der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Fällung von 18 Bäumen sowie die Beeinträchtigung eines Baumes im Wurzelbereich innerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes (B-Plan) Nr. 43.1 der Stadt Grevesmühlen vor.

Die zur Fällung und Beeinträchtigung beantragten Bäume unterliegen dem Schutz nach § 18 Abs. 1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V). Eine Genehmigung kann gemäß § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V erteilt werden, wenn ein nach sonstigen öffentlich-rechtlichen Vorschriften zulässiges Vorhaben nicht oder nur unter unzumutbaren Beschränkungen verwirklicht werden kann.

Eine Entscheidung über die Fällung der Bäume kann danach erst dann getroffen werden, wenn das Beteiligungsverfahren der Träger öffentliche Belange abgeschlossen ist und sich eventuell aus der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ergebende Planänderungen erfolgt sind – somit ein „zulässiges“ Verfahren im Sinne der oben genannten Genehmigungsvoraussetzungen vorliegt.

**Untere Naturschutzbehörde (uNB)**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Eingriffsregelung

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass das benannte Ökokonto geeignet ist, die mit dem Bebauungsplan Nr.43.1 vorbereiteten Eingriffe zu kompensieren.

Die Stadt nimmt die rechtlichen Grundlagen der Ökokontoverordnung zur Kenntnis.

Baum- und Alleenschutz

Parallel mit der Beteiligung der Träger öffentlichen Belange wurde ein Ausnahmeantrag für Eingriffe in den Baumbestand bei der uNB eingereicht. Die Stadt nimmt den dargelegten Verfahrensstand zur Kenntnis. Die gesetzlichen Bestimmungen des § 18 NatSchAG M-V und die notwendigen Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt zielt auf eine Ausnahmegenehmigung nach § 18 Abs. 3 Nr. 1 ab. Eine ausführliche Begründung für die geplanten Maßnahmen wurde im Antrag dargelegt. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung und die damit verbundenen Eingriffe in den Baumbestand werden von Seiten der uNB nicht geäußert.

Die Stadt wird mit Erreichen der im § 33 BauGB genannten Kriterien die uNB informieren, um das Genehmigungsverfahren abzuschließen.

Zur Bearbeitung des vorliegenden Fällantrages bitte ich daher um Rückinformation, wenn der B-Plan Nr. 43.1 die Genehmigungsreife erlangt hat. Ergeben sich im dem laufenden Verfahren zur Aufstellung des B-Planes Änderungen bezüglich der beantragten Fällungen und Beeinträchtigungen der geschützten Bäume, ist ein angepasster Fällantrag einzureichen. Für geplanten Neuanpflanzungen innerhalb des Plangebietes, die als Kompensation für die Fällung und Beeinträchtigung der geschützten Bäume dienen sollen, ist ein Lageplan/Ausgleichsplan in einem geeigneten Maßstab mit einzureichen.

#### **Artenschutz: Herr Sönnichsen**

Der Artenschutzrechtliche Fachbeitrag ist hinsichtlich folgender Aspekte zu überarbeiten:

- 1) Die Reptilienkartierung ist nachzubessern, da bei aktueller Datenlage das Vorkommen der Zauneidechse nicht mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann. Die HzE empfiehlt 5 Begehungen im Zeitraum Mai bis September. Laut vorliegendem Bericht wurden 4 Begehungen, davon eine im März und eine im April, durchgeführt. Insbesondere bei der Wetterlage 2021 ist davon auszugehen, dass Kartierungen vor Mai eine zu geringe Nachweiswahrscheinlichkeit für Reptilien aufwiesen. Bei Zauneidechsen ist eine späte Kartierung im September insbesondere relevant, da ein Nachweis teils nur über die juvenilen Tiere gelingt. Es sind entsprechende Erfassungen durchzuführen. Sofern streng geschützte Reptilienarten nachgewiesen werden und Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF) erforderlich werden, sind diese ebenfalls mit darzustellen.

Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potentialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine Worst - Case - Betrachtung durchzuführen, bei der für alle Arten, für die eine Habitateignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (u.a. LUNG 2012), hier wäre dies bei der Zauneidechse anzuwenden. Dies führt in den meisten Fällen zu höheren artenschutzrechtlichen Auflagen, als wenn eine Kartierung durchgeführt wird und sich die Maßnahmen an konkreten Ergebnissen orientieren.

Eine abschließende Stellungnahme kann erst nach Eingang und Prüfung der nachgeforderten Unterlagen abgegeben werden.

#### **Rechtsgrundlagen**

**BNatSchG** Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

**NatSchAG M-V** Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

**ÖkoKtoVO M-V** Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land

Im Vorfeld wurde nach telefonischer Abstimmung der geforderte Lageplan mit Kennzeichnung der Ausgleichspflanzungen an die uNB versandt. Grundsätzliche Bedanken gegen den Ausnahmeantrag bestehen laut Aussage der uNB nicht.

#### **Artenschutz**

Die Stadt Grevesmühlen setzt sich mit den vorgebrachten Aspekten nachfolgend auseinander:

Zu 1) Es wurde eine vollständige Kartierung der Reptilien durchgeführt. Die artenschutzfachlichen Unterlagen wurden vor Satzungsbeschluss von der uNB geprüft. Die nebenstehenden Bedenken der uNB konnten hierdurch ausgeräumt werden.

Die Aussagen zur Möglichkeit der Durchführung einer Potentialanalyse werden zur Kenntnis genommen. Im vorliegenden Fall wurden Kartierungen durch ein Gutachterbüro durchgeführt.

Die uNB hat, im Nachgang der Stellungnahme, auf Grundlage der Aussagen des Fachgutachtens die ausreichende Betrachtung der artenschutzrechtlichen Aspekte bestätigt.

Weitere artenschutzrechtliche Maßnahmen sind im Rahmen mit der hier betrachteten Planung nicht erforderlich.

Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Mai 2014 – Ökokontoverordnung (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 791-9-7)

#### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.

#### **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**

##### **Untere Straßenverkehrsbehörde**

Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben.

Hinweise:

Die Planstraßen B werden als Mischverkehrsflächen ausgewiesen, ich möchte hier an die Stellungnahme von Frau Grunau vom 22.07.2021 verweisen. Darin verweist Sie auf die Verwaltungsvorschrift zur StVO zu VZ 325.1 (Verkehrsberuhigter Bereich) und auf den im Osten geplanten Fußweg, in Verlängerung des Wendehammers der Planstraße B. Dieser soll mittels einer Querungshilfe über den Börzower Weg zum vorhandenen Geh- und Radweg angebunden werden. Die ursprünglich im Süden geplante Lichtsignalanlage im Börzower Weg wurde verworfen und ist ebenfalls durch eine Querungshilfe ersetzt worden.

Es ist nicht ersichtlich, ob diese Querungshilfen durch bauliche und / oder verkehrsrechtliche Maßnahmen eingerichtet werden sollen.

Auf Grund der genannten Punkte wäre hier ein Abstimmungsgespräch zwischen der Stadt Grevesmühlen und der Straßenverkehrsbehörde zur vorgesehenen bzw. möglichen Verkehrsbeschilderung des neu geplanten Bebauungsgebiet zweckdienlich.

#### **FD Bau und Gebäudemanagement**

##### **Straßenaufsichtsbehörde**

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAST 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschranke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

#### **Untere Denkmalschutzbehörde**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass auf Basis der eingereichten Unterlagen keine Änderungen der Planung vorzunehmen sind.

#### **FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr**

##### **Untere Straßenverkehrsbehörde**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht keine Einwände gegen die Planung bestehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

Die Anzahl und die Bauweise der Querungshilfen im Bereich des Börzower Weges werden im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert und daraufhin mit der Straßenverkehrsbehörde abgestimmt. Der Bebauungsplan soll lediglich auf die Möglichkeit der Querungshilfen Bezug nehmen, sodass ersichtlich wird, dass die Stadt Grevesmühlen eine geordnete Querung des Börzower Weges anstrebt.

#### **FD Bau und Gebäudemanagement**

##### **Straßenaufsichtsbehörde**

Zu 1.: Die Hinweise auf die RAST 06 werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Planung beachtet.

2. Bei den Wendeeinrichtungen in den Planstraßen „B“ und „C“, die nach RAST 06 zu gestalten sind, ist jeweils die Freihaltezone von 1,0 m zusätzlich bei der Verkehrsfläche zu berücksichtigen.
3. Der gemeinsame Geh- und Radweg in der Planstraße „C“ ist mit 2,0 m befestigter Breite zu schmal. Gemäß RAST 06, Tabelle 27, ist eine Breite von mind. 2,50 m bis 3,00 m vorzusehen. Weiterhin ist ein seitlicher Sicherheitsraum für Radfahrer und Fußgänger von zzgl. 0,25 m neben den Senkrechtparkplätzen (neben Überhangstreifen) zu berücksichtigen.
4. Der gemeinsame Geh- und Radweg am östlichen Rand des B-Plangebietes ist zu schmal. Gemäß RAST 06, Tabelle 27, ist eine Breite von mind. 2,50 m bis 3,00 m zzgl. seitlichen Sicherheitsräumen von jeweils 0,25 m vorzusehen.

Die Ausführungsunterlagen für die öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

#### **Straßenbaulastträger**

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.  
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

#### **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken zum o. g. Vorhaben.

Eine schalltechnische Untersuchung wurde durch das Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg, Rostock, (Stand 03.01.2022) erstellt. Hiernach ergeben sich keine immissionsschutzrechtlichen Anforderungen durch die geplanten allgemeinen Wohngebiete im o. g. B-Plan.

Zu 2.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet.

Zu 3.: Da es sich bei der Planstraße C um eine Stichstraße handelt, soll der Radverkehr im Bereich der Straße geführt werden. Westlich der Wendeanlage wurde mit 4,0 m ausreichend Raum für einen kombinierten Geh- und Radweg vorgesehen.

Zu 4.: Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Östlich der Planstraße B ist seitens der Stadt Grevesmühlen lediglich eine fußläufige Verbindung vorgesehen. Die Planzeichenerklärung wird entsprechend angepasst.

#### **Straßenbaulastträger**

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Straßenbaulastträger keine Einwände vorgetragen werden, da Straßen und Anlagen der Straßenbaulastträger nicht betroffen sind.

#### **FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Es wird zur Kenntnis genommen, dass seitens des Fachdienstes keine Bedenken zur Planung geäußert werden.  
Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich entsprechend der schalltechnischen Untersuchung keine immissionsschutzrechtlichen Anforderungen ergeben.



**Von:** Nikolaus, Marcus <[M.Nikolaus@awb-nwm.de](mailto:M.Nikolaus@awb-nwm.de)>

**Gesendet:** Mittwoch, 25. Mai 2022 12:31

**An:** Matulat, Anne <[A.Matulat@nordwestmecklenburg.de](mailto:A.Matulat@nordwestmecklenburg.de)>

**Betreff:** AW: Aufforderung Zuarbeit B-Plan Nr. 43.1 Stadt Grevesmühlen § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Matulat,

aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen gegen den aktuellen Planungsstand keine grundlegenden Bedenken.

Die Abfallentsorgung kann grundsätzlich über die geplanten Erschließungsstraßen und den zugehörigen Wendeanlagen sichergestellt werden. Hierzu sind, wie in der Begründung (Pkt. 4.4) aufgeführt, die Abfallbehälter an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Im Übrigen wird um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten:

1. Derzeit werden im LK NWM 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.
2. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RAST 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen. Dies gilt insbesondere auch für die geplanten Straßenverswenkungen.
3. Entlang der Planstraßen A und C sollen Straßenbäume gepflanzt werden. Zur sicheren Befahrung bedarf es einer lichten Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.
4. Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen.
5. An den Abfuhrtagen sind die Wendeanlagen von jeglichen Hindernissen wie z.B. parkenden Fahrzeugen, aber auch baulichen Anlagen (Einfriedungen, Laternen, Schilder etc.) freizuhalten. Im Wendebereich ist ausreichend Platz für die Fahrzeugüberhänge von bis zu 1,00 m einzuplanen. Diese Bereiche sind ebenfalls von Hindernissen freizuhalten.

Mit freundlichen Grüßen

Marcus Nikolaus  
stellv. Betriebsleiter



Abfallwirtschaftsbetrieb des  
Landkreises Nordwestmecklenburg

Postanschrift:  
Industriestraße 5  
19205 Gadebusch

Fon: +49 3886 21133-61  
Fax: +49 3886 21133-45

Mail: [M.Nikolaus@awb-nwm.de](mailto:M.Nikolaus@awb-nwm.de)

Web: [nordwestmecklenburg.de](http://nordwestmecklenburg.de)

[Facebook/Landkreis Nordwestmecklenburg](https://www.facebook.com/Landkreis.Nordwestmecklenburg)

Der Inhalt dieser E-Mail ist vertraulich und ausschließlich für den bezeichneten Adressaten bestimmt. Wenn Sie nicht der vorgesehene Adressat dieser E-Mail oder dessen Vertreter sein sollten, so beachten Sie bitte, dass jede Form der Kenntnisnahme, Veröffentlichung, Vervielfältigung oder Weitergabe des Inhalts dieser E-Mail unzulässig ist. In diesem Fall bitte ich Sie die E-Mail unverzüglich zu löschen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes keine grundlegenden Bedenken gegen die Planung bestehen, da die Abfallentsorgung über die geplanten Erschließungsstraßen und den zugehörigen Wendeanlagen erfolgen kann.

Die genannten Hinweise zu den Abfallsammelfahrzeugen, der Gestaltung der Straßenflächen, Baumpflanzungen sowie Fußgängerflächen werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

Eingegangen  
 10. Mai 2022  
**Staatliches Amt  
 für Landwirtschaft und Umwelt  
 Westmecklenburg**



gm	HA/OA	FIN	BA	KBS

StALU Westmecklenburg  
 Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
 z.H. Frau Birchbäumer  
 Rathausplatz 1  
 23936 Grevesmühlen

Telefon: 0385 / 59 58 6-151  
 Telefax: 0385 / 59 58 6-570  
 E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-  
 regierung.de  
 Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: STALU WM-113-22-5122-74021  
 (bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 14. Mai 2022

### B-Plan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen

Ihr Schreiben vom 14. April 2022

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

#### 1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange werden durch den o.g. Bebauungsplan Nr. 43.1 nicht berührt. Der entstehende Eingriff wird durch den Ankauf von Ökopunkten vollständig ausgeglichen. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

#### 2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

#### 3. Naturschutz, Wasser und Boden

##### 3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Zu 1.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass landwirtschaftliche Belange durch die vorgelegte Planung nicht berührt werden und dass keine weiteren Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Zu 2.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich der Änderungsbereich in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet und somit keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.

Zu 3.1: Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Belange des StALU bzgl. des Naturschutzes nicht betroffen sind. Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

### 3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

### 3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

### 4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Ich verweise auf meine Stellungnahmen vom 27.07.2021 sowie vom 01.04.2022. Weitere Ergänzungen sind derzeit nicht erforderlich.

Im Auftrag

  
Anne Schwanke

Zu 3.2: Es wird zur Kenntnis genommen, dass Gewässer erster Ordnung und wasserwirtschaftliche Anlagen in der Zuständigkeit des StALU nicht berührt werden und somit keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

Zu 3.3: Der Hinweis zum Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird zur Kenntnis genommen.

Zu 4.: Die Stadt Grevesmühlen nimmt den Hinweis auf die Stellungnahmen vom 27.07.2021 und vom 01.04.2022 zur Kenntnis. Demnach befinden sich in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes genehmigungsbedürftige Anlagen nach Bundes-Immissionsschutzgesetz, die Bestandsschutz genießen. Diese wurden im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es kommt zu keinen Beeinträchtigungen des Plangebietes.

Von: [toeb@lung.mv-regierung.de](mailto:toeb@lung.mv-regierung.de) <[toeb@lung.mv-regierung.de](mailto:toeb@lung.mv-regierung.de)>  
Gesendet: Montag, 16. Mai 2022 10:31:30  
An: Bichbäumer, Sandra  
Betreff: 21204, B-Plan Nr. 43.1 "Wohnen am Börzower Weg" der Stadt Grevesmühlen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o. g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 20.04.2022 keine Stellungnahme ab.

Um weiteren Verwaltungsaufwand auf beiden Seiten zu vermeiden, bitte ich Sie, von einer Zusendung des Ergebnisses der Prüfung meiner Stellungnahme mit einem Auszug aus dem Protokoll der Beschlussfassung der Gemeinde abzusehen.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Kathrin Fleisch

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V  
Dezernat Personal, Haushalt  
Goldberger Straße 12b  
18273 Güstrow  
Tel. 03843/777-134  
Fax 03843/777-9134

Allgemeine Datenschutzinformation:

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Ministerium für Klimaschutz, Landwirtschaft, ländliche Räume und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union in Verbindung mit § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie hier: <https://www.regierung-mv.noclick.de/Datenschutz>

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V keine Stellungnahme zur vorgelegten Planung abgibt.



**Bergamt Stralsund**



Bergamt Stralsund Postfach 1139 - 18401 Stralsund		Stadt Grevesmühlen	
Stadt Grevesmühlen Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen		Eingegangen	
20.04.2022		20. Mai 2022	
Bgm	HA/OA	FIN	BA
			KBS
Reg.Nr. 1132/22		Az. 512/13074/270-2022	

Bearb.: Frau Günther  
 Fon: 03831 / 61 21 0  
 Fax: 03831 / 61 21 12  
 Mail: D.Guenther@ba.mv-regierung.de  
 www.bergamt-mv.de

Ihr Zeichen / vom  
20.04.2022  
04-01/12/110-112-B-Pläne

Mein Zeichen / vom  
GÜ

Telefon  
61 21 44

Datum  
16.05.2022

## STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

### Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG) in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund.

Für den Bereich der o. g. Maßnahme liegen zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vor.

Aus Sicht der vom Bergamt Stralsund zu wahrenen Belange werden keine Einwände oder ergänzenden Anregungen vorgebracht.

Mit freundlichen Grüßen und Glückauf  
Im Auftrag

  
Alexander Kattner


Allgemeine Datenschutzinformation: Der Kontakt mit dem Bergamt Stralsund ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage ist Art. 6 Abs. 1e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

Hausanschrift: Bergamt Stralsund  
Frankendamm 17  
18439 Stralsund  
Fon: 03831 / 61 21 -0  
Fax: 03831 / 61 21 12  
Mail: [poststelle@ba.mv-regierung.de](mailto:poststelle@ba.mv-regierung.de)

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die vorgelegte Planung keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz sowie keine Belange nach Energiewirtschaftsgesetz in der Zuständigkeit des Bergamtes Stralsund berührt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass für den Bereich der Maßnahme zurzeit keine Bergbauberechtigungen oder Anträge auf Erteilung von Bergbauberechtigungen vorliegen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht des Bergamtes Stralsund keine Einwände oder ergänzende Anregungen vorgebracht werden.

Eingegangen					Seite 1 von 2
24. Mai 2022					
Bgm	HA/OA	FIN	BA	KBS	
Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin					
Stadt Grevesmühlen  Der Bürgermeister Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen		Bearbeiter: Herr Backert  Telefon: 0385 588 81 146 Telefax: 0385 588 81 800 E-Mail: Uwe.Backert@sbv.mv-regierung.de  Geschäftszeichen: 2114-512-00-GVM BP 43-1-2021/086-001 (Bitte bei Antwort angeben) BA 2022-063  Datum: 20. Mai 2022			

**Stellungnahme zum****Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen**

Ihre E – Mail vom 20.04.2022 – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihrer E - Mail haben Sie das Anschreiben vom 14.04.2022 angefügt. Darin haben Sie das Straßenbauamt Schwerin über den Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen über den o.g. Bebauungsplan in Kenntnis gesetzt und mich um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Der Posteingang im Straßenbauamt Schwerin war am 20.04.2022.

Dazu haben Sie nachfolgende Unterlagen in digitaler Form beigefügt:

1. ⇒ 2022-04-14 2022-04-14 Anschreiben Emailverteiler(.pdf)
2. ⇒ 2022-04-14 Entwurf 27 1 22\_Plan M1.1000.pdf
3. ⇒ 2022-04-14 01 B-Plan 43.1 Begründung\_Entwurf\_2.pdf

Ich habe die Unterlagen zwischenzeitlich angesehen und nehme wie folgt Stellung:

Der Geltungsbereich des B – Planes bezieht einen Teil der B 105, hier Abschnitt 100, von Station 2.144 bis Station 2.278 innerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrt mit ein. Ziel ist die Anbindung der Planstraße A an die B 105, im Abschnitt 100, etwa bei Station 2.199. Dem kann ich aus verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Sicht nur zustimmen, wenn im weiteren Planungsablauf die unter den Punkten a) bis b) getroffenen Festlegungen beachtet werden.

- a) Für die geplante Straßenanbindung der Planstraße A an die B 105 ist ein Ausbau der B 105 erforderlich. Die gegebenenfalls hinzukommenden Verkehrsflächen sind zu

Die Angaben zu den vorgelegten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes den Abschnitt 100 der B 105 einbezieht, um die Anbindung der Planstraße A an die Bundesstraße zu ermöglichen.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Planung nur unter Beachtung der getroffenen Festlegungen zugestimmt werden kann.

vermessen und kostenfrei der Straßenbauverwaltung zu übertragen bzw. in abzuschließenden Kaufverträgen für die Straßenbauverwaltung aufzulassen.

- b) Die Anbindung der Planstraße A an die die B 105 stellt eine wesentliche Änderung der vorhandenen Zufahrt an dieser Stelle dar. Auf Grund der künftigen Bedeutung der neuen kommunalen Straße ist anstelle der bisherigen Einmündung ein dreiarmliger Knotenpunkt zu planen. Dazu sind auf Grundlage der Ergebnisse einer verkehrstechnischen Untersuchung straßenbauliche Detailunterlagen anzufertigen und dem Straßenbauamt Schwerin rechtzeitig und noch vor Ausschreibung der Erschließung der Maßnahme zur Freigabe und Zustimmung vorzulegen.
- c) Die Bundesstraße B 105 ist als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzmaßnahmen werden damit nicht vom BImSchG geregelt. Als Straßenbaulastträger der Bundesstraße lehne ich Lärmschutzforderungen aus von dieser Straße ausgehenden Verkehrslärmmissionen für das geplante Vorhaben ab. Ausreichender Lärmschutz für die vorgesehene Nutzung ist nach den geltenden Rechtsvorschriften durch den Planungsträger zu sichern. Gleiches gilt für Ansprüche hinsichtlich möglicher Überschreitungen von Richtwerten der Luftschadstoffe.
- d) Gegebenenfalls erforderlich werdende Kompensationsmaßnahmen dürfen nicht auf Flächen im Zuständigkeitsbereich der Straßenbauverwaltung durchgeführt werden.

Zusammenfassend stelle ich fest, dass gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen unter Beachtung der unter den Punkten a) bis d) getroffenen Feststellungen in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

  
Wunrau  
Dezernent  
Verwaltung, Betrieb und Verkehr

Die genannten Festlegungen a) bis d) werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass, unter Beachtung der Festlegungen, aus verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken gegen die vorgelegte Planung bestehen.

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-Vorpommern

Amt für Geoinformation,  
Vermessungs- und Katasterwesen



Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 Schwerin

Stadt Grevesmühlen

Rathausplatz 1  
DE-23936 Grevesmühlen

bearbeitet von: Carola Schmidt  
Telefon: (0385) 588-56267  
Fax: (0385) 509-56030  
E-Mail: geodatenservice@laiv-mv.de  
Internet: <http://www.laiv-mv.de>  
Az: 341 - TOEB202200294

Schwerin, den 21.04.2022

#### Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern

hier: B-Plan Nr. 43.1 "Wohnen am Börzower Weg" der Stadt Grevesmühlen

Ihr Zeichen: 04-01/12/110-112-B-Pläne

Anlagen: Übersichten der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Beschreibungen der im Planungsbereich vorhandenen Festpunkte  
Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Die genaue Lage der Festpunkte entnehmen Sie bitte den Anlagen; die Festpunkte sind dort farbig markiert. In der Örtlichkeit sind die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet ("vermarkt").

Vermessungsmarken sind nach § 26 des **Gesetzes über das amtliche Geoinformations- und Vermessungswesen (Geoinformations- und Vermessungsgesetz - GeoVermG M-V)** vom 16. Dezember 2010 (GVObI. M-V S. 713) gesetzlich geschützt:

- Vermessungsmarken dürfen nicht unbefugt eingebracht, **in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.**

- Zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes **darf eine kreisförmige Schutzfläche von zwei Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.** Um die mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken von

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass im angegebenen Bereich gesetzlich geschützte Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern vorhanden sind.

Die Anlagen werden nachfolgend überprüft.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Festpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet sind und diese gesetzlich geschützt sind.



Lagefestpunkten der Hierarchiestufe C und D auch zukünftig für satellitengestützte Messverfahren (z.B. GPS) nutzen zu können, sollten **im Umkreis von 30 m um die Vermessungsmarken Anpflanzungen von Bäumen oder hohen Sträuchern vermieden werden**. Dies gilt nicht für Lagefestpunkte (TP) 1.-3. Ordnung.

- **Der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken dürfen nicht gefährdet werden**, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.

- Wer **notwendige Maßnahmen** treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, hat dies **unverzüglich dem Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen mitzuteilen**.

Falls Festpunkte bereits jetzt durch das Bauvorhaben gefährdet sind, ist **rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme)** ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen zu stellen.

Ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen ist eine Ordnungswidrigkeit und kann mit einer Geldbuße bis zu 5 000 Euro geahndet werden. Ich behalte mir vor, ggf. Schadenersatzansprüche geltend zu machen.

Bitte beachten Sie das beiliegende **Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte**.

**Hinweis:**

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise bzw. kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag




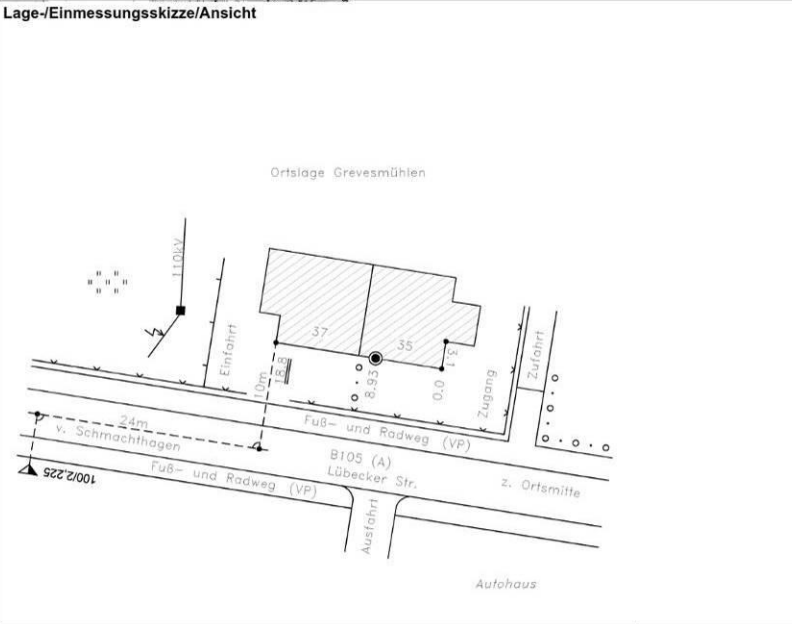
Carola Schmidt

Die gesetzlichen Regelungen in Bezug auf Vermessungsmarken werden zur Kenntnis genommen und sind grundsätzlich zu beachten.

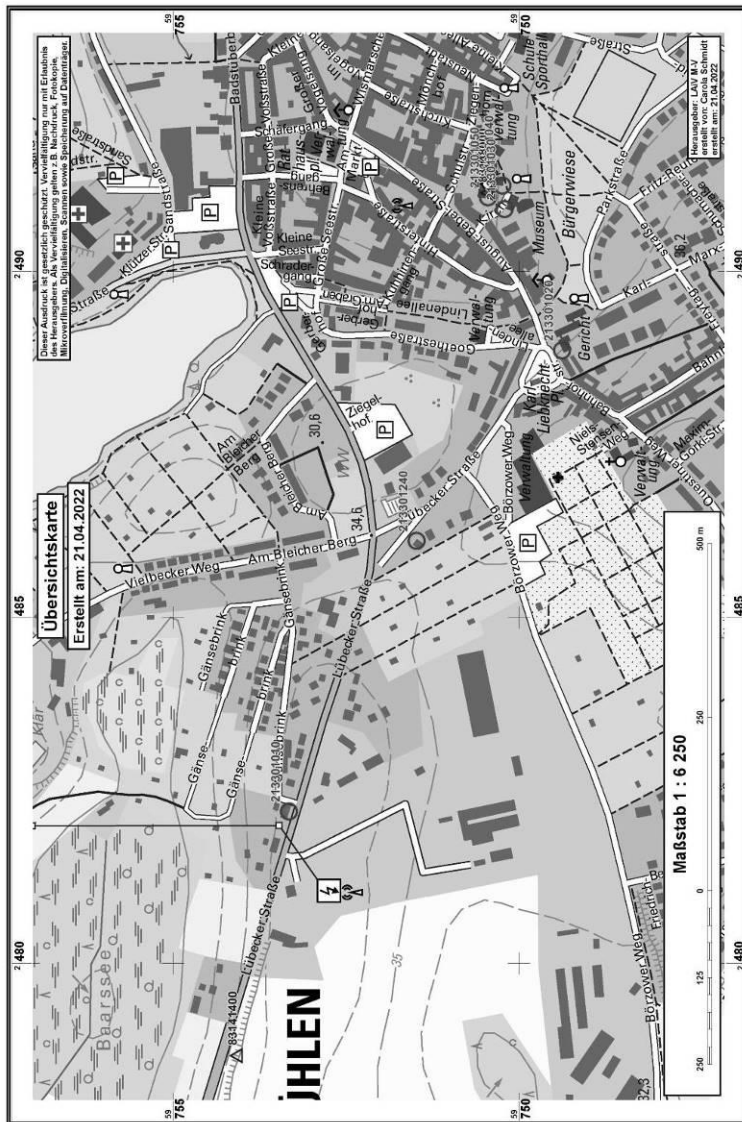
Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass Anträge auf Verlegung der Festpunkte rechtzeitig vor Baubeginn gestellt werden können.

Das beigefügte Merkblatt wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der weiteren Planung beachtet.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der zuständige Landkreis wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

 <p>Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen Mecklenburg-Vorpommern Lübecker Str. 289 19059 Schwerin 0385 - 588 56030</p> <p><b>Auszug aus dem amtlichen Festpunktinformationssystem</b></p>		 <p><b>Einzelnachweis Höhenfestpunkt</b> <b>213301010</b> Erstellt am: 06.04.2022</p>	
<b>Punktvermarkung</b> Mauerbolzen, horizontal eingebracht (mit Inschrift)		<b>Klassifikation</b> Ordnung NivP(1) - Haupthöhenpunkt, Zwischenlinienpunkt 1. Ordnung	
<b>Überwachungsdatum</b> 29.04.2019 <b>Gemeinde</b> Grevesmühlen, Stadt		<b>Lage</b> System ETRS89_UTM33 Messjahr 2019 East [m] North [m] 33 248220,262 5975332,262 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S <= 60 cm	
<b>Übersicht DTK25</b> 		<b>Höhe</b> System DE_DHHN2016_NH Messjahr 2010 Höhe [m] 39,476 Genauigkeitsstufe Standardabweichung S < 1 mm	
<b>Bemerkungen</b> 0,44 über Boden			
<b>Lage-/Einmessungsskizze/Ansicht</b> 			
Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung nur mit Genehmigung des Herausgebers. Als Vervielfältigung gelten z.B. Ausdruck, Fotokopie, Mikroverfilmung, Digitalisierung und Speicherung auf Datenträger.		Seite 1 von 1	

Der beigefügte Lageplan wurde überprüft. Der dargestellte Haupthöhenpunkt befindet sich außerhalb des Geltungsbereiches der Planung und wird nicht beeinträchtigt.



Der beigefügte Lageplan wird zur Kenntnis genommen.

**Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik  
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz  
Mecklenburg-Vorpommern**  
Abteilung 3



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

bearbeitet von: Frau Thiemann-Groß  
Telefon: 0385 / 2070-2800  
Telefax: 0385 / 2070-2198  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
AktENZEICHEN: LPBK-Abt3-TÖB-2380-2022  
Schwerin, 11. Mai 2022

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

**B-Plan Nr. 43.1 "Wohnen am Börzower Weg" der Stadt Grevesmühlen**

Ihre Anfrage vom 14.04.2022; Ihr Zeichen:

Sehr geehrte Damen und Herren,

zu dem im Bezug stehenden Vorhaben bitten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange.

Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.

Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe **örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt**.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs der Planung und der fehlenden Landesrelevanz das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig ist. Der zuständige Landkreis Nordwestmecklenburg wurde im Rahmen der Beteiligung ebenfalls um die Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

Der Hinweis zu Munitionsfunden wird zur Kenntnis genommen und ist bereits Bestandteil der Planung.

Der Hinweis zur Kampfmittelbelastungsauskunft wird zur Kenntnis genommen.

Auf unserer Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.  
Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. Cornelia Thiemann-Groß  
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Der Hinweis zum Munitionsbergungsdienst wird zur Kenntnis genommen.



**Landesforst**  
Mecklenburg-Vorpommern  
- Anstalt des öffentlichen Rechts -  
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

### Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Rebecca Kelm

Telefon: 03881 7599-11  
Fax: 03994 235-426  
E-Mail: Rebecca.Kelm@foa-mv.de

Aktenzeichen:  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, 25. April 2022

**Stadt Grevesmühlen**  
**Rathausplatz 1**  
**23936 Grevesmühlen**

**Ihr AZ: 04-01/12/110-112-B-Pläne**  
**Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen**  
**Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

*hier: Stellungnahme der Unteren Forstbehörde*

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 14.04.2022, per E-Mail am 20.04., wurden wir zur Stellungnahme zum o. g. Vorhaben aufgefordert.

Im Auftrag des Vorstandes der Landesforstanstalt M-V nehme ich nach Prüfung der o. g. Unterlagen für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bundeswaldgesetzes<sup>1</sup> und entsprechend § 2 des Waldgesetzes<sup>2</sup> für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Prüfung des Sachverhaltes wie folgt Stellung:

**Für den Bebauungsplan Nr. 43.1 wird das forstrechtliche Einvernehmen erteilt.**

#### Begründung:

Entsprechend der gültigen Definition des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern zählen alle mit Waldgehölzen bestockten Flächen ab einer Größe von 0,20 ha und einer mittleren Breite von 25 m (Durchführungsbestimmungen zu § 2 LWaldG M-V vom 03.07.2017) als Wald im Sinne des Gesetzes. Weitergehend muss eine Überschirmung von > 50 % gegeben sein.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass für den Bebauungsplan Nr. 43.1 das forstrechtliche Einvernehmen erteilt wird.

Die gültigen Definitionen des Waldgesetzes Mecklenburg-Vorpommern werden zur Kenntnis genommen.

<sup>1</sup>Bundeswaldgesetz (BWaldG) vom 2. Mai 1975 (BGBl. I S. 1037), zuletzt geändert durch Artikel 112 des Gesetzes vom 10. August 2021 (BGBl. I S. 3436)

<sup>2</sup>Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVBl. M-V 2011, S. 870), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVBl. M-V S. 790)

Mit unserer Stellungnahme vom 30. Juni 2021 wurde das forstliche Einvernehmen bereits erteilt. Der an das Planungsgebiet angrenzende Gehölzbereich wurde bei der Planung berücksichtigt, der gesetzlich geforderte Mindestabstand zwischen Waldflächen und Bebauungsflächen von 30 m wird eingehalten.

Im Schutzabstand von 30 m kann regelmäßig keine Bebauung zum Zwecke menschlichen Aufenthaltes erfolgen. Auch andere bauliche Anlagen sind in diesem Bereich im B-Plan bislang nicht vorgesehen.

Es wird empfohlen, eine positive Liste dem Textteil des Bebauungsplanes hinzuzufügen, welche Nebenanlagen innerhalb des Waldabstandes zukünftig gestattet werden können und gemäß der Waldabstandsverordnung zulässig wären.

**Die Zustimmung zum Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ wird erteilt.**

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Peter Rabe  
Forstamtsleiter

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass forstrechtliche Einvernehmen bereits mit der Stellungnahme vom 30.06.2021 erteilt wurde. Die Planung berücksichtigt den angrenzenden Gehölzbereich und beachtet den gesetzlich geforderten Mindestabstand zwischen Waldflächen und Bebauungsflächen.

Der Hinweis auf eine positive Liste im Textteil des Bebauungsplanes, welche Nebenanlagen innerhalb des Waldabstandes zukünftig gestattet werden können wird zur Kenntnis genommen. Die Stadt Grevesmühlen wird eine entsprechende Formulierung in den Hinweisen aufnehmen.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Forstamtes die Zustimmung zum Bebauungsplan erteilt wird.



Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr  
Fontainengraben 200 • 53123 Bonn

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

**Nur per E-Mail** info@grevesmuehlen.de

Aktenzeichen	Ansprechperson	Telefon	E-Mail	Datum
45-60-00 / K-I-0302-22	Herr Sauer	0228 5504- 4569	baiudbwteeb@bundeswehr.org	02.05.2022

**Anforderung einer Stellungnahme:**

Beteiligung zum B-Plan Nr. 43.1 "Wohnen am Börzower Weg" der Stadt Grevesmühlen

Beteiligung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ihr Schreiben vom 20.04.2022 - Ihr Zeichen: Mail vom 20.04.2022

Sehr geehrte Damen und Herren,

durch die oben genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt.

Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass durch die vorgelegte Planung Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt werden und dass somit keine Einwände vorgetragen werden.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Sauer

Allgemeine Information: Im Zuge der Digitalisierung bitte ich Sie, Ihre Unterlagen in digitaler Form (E-Mail / Internetlink) bereitzustellen und an den Organisationsbriefkasten BAIUDBw ToeB@bundeswehr.org zu senden. Diese Vorgehensweise führt zu einer effizienten Arbeitsweise und schont die Umwelt. Sollte dies nicht möglich sein, bitte ich um Übersendung als Datenträger (CD, DVD, USB-Stick).  
Postalisch übermittelte Antragsunterlagen werden nur auf ausdrücklichen Wunsch zurückgesandt.

*Dieses Schreiben wurde elektronisch erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.*



BUNDESAMT FÜR  
INFRASTRUKTUR,  
UMWELTSCHUTZ UND  
DIENSTLEISTUNGEN DER  
BUNDESWEHR

REFERAT INFRA I 3

Fontainengraben 200  
53123 Bonn  
Postfach 29 63  
53019 Bonn

Tel. 0 49 (0) 228 55044569  
Fax 0 49 (0) 228 55489-5763

WWW.BUNDESWEHR.DE

INFRASTRUKTUR



**Polizeipräsidium Rostock**  
Polizeiinspektion Wismar



Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23970 Wismar

Stadt Grevesmühlen  
Der Bürgermeister  
Bauamt  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen  
S.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de

bearbeitet von: Michael Gniefke, POK  
Telefon: 03841-203-319  
Telefax: 03841-203-306  
E-Mail: [sbe-verkehr-pi.wismar@polmv.de](mailto:sbe-verkehr-pi.wismar@polmv.de)  
Aktenzeichen: SBV b – 208 - 82891

Versand per E-Mail

Wismar, 23.April 2022

**Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen**  
Ihr Anschreiben vom 14.04.2022

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die von Ihnen eingereichten Unterlagen wurden geprüft.  
Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über das vorhandene Straßennetz gesichert.  
Damit bestehen aus polizeilicher Sicht derzeit keine Bedenken bzw. es werden keine Einwände erhoben.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

Michael Gniefke  
(Elektronischer Versand, ohne Unterschrift gültig!)

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die verkehrliche Erschließung des Plangebietes über das vorhandene Straßennetz gesichert ist und somit aus polizeilicher Sicht keine Bedenken oder Einwände gegen die Planung bestehen.

**Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine**

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Degtlower Weg 1  
23936 GrevesmühlenWasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine  
Degtlower Weg 1 · 23936 GrevesmühlenTelefon: 03881 / 2505 und 71 44 15  
Telefax: 03881 / 71 44 20  
e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.de**Stadt Grevesmühlen**  
**Rathausplatz 1****23936 Grevesmühlen**per E-Mail: [s.bichbaeumer@grevesmuehlen.de](mailto:s.bichbaeumer@grevesmuehlen.de)

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unsere Zeichen	Grevesmühlen, den
04-01/12/110-112-B-Pläne	14.04.2022	Anja Krüger 03881 / 714532	04.05.2022

**Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ der Stadt 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,

gegen den o. g. B-Plan äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken.

Dieser Bereich befindet sich im Einzugsgebiet der Bullerbeck (7/11), welche sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV befindet.

Als Träger der Unterhaltungspflicht für Gewässer zweiter Ordnung weisen wir daraufhin, dass für die Nutzung von Gewässern zweiter Ordnung zur Ableitung in Abstimmung mit dem WBV gemäß § 7a Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 8 Landeswassergesetz (LWaG M-V) eine Einleiterlaubnis der unteren Wasserbehörde einzuholen ist.

Der WBV nimmt zur Kenntnis, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zur Versickerung gebracht werden soll.

Für eine detaillierte Stellungnahme ist der WBV an der weiteren Planung zu beteiligen.

Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unserer Aufsichts- und Genehmigungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen



Andrea Bräuer  
Geschäftsführerin

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken geäußert werden.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich der Bereich des Bebauungsplanes im Einzugsgebiet der Bullerbeck befindet. Eine Einleitung von Niederschlagswasser ist derzeit nicht vorgesehen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



Zweckverband Grevesmühlen - Karl-Marx-Straße 7/9 - 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Bauamt  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Zweckverband Grevesmühlen  
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
- Die Verbandsvorsteherin -

Mein Zeichen: t1/ck

Cornelia Kumberruss  
Sachgebietsleiterin Standort-, Anschlusswesen  
Tel. 03881 757-610  
Fax 03881 757-111  
cornelia.kumberruss@zweckverband-gvm.de

**Sprechzeiten:**  
Mo-Mi 9-16 Uhr, Do 9-18 Uhr, Fr 9-14 Uhr

14. Juni 2022

**Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ Reg.-Nr. 0311/18**

Sehr geehrte Damen und Herren,

per Mail vom 03.06.2022 baten Sie um unsere grundsätzliche Zustimmung zur vorgelegten Entwässerungskonzeption zur o.g. Satzung über den Bebauungsplanes Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“.

Zur Sicherung der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem ZVG und dem Erschließungsträger erforderlich.  
Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Folgendes ist aus der Sicht des ZVG zu beachten:

Trinkwasserversorgung

Der vorhandene Leitungsbestand aus dem Börzower Weg muss erweitert werden und ist als Ringleitung bis zur Lübecker Straße herzustellen. Trinkwasserhausanschlüsse werden für jedes Grundstück vorgestreckt und im Zuge der Grundstücksbebauung auf Antragstellung des Bauherrn komplettiert.  
Die technische Planung ist mit dem ZVG abzustimmen.

Löschwasserbereitstellung

Zur Löschwasserversorgung ist das Setzen neuer Hydranten im Geltungsbereich des B-Planes vorgesehen. Gemäß Begründung müsste ein Bedarf von 48 m<sup>3</sup>/h abgedeckt werden.

Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt:

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass zur Sicherung der Erschließung der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich ist.

Die Hinweise auf den Anschluss- und Benutzungszwang sowie der Beitragssatzung des ZVG werden zur Kenntnis genommen.

Trinkwasserversorgung

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass der vorhandene Leitungsbestand des Börzower Weges erweitert werden muss und als Ringleitung bis zur Lübecker Straße herzustellen ist.

Die technische Planung wird entsprechend mit dem ZVG abgestimmt.

Löschwasserbereitstellung

Die Ausführungen zur geplanten Löschwasserbereitstellung werden zur Kenntnis genommen.

Zweckverband Grevesmühlen

14. Juni 2022

Seite 2/2

Schmutzwasserentsorgung

Anschlusspunkt zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers ist die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung im Börzower Weg. Parallel zur vorhandenen Fernwärmeleitung der Stadtwerke sollte die geplante Abwasserdruckrohrleitung DN 250 (Transportleitung) aus Uphahl bis zur Kläranlage verlegt werden, in die eine zusätzliche Einbindung erfolgen sollte. Alternativ ist auch eine Trasse ausschließlich in Planstraße A möglich.

Im Bereich des zu planenden Pumpwerks sind für die Unterhaltung eine Stellfläche und eine Wendemöglichkeit vorzusehen. Das Pumpwerk benötigt eine Datenanbindung an den Zentralen Prozessleitstand des ZVG. Im geplanten Schmutzwasserkanal vor dem Pumpwerk ist ein Einstauvolumen von mindestens einer halben Tagesmenge aus dem Gebiet zu berücksichtigen.

Für die Anordnung von Bäumen wird auf die Einhaltung des Arbeitsblattes GW 125 hingewiesen. Alternativ wäre aber auch eine Trasse ausschließlich in Planstraße A möglich.

Die technische Planung ist mit dem ZVG abzustimmen.

Niederschlagswasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser soll örtlich versickert bzw. verwertet werden. Ein Gutachten zur Versickerungsfähigkeit liegt vor.

Aus unserer Sicht ist die Straßenentwässerung mit Einleitung in ein Sickerbecken durchführbar. Für den Flächenbedarf ist eine 3m breite Umfahrung, eine Einzäunung sowie die Zuwegung zum geplanten Sickerbecken zu berücksichtigen.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen



Cornelia Kumbernuss

Abteilungsleiterin Technik und Entwicklung

Schmutzwasserentsorgung

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass der Anschlusspunkt zur Ableitung des anfallenden Schmutzwassers die vorhandene Abwasserdruckrohrleitung im Börzower Weg ist. Die Hinweise zur Einbindung der geplanten Leitungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur Ausgestaltung des Pumpwerkes werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.

Der Hinweis auf die Anordnung von Bäumen wird zur Kenntnis genommen. Die alternative Trasse ausschließlich in der Planstraße A wird ebenfalls zur Kenntnis genommen.

Die technische Planung wird entsprechend mit dem ZVG abgestimmt.

Niederschlagswasser

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser örtlich versickert werden soll und ein entsprechendes Gutachten vorliegt.

Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des ZVG die Straßenentwässerung mit Einleitung in ein Sickerbecken durchführbar ist.

Die Hinweise zur Ausgestaltung des Versickerungsbeckens werden zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Ute Glaesel | PTI 23 Betrieb 1  
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de  
6. Mai 2022 | Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen

Vorgangsnummer: 100294960 / Lfd.Nr. 01166-2022 (AZ: 95924128 Lfd.Nr. 496 vom 27.7.21)  
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die Telekom Deutschland GmbH – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 125 Abs. 1 TKG – hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegsicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Zur o. a. Planung haben wir bereits mit Schreiben PTI 95924128 vom 27. Juli 2021 Stellung genommen. Diese Stellungnahme gilt unverändert weiter.

Bitte senden Sie Ihre Anfragen zur TÖB-Beteiligung zukünftig nur noch an die folgende E-Mail-Adresse: [T\\_NL\\_Ost\\_PTI\\_23\\_Eingaben\\_Dritter@telekom.de](mailto:T_NL_Ost_PTI_23_Eingaben_Dritter@telekom.de).

Freundliche Grüße

i.A.  
Ute Glaesel

 Digital  
unterscriben  
von Ute Glaesel  
Datum:  
2022.05.06  
10:55:25 +02'00'

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme vom 27.07.2021 unverändert weiter fort gilt. Demnach erhebt die Telekom gegen die vorgelegte Planung keine Einwände, wenn die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen der vorhandenen Kabelnetze jederzeit möglich sind.

Der Hinweis zur TÖB-Beteiligung wird zur Kenntnis genommen.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Melitta-Bentz-Str. 10, 01129 Dresden Besucheradresse: Grevesmühlener Str. 36, 19057 Schwerin

Postanschrift: Deutsche Telekom Technik GmbH, T NL Ost, PTI 23, Riesaer Str. 5, 01129 Dresden

Telefon: +49 331 123-0 | Telefax: +49 331 123-0 | E-Mail: [info@telekom.de](mailto:info@telekom.de) | Internet: [www.telekom.de](http://www.telekom.de)

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE17 5901 0066 0024 8586 68 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Srinivasan Gopalan (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Walter Goldenits (Vorsitzender), Peter Beutgen, Christian Kramm

**Leitungsauskunft**

Stadt Grevesmühlen  
Sandra Bichbäumer  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

**HanseGas GmbH**

Team Gägelow  
Bellevue 7  
23968 Gägelow

leitungsauskunft-mv@  
hansegas.com  
T 03841-6261-4420  
F 03841-6261-4450

28.04.2022

**Reg.-Nr.: 476505**(bei Rückfragen bitte angeben)

**Baumaßnahme:** Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am  
Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen  
**Ort:** 23936 Grevesmühlen, Börzower Weg (lt.  
Lageplan)

**HanseGas GmbH**

bei Störungen und Gasgerüchen  
**0385 - 58 975 075**

Tag und Nacht besetzt

Guten Tag,

gute Nachrichten: Im angefragten Bereich befinden sich keine Leitungen der  
HanseGas GmbH.  
Trotzdem ist es wichtig, dass Sie jederzeit mit unterirdischen Leitungen  
rechnen, z.B. von anderen Versorgern.  
Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei Ihrem Vorhaben.

Freundliche Grüße

Team Gägelow

Geschäftsführung:  
Malgorzata Cybulska  
Dr. Benjamin Merkt  
Stefan Strobl

Sitz Quickborn  
Amtsgericht Pinneberg  
HR 12571 PJ  
St.-Nr. 28/297/25914

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne  
Unterschrift gültig.

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass im angefragten  
Bereich keine Leitungen der HanseGas GmbH vorhanden sind.  
Der Hinweis zu weiteren unterirdischen Leitungen wird zur Kenntnis  
genommen.



GDMcom GmbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Stadt Grevesmühlen  
Sandra Bichbäumer  
Rathausplatz 1  
**23936 Grevesmühlen**

Ansprechpartner Ines Urbanek  
Telefon 0341 3504 495  
E-Mail leitungsauskunft@gdmcom.de  
Unser Zeichen PE-Nr.: 03664/22  
Reg.-Nr.: 03664/22  
**PE-Nr. bei weiterem Schriftverkehr  
bitte unbedingt angeben!**  
Datum 25.04.2022

#### B-Plan Nr. 43.1 "Wohnen am Börzower Weg" der Stadt Grevesmühlen

**Ihre Anfrage/n vom:** **an:** **Ihr Zeichen:**  
E-Mail 14.04.2022 GDMCOM 04-01/12/110-112-B-Pläne

Sehr geehrte Damen und Herren,

bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:

Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwaig b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein

<sup>1)</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).

<sup>2)</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.

Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die genannten Anlagenbetreiber nicht durch die Planung betroffen sind.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.



Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH

Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.862683, 11.171220

Mit freundlichen Grüßen  
GDMcom GmbH

-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-

Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE  
<https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login>

Anlagen: Anhang

Die Stadt Grevesmühlen bestätigt hiermit, dass der dargestellte Bereich dem Änderungsbereich der vorgelegten Planung entspricht.





Anhang - Auskunft Allgemein

zum Betreff: **B-Plan Nr. 43.1 "Wohnen am Börzower Weg" der Stadt Grevesmühlen**

PE-Nr.: 03664/22

Reg.-Nr.: 03664/22

ONTRAS Gastransport GmbH

Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)

VNG Gasspeicher GmbH

Erdgasspeicher Peissen GmbH

Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage:

Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.

Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Weitere Anlagenbetreiber

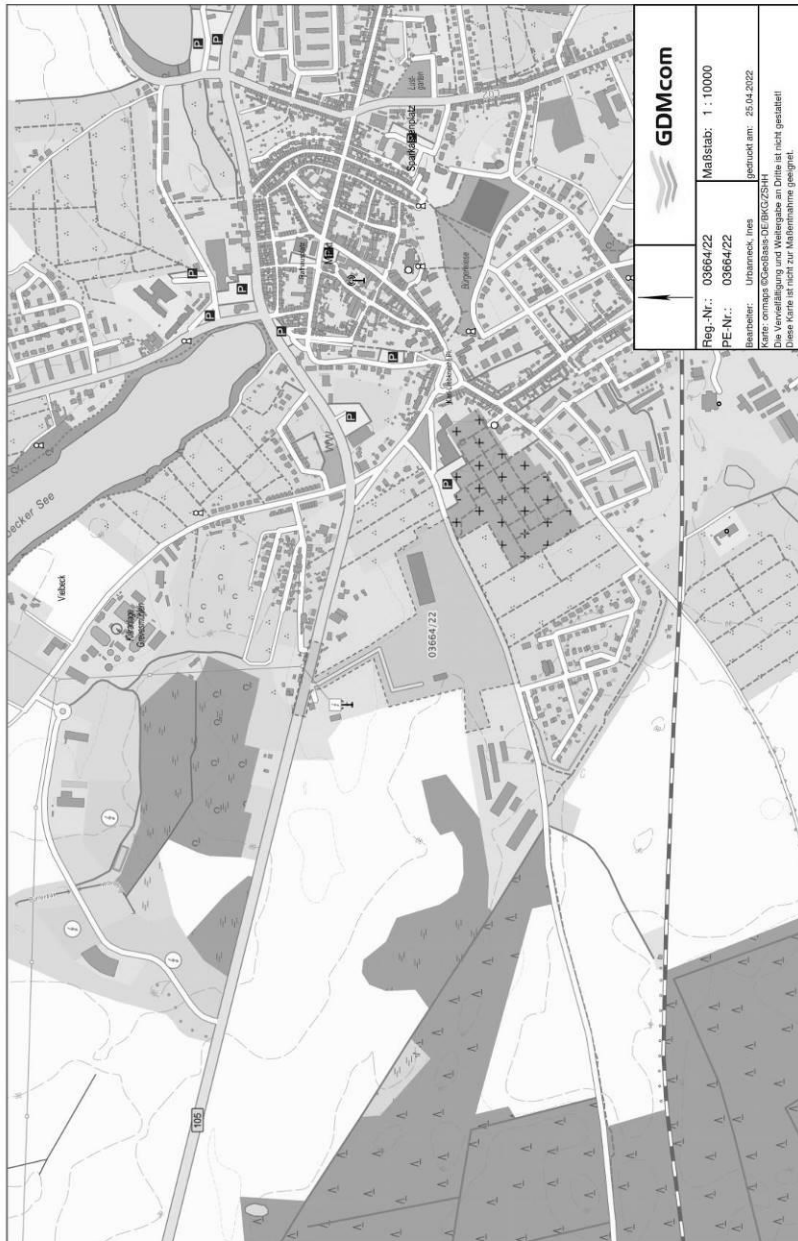
Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.

- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass im angefragten Bereich keine Anlagen oder zurzeit laufende Planungen der genannten Anlagenbetreiber vorhanden sind und somit keine Einwände gegen das Vorhaben erhoben werden.

Die Auflage wird zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Die beigefügte Anlage wird zur Kenntnis genommen.



## Hauptzollamt Stralsund



POSTANSCHRIFT Hauptzollamt Stralsund, Postfach 22 64, 18409 Stralsund

**nur per E-Mail**Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 GrevesmühlenS.Bichbaeumer@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.deBEARBEITET VON Hänsch  
TEL 0 38 31. 3 56 - 1339 (oder 3 56 - 0)  
FAX 0 38 31. 3 56 - 13 20  
E-MAIL [poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de](mailto:poststelle.hza-stralsund@zoll.bund.de)  
DE-MAIL [poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de](mailto:poststelle.hza-stralsund@zoll.de-mail.de)  
DATUM 02.05.2022BETREFF **B-Plan Nr. 43.1 "Wohnen am Börzower Weg" der Stadt Grevesmühlen**BEZUG Ihr Schreiben vom 14.04.2022  
Mein Schreiben vom 20.07.2021 GZ: BB 64/2021 - B 110001 (G 110311)

ANLAGEN

GZ **Z 2316 B - BB 040/2022 - B 110001 (G 120012)** (bei Antwort bitte angeben)

Die Stadt Grevesmühlen nimmt den Hinweis auf die Stellungnahme vom 20.07.2021 zur Kenntnis. Demnach werden aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwände erhoben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB verweise ich vollumfänglich auf meine Stellungnahme vom 20.07.2021 GZ: BB 64/2021 - B 110001 (G 110311).

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Böhning

*Dieses Dokument wurde elektronisch versandt und ist nur im Entwurf gezeichnet.*

## Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister



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

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Frau Bichbäumer  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt  
Zimmer: 1.2.04  
Es schreibt Ihnen: A Burmeister  
Durchwahl: 03881/723-223  
E-Mail-Adresse: a.burmeister@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen:  
Datum: 21.04.2022

### **Bebauungsplan Nr. 43.1 „Wohnen am Börzower Weg“ der Stadt Grevesmühlen** Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

meiner Stellungnahme vom 08.07.2021 habe ich derzeit nichts hinzuzufügen.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

A. Burmeister 14:47 Uhr  
Sachgebietsleiterin Ordnungsangelegenheiten

Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass der Stellungnahme vom 08.07.2021 nichts hinzuzufügen ist. Demnach wird den Inhalten der Planung, bzgl. einer benötigten Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup>/h, zugestimmt.



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

# STADT GREVESMÜHLEN

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

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

### Begründung

### ENTWURF

Bearbeitungsstand 15.06.2022

Planverfasser:



**Dipl. Ing. Martin Hufmann**

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

# Stadt Grevesmühlen

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

### Begründung

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



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

## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Ziel und Zweck der Planaufstellung**

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

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

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

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

#### **1.2 Lage und Geltungsbereich**

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

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



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

### 1.3 Planverfahren

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2. Planungsgrundlagen**

### **2.1 Planungsrechtliche Grundlagen und Vorgaben übergeordneter Planungen**

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Gesetz vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **2.2 Angaben zum Bestand**

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

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

---

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



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

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

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



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



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





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



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



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



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

## 2.3 Eigentumsverhältnisse

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

## 2.4 Bodenordnende Maßnahmen

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

### **3. Inhalt des Bebauungsplanes**

#### **3.1 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen**

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

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

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

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

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

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

### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### Garagen und Nebengebäude

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

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

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

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

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

### **3.2 Örtliche Bauvorschriften**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **3.3 Verkehrserschließung und Stellplätze**

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

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

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



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

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

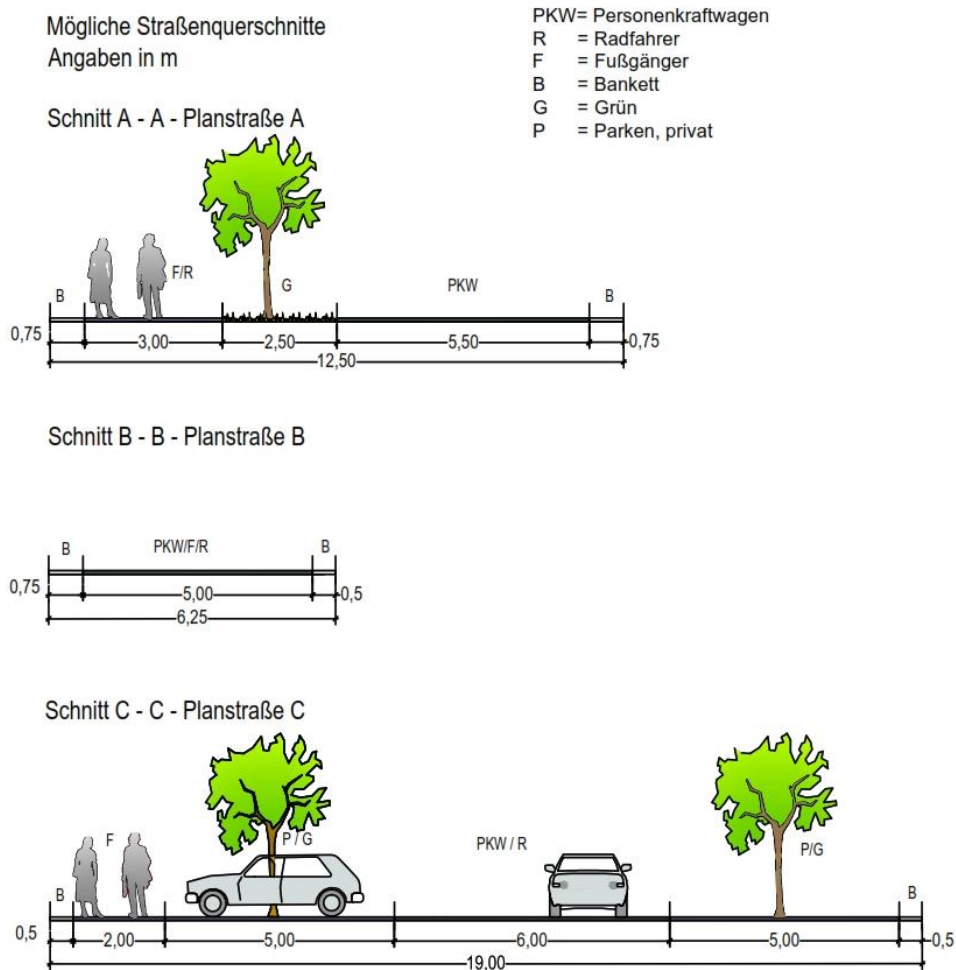


Abb. 8: Mögliche Straßenquerschnitte.

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

### 3.4 Flächenbilanz

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

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

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

### 4. Ver- und Entsorgung

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

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

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



#### **4.1 Trink- und Löschwasserversorgung**

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

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

Die Löschwasserversorgung soll über Hydranten erfolgen, die im Rahmen der Erschließungsplanung vorgesehen werden. Es wird eine Löschwassermenge von 48 m<sup>3</sup> pro Stunde für einen Zeitraum von zwei Stunden benötigt. Alle Straßen im Plangebiet weisen eine ausreichende Breite für Löschfahrzeuge auf, jeweils am Ende der Planstraße B und der Planstraße C werden ausreichend dimensionierte Wendeanlagen vorgesehen.

#### **4.2 Schmutz- und Regenwasserentsorgung**

##### Schmutzwasser

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

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

##### Regenwasser

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

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

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

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

Für das auf den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser wird deshalb empfohlen für Überlastphasen einen Notablauf in eine ausreichende Vorflut zu planen bzw. ein Verdunstungsbecken in das System einzubauen. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Bullerbeck, einem Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Stepenitz-Maurine“. Da die Bullerbeck jedoch verhältnismäßig weit entfernt ist, soll ein Versickerungsbecken vorgesehen werden. Hierfür muss der Geltungsbereich im Westen um eine Fläche von rund 3 000 m<sup>2</sup> erweitert werden.

### **4.3 Energieversorgung und Telekommunikation**

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

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

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

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

### **4.4 Abfallentsorgung/Altlasten**

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

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

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

#### **4.5 Einsatz erneuerbarer Energien**

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

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

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

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

##### Empfehlungen:

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

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

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

## 5. Immissionsschutz

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

### Straßenverkehr

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

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

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

Für die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs werden keine Festsetzungen erforderlich.

### Gewerbe

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

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

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

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

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

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

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

Für die Geräuschemissionen des Gewerbelärms werden keine Festsetzungen erforderlich.

## **6. Durchführungsrelevante Hinweise**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## Teil 2 – Umweltbericht

### 1. Einleitung

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

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

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

#### **Untere Naturschutzbehörde (16. August 2021)**

##### *Eingriffsregelung*

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

##### *Baum- und Alleenschutz*

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

##### *Artenschutz*

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

##### *Biotopschutz*

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

### 1.1 Allgemein

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

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

Grevesmühlen weiterhin an. Aufgrund des demografischen Wandels ist auch die Nachfrage nach seniorengerechtem Wohnraum weiterhin hoch.

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

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

## **1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes**

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

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

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

### **Naturräumliche Gliederung**

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



## **2. Umweltprüfung**

### **2.1 Vorhaben und Planungsziel**

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

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

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

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

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

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

## **2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**

### **Fachplanungen**

#### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

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

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

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

#### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

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

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

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



### Aktuelle und geplante Raumnutzung und Konflikte

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

*Wohngebiet- südlich der B 105:*

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

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

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

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

### Leitbild Naturschutz und Landschaftspflege und Maßnahmen

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

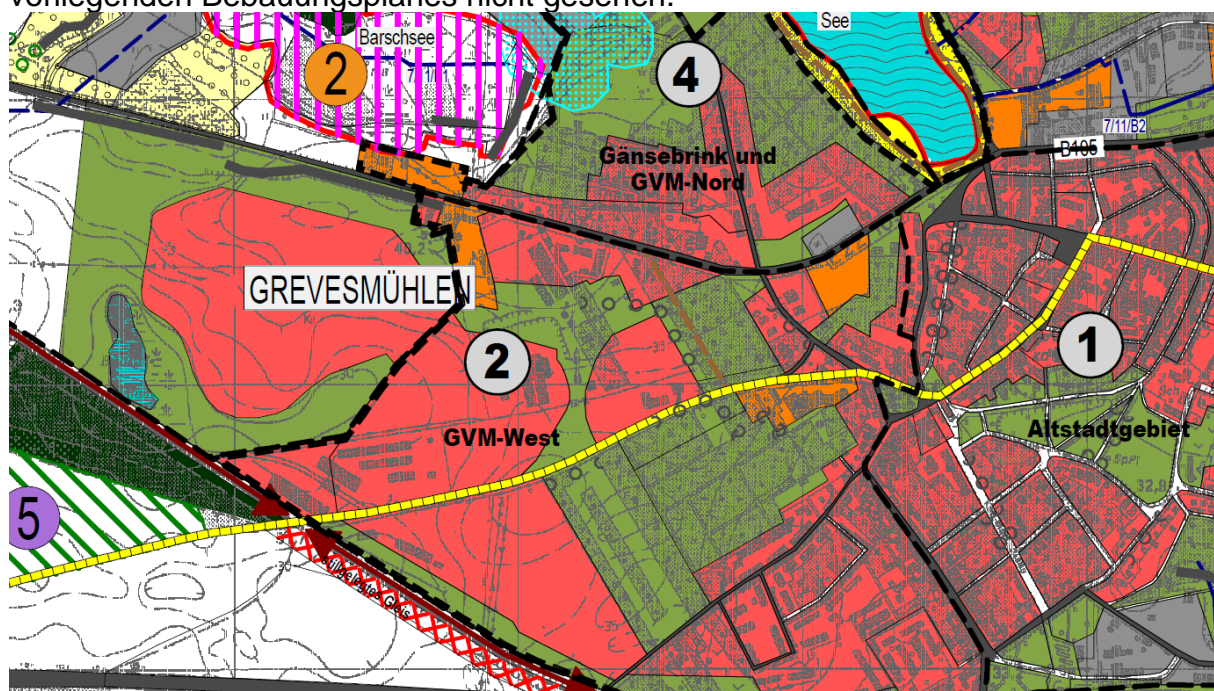


Abb. 2: Auszug aus dem Landschaftsplan – Karte10- Leitbild und Maßnahmen

## **Schutzgebiete**

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

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

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

## **Geschützte Biotope**

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

## **Waldbelange**

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

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

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

Tab. 1: Fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

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

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



### **3.1 Schutzgut Mensch**

#### Bewertungskriterien

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

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

#### Basisszenario

##### *Lärmimmissionen*

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

Zeitgleich mit der Bearbeitung des Bebauungsplanes wurde eine Schalltechnische Untersuchung durch das Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg mit Sitz in Rostock erarbeitet. Untersucht werden dabei vor allem Straßenverkehrslärm, sowie Gewerbelärm in Form der Tankstelle nördlich sowie des Parkplatzes der Kreisverwaltung südöstlich des Plangebietes.

##### *Visuelle Wahrnehmung*

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

##### *Erholungsnutzung*

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

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

##### *Lärmimmissionen*

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

#### Straßenverkehr

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

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

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

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

Für die Geräuschemissionen des Straßenverkehrs werden keine Festsetzungen erforderlich.

### Gewerbe

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

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

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

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

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



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

Für die Geräuschemissionen des Gewerbelärms werden keine Festsetzungen erforderlich.

#### *Visuelle Wahrnehmung*

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

#### *Erholungsnutzung*

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

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

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

#### Gesamtbewertung – Schutzgut Mensch

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

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

#### Bewertungskriterien

##### *Pflanzen*

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

##### *Tiere*

- Vorkommen gefährdeter Arten
- Vielfalt von Tieren

### *Biologische Vielfalt*

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

### Basisszenario

#### *Pflanzen*

##### *Flora*

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

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

#### *Geschützte Gehölze*

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

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

#### *§ 18 NatSchAG M-V – Gesetzlich geschützte Bäume*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### *Tiere*

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

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

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

### *Biologische Vielfalt*

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

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

#### *Geschützte Gehölze*

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

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

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

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

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

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

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

#### *Tiere*

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

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

### **Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz**

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

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

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

#### *Biologische Vielfalt*

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

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

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

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

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

### 3.3 Schutzgut Boden

#### Bewertungskriterien

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

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

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

#### Basisszenario

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

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

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt nun ein Bodengutachten vor.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### Gesamtbewertung – Schutzgut Boden

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

### **3.4 Schutzgut Fläche**

#### Bewertungskriterien

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

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

#### Basisszenario

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

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

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

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

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

#### Gesamtbewertung – Schutzgut Fläche

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

### **3.5 Schutzgut Wasser**

#### Bewertungskriterien

##### *Grundwasser*

- Verschmutzungsgefahr des Grundwassers
- Grundwasserneubildung, -dynamik
- Grundwasserbeschaffenheit

##### *Oberflächengewässer*

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

#### Basisszenario

##### *Grundwasser*

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

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

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

##### *Oberflächenwasser*

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



## Prognose und Bewertung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

### *Grundwasser*

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

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

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

Für das auf den Planstraßen anfallende Niederschlagswasser wird deshalb empfohlen für Überlastphasen einen Notablauf in eine ausreichende Vorflut zu planen bzw. ein Verdunstungsbecken in das System einzubauen. Das Plangebiet befindet sich im Einzugsgebiet der Bullerbeck, einem Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Stepenitz-Maurine“. Da die Bullerbeck jedoch verhältnismäßig weit entfernt ist, soll ein Versickerungsbecken vorgesehen werden. Hierfür muss der Geltungsbereich im Westen um eine Fläche von rund 3 000 m<sup>2</sup> erweitert werden.

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

### *Oberflächenwasser*

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

### Gesamtbewertung – Schutzgut Wasser

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

## **3.6 Schutzgut Luft und Klima**

### Bewertungskriterien

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

### Basisszenario

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

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

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

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

### Gesamtbewertung – Schutzgut Luft und Klima

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

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

### Bewertungskriterien

- Vorhandensein schützenswerter oder geschützter Kultur- und Sachgüter

### Basisszenario

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Denkmale vorhanden.

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

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgen keine Eingriffe in Denkmale.

### Gesamtbewertung – Schutzgut Kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

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

## **3.8 Schutzgut Landschaft/Ortsbild**

### Bewertungskriterien

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

### Basisszenario

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

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

sich weitere Gewerbeflächen der ehemaligen Getreidetrocknungsanlage sowie Ackerflächen.

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

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

Vielfalt:

- Vorhandensein landschaftsgliedernder Strukturelemente, auftretende Landnutzungsformen, Reliefvielfalt

Eigenart und Schönheit:

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

Natürlichkeit:

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

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

Vielfalt

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

Eigenart und Schönheit

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

Natürlichkeit

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

Charakter/Erkennbarkeit

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

## Erholung

Das Plangebiet besitzt aktuell keine Bedeutung für die Erholungsnutzung.

### Prognose des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

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

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

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

### Gesamtbewertung – Schutzgut Landschaft/Ortsbild

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

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

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

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

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

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

### **3.10 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

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

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

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

## **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

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

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

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

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

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

## 5. Eingriffsregelung

### 5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

#### § 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

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

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

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

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

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

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

## 5.2 Eingriffsbilanzierung

### Bestandsbeschreibung

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

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

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

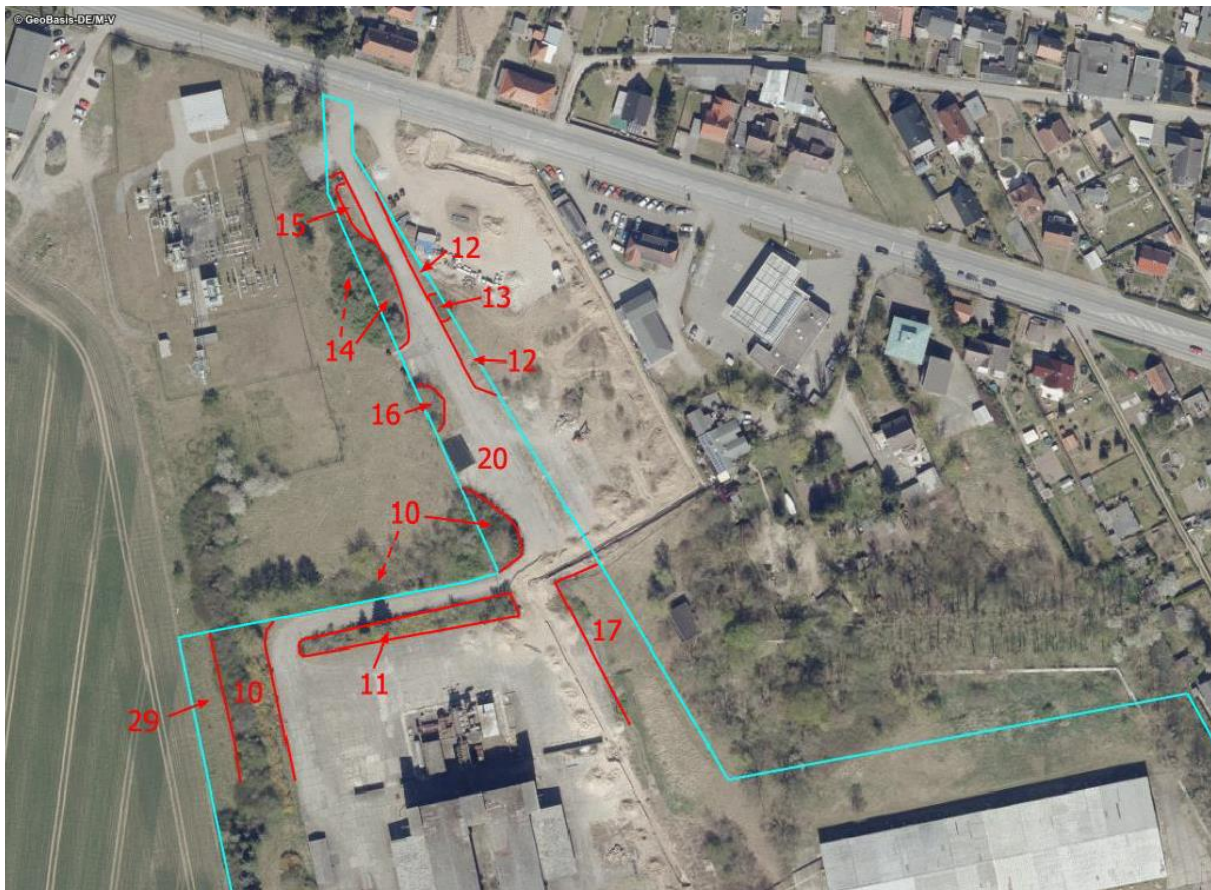


Abb. 3.: Karte 2 Nord- Biotope; Quelle: Begehungsbericht ECO-CERT, 08.03.2021.





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

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

### Bestandsbewertung

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

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

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

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

*Biotop 1 - SYL (Feuerlöschteich)*

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

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

Betriebshof. Von Gräsern dominierte Staudenfluren.

*Biotop 3 – PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten*

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

*Biotop 4 - PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten*

Gehölz mit Hybridpappeln am östlichen Rand des Betriebsgeländes.

*Biotop 5 – PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten*

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

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

*Biotop 6 – OIB - Baustelle.*

Betriebshof. Eine Baustelle auf dem Betriebshof am Börzower Weg.

*Biotop 7 - PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten.*

Gehölz mit Hybridpappeln auf dem Betriebshof.

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

Eine Allee mit jungen Linden am Börzower Weg.

*Biotop 9 - PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten.*

Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten.

Gehölz mit Hybridpappeln am westlichen Rand des Betriebsgeländes.

*Biotop 10 - PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten.*

Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten

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

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

*Biotop 11 - PWY - Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten.*

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

*Biotop 24 - OVL - Straße*  
Der Börzower Weg.

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

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

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

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

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

Tab. 2: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

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

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

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

## Eingriffsbilanzierung

### *Biotop- und Funktionsverlust*

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

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

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

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

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

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

### *Versiegelung*

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

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

Tab. 4: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen.

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

### *Minimierung*

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

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

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

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

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

### *Wirkzonen*

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

### *Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung*

Aus den zuvor dargestellten Berechnungen lässt sich der Gesamteingriff ableiten.

Tab. 6: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Versiegelung	2 035
Biotopverlust	43 789
Minimierung	0
Wirkzonen	0
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff:</b>	<b>45 824 m<sup>2</sup> KfÄ</b>

### **5.3 Kompensationsmaßnahmen**

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

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

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

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

#### **Grünordnerische Festsetzungen**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **Hinweise**

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

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

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

## **7. Allgemein verständliche Zusammenfassung**

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

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



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

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

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

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

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

Die Umweltbelange wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 43.1 beschrieben und berücksichtigt. Es wurden die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Pflanzen, Tiere, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser, Klima/Luft, Landschaft sowie Kultur- und Sachgüter untersucht. Es sind insbesondere Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu beachten, die jedoch im Rahmen des Abrisses außerhalb des Bebauungsplanverfahrens behandelt werden. Es wurde ein Standort gewählt, der im Hinblick auf die übrigen Schutzgüter als stark anthropogen vorbelastet betrachtet werden kann. Das Schutzgut Boden ist durch die ehemalige gewerbliche Nutzung überformt. Die Nachnutzung eines bereits bebauten Standortes ist generell einer unbelasteten Fläche vorzuziehen.

Zur Beachtung der Belange des Immissionsschutzes erfolgte die Erarbeitung einer Schalltechnischen Untersuchung durch das Gutachterbüro LS Lärmschutz Seeburg mit Sitz in Rostock. Es sind keine Maßnahmen bezüglich von Lärmimmissionen notwendig.

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

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

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

Innerhalb des Plangebietes sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Bodendenkmale bekannt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 8. Literatur und Quellen

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

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

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

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

### Literatur

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

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

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

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

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

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

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

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

Grevesmühlen, den .....

Der Bürgermeister

