

# Stadt Grevesmühlen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2017-829</b>				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 27.03.2017 Verfasser: G. Matschke				
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West" der Stadt Grevesmühlen hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
06.04.2017	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
10.04.2017	Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen				
11.04.2017	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
24.04.2017	Stadtvertretung Grevesmühlen				

## Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen billigt den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 "Neu Degtow West" und den Entwurf der Begründung inkl. Umweltbericht dazu.
2. Die Stadtvertretung beschließt, den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 einschließlich der Begründung inkl. Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen und zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern (§ 4 Abs. 2 BauGB).
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekanntzumachen.
5. In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Weiterhin ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

## Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 03.11.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West" gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen dem 10.10.2016 und 11.11.2016 in Form einer öffentlichen Auslegung in der Stadtverwaltung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Aufgrund der im o.g. Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen wurden lediglich kleinere Änderungen an der Planung vorgenommen. Es handelt sich dabei überwiegend um Konkretisierungen und redaktionelle Änderungen.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde musste die Eingriffsbewertung modifiziert werden. Daraus ergibt sich ein erhöhtes Ausgleichserfordernis. Des Weiteren wird die öffentliche Grünfläche nunmehr durch Rasenflächen statt mit Schotterwegen erschlossen. In den örtlichen Bauvorschriften gelten die Regelungen für Gauben nun auch für Zwerchgiebel.

Weiterhin hat sich im Süden des Plangebietes eine Änderung bezüglich der Abgrenzung zum angrenzenden, privaten Grundstück ergeben. Aus diesem Grund wurde die südliche Grenze des Geltungsbereichs teilweise nach Norden verschoben. Damit weiterhin zweckmäßige Grundstückszuschnitte möglich sind, wurde der festgesetzte Lärmschutzwall auf der südlichen Seite angepasst. Durch eine Verschiebung der Baufenster in Richtung Norden, sind weiterhin 9 Grundstücke möglich. Die vorhandene Gasverteiler-Station soll nunmehr in den Wall integriert werden.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden beteiligt.

#### Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt der Stadt Grevesmühlen 2017 sind für die Investitionsmaßnahme B-Plan Nr. 41 unter dem Produkt städtebauliche Planung, Projekt-Nr. 190, entsprechende Mittel dafür vorgesehen.

#### Anlage/n:

- Zwischenabwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf
- Entwurfsunterlagen zum B-Plan Nr. 41 „Neu Degtow West“
- Schalltechnische Untersuchung
- Baugrundbeurteilung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

# **STADT GREVESMÜHLEN**

## **Zwischenabwägung**

### **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"**

als Anlage zum Entwurfs- und Auslegungsbeschluss

Bearbeitungsstand 24.03.2017

**Amt für Raumordnung und  
Landesplanung Westmecklenburg**

 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
 Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin

 Stadt Grevesmühlen  
 Rathausplatz 1  
 23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	2136
Stadt Grevesmühlen			
Eingegangen			
27. Okt. 2016			



Bgm	HA	KÄ	BA	OA
-----	----	----	----	----

 Bearbeiter: Herr Dr. Lewerentz  
 Telefon: 0385 588 89 141  
 Fax: 0385 588 89 190  
 E-Mail: henry.lewerentzf@afrlwm.mv-regierung.de  
 AZ: 110-506-62/16  
 Datum: 24.10.2016

**Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen OT Neu Degtow**

 Hier: Landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Landesplanung  
 als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Ihr Schreiben vom: 27.09.2016 (Posteingang: 30.09.2016)

Ihr Zeichen: 6004.mat

Sehr geehrte Frau Matschke, sehr geehrter Herr Prahler,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.

**Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele**

Zur Bewertung hat der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen bestehend aus Planzeichnung (Stand 09/2016) sowie Begründung vorgelegen.

Mit der vorliegenden Planung sollen auf einer Fläche von ca. 1,6 ha die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von ca. 9 Einfamilienhäusern geschaffen werden.

**Raumordnerische Bewertung**

Der Vorhabenstandort befindet sich am Rand des Ortsteils Neu Degtow des Mittelzentrums Grevesmühlen. Der Standort ist im wirksamen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist bedarfsgerecht auf die Zentralen Orte zu konzentrieren (vgl. 4.1 (3) Z RREP WM, 4.1 (2) u. 4.2 (1) Z LEP M-V). Dabei sind gemäß den Pro-

**Anschrift:**

 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg  
 Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin  
 Telefon: 0385 588 89160  
 Fax: 0385 588 89190  
 E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

grammsätzen 4.1 (2) Z RREP WM und 4.1 (5) Z LEP M-V vorrangig Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung zu nutzen. Ausnahmen sind möglich, wenn innerörtliche Baulandreserven ausgeschöpft sind oder besondere Standortanforderungen eine Abweichung rechtfertigen. Ebenfalls sollen vorzugsweise die Hauptorte entwickelt werden.

Aufgrund der vorgenannten Ausführungen, ist vom Vorhabenträger - im weiteren Planverfahren - die Auseinandersetzung mit möglichen innerörtlichen Baulandreserven zu führen.

**Fazit:**

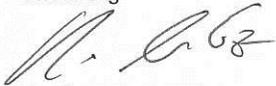
Das Vorhaben ist mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar, wenn im weiteren Planverfahren ein Nachweis erbracht wird, dass innerörtliche Bauflächen nicht zur Verfügung stehen.

**Abschließender Hinweis**

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele 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.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Dr. Henry Lewerentz

**Verteiler**

Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail

Stadt Grevesmühlen – per Mail

EM VIII 4 – per Mail

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist, wenn der Nachweis erbracht wird, dass innerörtliche Bauflächen nicht mehr zur Verfügung stehen.

Die Stadt Grevesmühlen geht davon aus, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Als Mittelzentrum ist es Aufgabe der Stadt, Wohnstandorte zur Verfügung zu stellen. Der Ortsteil Neu Degtow ist ein gewachsener Wohnstandort, der durch die neue Bebauung lediglich ergänzt wird. Der Erschließungsaufwand kann so gering wie möglich gehalten werden. Darüber hinaus sind die Flächen bereits Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Stadt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 werden von der Stadt Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt, die hinsichtlich Größe, Lage und großzügiger Nutzgartenflächen bzw. an keinem anderen innerörtlichen Standort vorhanden sind. Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 möchte die Stadt solche Bauherrn ansprechen, die genau die genannten Baulandqualitäten nachfragen, aber aufgrund der Lage und Bodenpreisen, innenstadtnah nicht fündig werden.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1665 • 23958 Wismar

Stadt Grevesmühlen  
Der Bürgermeister  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

R	WW	Eilt	2258
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 17. Nov. 2016			
Bgm	HA	KÄ	BA
			W
			OA

Auskunft erteilt Ihnen:

Melanie Riegel

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer 2.219 Telefon 03841/3040-6311 Fax -866311

E-Mail: m.riegel@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:  
Grevesmühlen, den 10.11.2016

Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“

hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 27.09.2016, hier eingegangen am 04.10.2016

Sehr geehrte Frau Matschke,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand September 2016 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 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 Stellungnahmen der Fachdienste des Landkreises werden im Folgenden erörtert und in die Zwischenabwägung eingestellt.

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Melanie Riegel  
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar,  
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76  
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559  
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS  
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673  
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

**Anlage****Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4(2) BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

**I. Allgemeines**

Aufgabe, Begriff und Grundsätze der Bauleitplanung sind in § 1 BauGB festgeschrieben. Danach ist es nach Absatz 1 die Aufgabe der Bauleitplanung (Flächennutzungs- und Bebauungsplanung), die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde nach Maßgabe dieses Gesetzes vorzubereiten und zu leiten. Die Gemeinden haben dazu ihre Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 3 BauGB aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Sie sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung anzupassen und sollen gem. § 1 Abs. 5 BauGB eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Die Anforderungen des § 1 Abs. 6 BauGB sind zu berücksichtigen und gem. § 1 Abs. 7 BauGB einer Abwägung zuzuführen.

Indem § 1 Abs. 1 BauGB die Bauleitplanung zur städtebaulichen Entwicklung und Ordnung einsetzt, wird eine sachliche Verknüpfung zwischen Ziel und Mittel konstituiert, der zufolge der Planinhalt als solcher geeignet sein muss, dem Entwicklungs- und Ordnungsbild zu dienen. Damit sind grundsätzlich rechtliche Tatbestandsvoraussetzungen bei der Aufstellung von Bauleitplänen begründet, die ihrem Wesen nach nicht der Regelung von Einzelfällen, sondern der städtebaulichen Ordnung des Ganzen dienen müssen. Die Bauleitplanung wird als städtebauliches Ordnungsprinzip nur dann Bestand haben können, wenn sie auf sachgemäßen städtebaulichen Überlegungen eine räumliche Ordnung gestaltet, die auf die Bedürfnisse der örtlichen Gemeinschaft in sachgerechter Weise zugeschnitten ist. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO mit der Errichtung freistehender Einfamilienhäuser in Neu Degtow zu schaffen. Der B-Plan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt, der links neben der Wohnbebauung auch einen Grünstreifen vorsieht, der die geplanten Einfamilienhäuser von dem westlich gelegenen Gewerbegebiet trennt und zudem das Zusammenwachsen der Ortslagen Grevesmühlen und Neu Degtow verhindern soll. Nichtsdestotrotz hält, nach Angaben der Stadt, die Nachfrage nach Wohnbauland, weiter an. In Anbetracht der räumlichen Lage des Geltungsbereiches empfehle ich daher der Stadt:

- Die Weiterentwicklung bzw. den Ausbau (und damit den Bedarf an zukünftiger Fläche) des Gewerbegebietes westlich des Geltungsbereiches des B-Planes zu prüfen.
- Diesbezüglich sollte auch über eine Neuausrichtung entsprechend der Empfehlung des Landschaftsplanes vom 04.05.2009 hin zu einer Sicherung und Vergrößerung der Grünzäsur und mit einer eventuellen Ausweitung der Wohnbaufläche zu Lasten der gewerblichen Entwicklung im Westen mit einer entsprechenden Änderung des Flächennutzungsplanes geprüft werden.
- Die Nutzung der verbleibenden Ackerfläche, ihre Bedeutung für das Gebiet sollte u. U. einer neuerlichen Abwägung unterzogen werden.

**II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel**

*In der Begründung sind die nachfolgenden Rechtsgrundlagen anzupassen:*

Es ist auf das LEP vom 27.05.2016, wirksam mit seiner Bekanntmachung im GOVBL M-V Nr.11 vom 8. Juni 2016 abzustellen. Die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 GVOBl. M-V S.102, wurde zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 509).

Die Stadt nimmt die nebenstehenden, grundlegenden planungsrechtlichen Hinweise zur Kenntnis.

Die Stadt Grevesmühlen sieht zum jetzigen Zeitpunkt keine Notwendigkeit, die nebenstehend erörterten Zielsetzungen für das westlich des Plangebiets liegende Gewerbegebiet zu ändern.

Der nebenstehende Hinweis wird beachtet.

III. Planerische FestsetzungenText - Teil B:Zu 5.1

Das Festsetzen öffentlicher Grünflächen erfolgt gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB, so wie es auch im B-Plan mit der Zweckbestimmung „Hecke“ ausgeführt wurde. Allerdings ist fraglich, inwieweit eine Hecke sich als öffentliche Grünfläche eignet. Denn „*öffentliche Grünflächen sind solche, die der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet sind oder gewidmet werden sollen oder jedenfalls zugänglich gemacht werden sollen, z. B. etwa durch öffentlich benutzbare Wege*“ (vgl. OVG MÜNSTER 10.10.1997 - 7a D 50/93.NE - BRS 59 Nr. 49; OVG MÜNSTER 17.12.1998 - 10a D 186/96.NE - NVwZ-RR 1999, 561 = BRS 60 Nr. 21; OVG MÜNSTER 23.10.2001 - 10a D 192/98.NE - Juris). Bei Hecken handelt es sich schließlich um mehrschichtige, dicht verwachsene und verzweigte Sträucher, die eine Nutzung durch den Mensch nahezu unmöglich macht. Lediglich der Weg, der zur Pflege der Hecke angelegt werden soll, könnte als öffentlich zugängliche Fläche dienen und entsprechend ausgewiesen werden. Daher sollte die Bezeichnung „Hecke, öffentlich“ aus der Planzeichnung und „öffentliche“ Grünfläche aus der Begründung gestrichen werden. Denn allein die Tatsache, dass sich das Grundstück im Eigentum der Stadt befindet, bedeutet im Umkehrschluss nicht, dass es öffentlich im Sinne des Baugesetzbuches, für Jedermann zugänglich ist. Das wäre u. U. der Fall, wenn eine Streuobstwiese angelegt wird.

Zu 6

Der geplante Lärmschutzwall ist Teil der Erschließung im Geltungsbereich des B-Planes. D.h., künftige Vorhaben können gem. § 30 Abs. 1 BauGB nur zugelassen werden, wenn u.a. die Erschließung gesichert ist. Damit stellt sich die Frage, ab wann der Bau des Lärmschutzwalls die Nutzung der Einfamilienhäuser bedingt. Es ist bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festzusetzen. Weiterhin ist die Begrifflichkeit „nördlich“ nicht eindeutig definiert. Es ist dementsprechend nicht ersichtlich, für wen die Festsetzungen gem. 6.1 und 6.2 gelten sollen.

Zu 7.1

Der Gemeinde sollte bewusst sein, dass sie mit der Zulässigkeit von abweichenden Dachneigungen, -materialien und -formen bei Nebenanlagen und Garagen einen nicht hinreichend bestimmten gestalterischen Spielraum lässt, der zu Ausformungen führen kann, die nicht im Sinne der Gemeinde sind. Dahingehend sollte geprüft werden, ob sich die Gestaltung der Dächer der Nebenanlagen und Garagen nicht an der bebauten Umgebung bzw. am Dach des Hauptgebäudes orientieren sollte.

Zu 7.2

Die max. Inanspruchnahme der Dachlänge durch Dachgauben von 40 % bzw. 60 % sollte auch für Zwerchgiebel gelten.

Zu 7.4

Mit welcher Begründung sind sichtbare Rolladenkästen unzulässig?

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Teil 1Zu 1.2

Die Flächengröße der zu bebauenden Fläche wird in *Punkt 1.2* mit 1,5 ha und in *Punkt 2.5* mit 1,6 ha angegeben. Eine einheitliche Angabe der Flächengröße ist zu prüfen.

Zu 2.2Garagen und Nebengebäude

Mit der Festsetzung zu den großzügigen Baugrenzen lässt die Gemeinde Gebäudeversätze zu. Da nicht generell davon ausgegangen werden kann, dass alle künftigen Grundstückseigentümer ihre Wohnhäuser an der östlichen Baugrenze errichten, bedingt ein Versatz des Hauptgebäudes automatisch auch die Einschränkung der Ausnutzung der überbaubaren Grundstücksfläche mit Garagen, Carports und Nebenanlagen, da diese hinter der Hauptgebäudeflucht zurücktreten müssen. Begründet wird dies mit der Vermeidung einer übermäßigen visuellen Verdichtung. Die Begrifflichkeit der übermäßigen visuellen Verdichtung bedarf von daher einer weiteren Erläuterung.

Die Stadt nimmt nebenstehenden Hinweis zur Kenntnis.

Teil Bzu 5.1:

Aufgrund des hohen Stellenwerts des Naturschutzes im heutigen Planungsrecht, ist es jedoch nicht mehr selbstverständlich, dass öffentliche Grünflächen bzw. Teilbereichen öffentlicher Grünflächen durch Jedermann betretbar sind. Selbstverständlich ist dies für Biotopflächen, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Naturschutz- und Ausgleichsflächen ausgeschlossen. Gleichwohl haben diese Strukturen einen öffentlichen Nutzen (Mikroklima, Ortsbild, Landschaftsgestaltung, etc.). Die Fläche befindet sich zukünftig im öffentlichen Eigentum. Darüber hinaus ist die festgesetzte Grünfläche Bestandteil eines größeren Grünbereichs zwischen Neu Degtow und dem westlich liegenden Gewerbegebiet. Somit ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auch Sicherungsmaßnahme für eine ggf. öffentliche Widmung des genannten Bereichs.

zu 6:

Die Festsetzungen unter den Punkten 6.1 und 6.2 zielen auf die konkret festgesetzte Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutzwall) sowie auf den dargestellten Lärmpegelbereich III ab. Sie sind somit unmissverständlich definiert. Der Lärmschutzwall ist Bestandteil der Erschließung. Diese wird in einem Zuge hergestellt. Weitere Festsetzungen sind daher nicht notwendig.

zu 7.1

Angesichts der in der Ortslage schon vorhanden, vielfältig gestalteten Nebengebäude hat sich die Stadt entschieden, die Gestaltungsfestsetzungen auf die Hauptgebäude zu beschränken. Darüber hinaus ist eine "Orientierung an der Umgebung" eine ebenso undefinierte wie ungeeignete Festsetzung, da eine Umgebung künftig Veränderungen erfahren kann, dessen Auswirkung für eine gestalterische Orientierung nicht geeignet erscheinen.

zu 7.2

Der nebenstehende Hinweis zu Zwerchgiebeln wird beachtet und in die Festsetzungen aufgenommen.

zu 7.4:

Außenliegende Rollladenkästen werden gemeinhin als ortsbildstörend empfunden. Darüber hinaus sind sie architektonisch als gestalterischer Missstand im Rahmen der Fassadengestaltung zu bezeichnen. Aus diesen Gründen werden sie ausgeschlossen.

#### Begründung

Der nebenstehende Hinweis wird beachtet. Die Stadt weist aber freundlich darauf hin, dass die Entscheidung, welche Hinweise und Ergänzungen in die Begründung eingebaut werden, einzig der Stadt Grevesmühlen obliegt.

zu 1.2:

Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Flächenangabe von 1,6 ha ist korrekt.

zu 2.2:

Die getroffene Festsetzung erfolgt unter dem Gesichtspunkt, eben den genannten Bereich zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße frei von Nebenanlagen und Garagen zu halten. Dadurch wird ein großzügig gestalteter Raum geschaffen, in dem eine visuelle Verdichtung durch die angesprochenen baulichen Anlagen ausgeschlossen wird. Durch die Ausweisung von großen Baufenstern sind die Grundstückseigentümer ausreichend flexibel in der baulichen Ausgestaltung der Baugrundstücke. Die übermäßige Verdichtung und somit die Überformung eines Raumes erscheint der Stadt im Rahmen eines städtebaulichen Planungsinstruments hinreichend verständlich zu sein.

Die Regelung, dass der Abstand von Zufahrten und Stellplätzen von Müllbehältern zu den Nachbargrundstücken 1 m betragen soll, ist städtebaulich zu begründen und muss einen bodenrechtlichen Bezug vorweisen. Potentielle nachbarschaftliche Konflikte auszuschließen reicht als Begründung für diese Festsetzung nicht aus.

Zu 2.3

In Absatz 6 der Begründung sind Flachdächer auch ohne Dachüberstand zulässig. Sofern es sich hier um eine Festsetzung handeln soll, ist diese als solche mit in die Festsetzungen des B-Planes aufzunehmen. Gleiches gilt für den in der Begründung aufgeführten Glattputz, der im Textteil des B-Planes keine Erwähnung findet. Alles, was nicht im B-Plan festgesetzt wird, kann späterhin nicht rechtswirksam durchgesetzt werden und sollte noch einmal geprüft werden.

**Teil 2**

Zu 5.3

Es ist zu begründen, wie die Ausführung und ggf. die Sicherung der Kompensationsmaßnahmen erfolgen soll.

**FD Bauordnung und Umwelt**

**Fachdienst Umwelt**

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.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.



**Eingriffsregelung: Frau Hamann**

Als Kompensationsmaßnahme soll westlich des geplanten Wohngebietes eine mehrreihige Hecke in einer Breite von 14 m ausgebildet werden. Laut der Begründung zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen sowie den Festsetzungen im Textteil B sollen innerhalb dieser 14 m breiten Maßnahmefläche jeweils zum Acker und zu den Hausgärten zwei 2,50m breite Wege zur Pflege der Hecke angelegt werden. Diese Festsetzung ist nicht erforderlich, da die nicht regelmäßig erforderliche Pflege der Heckenstrukturen über ausreichend breite Krautsäume beidseitig der Hecke erfolgen kann. Diese können dann zur Pflege ausnahmsweise befahren werden.

Ich weise darauf hin, dass nach § 12 Abs. 1 Nr. 11 NatSchAG M-V der Bau von Wegen einen Regeleingriff in die Natur und Landschaft darstellt. Zur berücksichtigen ist, dass die Maßnahmefläche als öffentliche Grünfläche ausgewiesen ist und damit auch öffentlich zugänglich. Der Bau dieser Wege selbst kann damit auch ausgleichspflichtig sein.

Der Anlage von Wegen innerhalb der Maßnahmefläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird naturschutzfachlich und –rechtlich nicht zugestimmt.

Die nebenstehend genannte Regelung entfällt.

Der nebenstehende Hinweis wird beachtet und die Begründung entsprechend geändert.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der unteren Naturschutzbehörde Belange bestehen, die in der Abwägung zu berücksichtigen sind. Die Punkte werden nachfolgend behandelt.

**Eingriffsregelung**

Die Festsetzung zur Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Hecke“ wird angepasst. Es wird im Teil B - Text aufgenommen, dass beidseitig der Hecke eine mindestens 2,50 m breiter Saumstreifen zu entwickeln ist, der ausnahmsweise zum Zwecke von Pflegemaßnahmen befahren werden darf. Demzufolge entsteht kein naturschutzfachlicher Eingriff im Zusammenhang mit dem Anlegen von Wegeflächen.

Eine abschließende Stellungnahme zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen erfolgt im Planverfahren nach § 4 (2) BauGB. Zur vorliegenden Bilanz möchte ich bereits folgende Hinweise geben:

- Für die in der Bilanzierung berücksichtigten Minimierungsmaßnahmen ist ein Wirkungsfaktor festzulegen. Die Verwendung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades entspricht nicht dem angewandten Bilanzierungsmodell.
- Für die Grünflächen innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sowie für die privaten Hausgärten und das Straßenbegleitgrün wurden im Vorentwurf der Satzung keine besonderen Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Flächen intensiv durch die Anwohner genutzt werden. Die Minimierungsfaktoren für diese Flächen sind in der Bilanzierung daher zu hoch eingeschätzt worden.
- Der bepflanzte Lärmschutzwall ist nicht Bestandteil der im Landschaftsplan und im F-Plan der Stadt Grevesmühlen dargestellten Grünzäsur zwischen der Wohnbebauung Neu Degtow und der Stadt Grevesmühlen. Die Errichtung des Walles wird ausschließlich aus Gründen des Immissionsschutzes (Schutz der geplanten Wohnbebauung vor dem von der Bundesstraße 105 ausgehenden Lärm) erforderlich. Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles erfüllt daher nicht die in Punkt 2.6.1 der Hinweise zur Eingriffsregelung genannten Kriterien zur Erhöhung der Kompensationswertzahl. Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles kann daher maximal mit der Kompensationswertzahl 2 bewertet werden.
- Auf Grund der besonderen Funktion des Lärmschutzwalles ist von wesentlich höheren negativen Beeinträchtigungen durch die Lage der geplanten Anpflanzungen an der B 105 auszugehen. Entsprechend ist von einem geringeren Wirkungsfaktor bei der Bewertung der Anpflanzungen auf dem Lärmschutzwall auszugehen.
- In der Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme „Hecke“ ist auszuführen, mit wie vielen Reihen die Hecke ausgebildet werden soll. Zur Eindeutigkeit der Festsetzungen in der Satzung in Bezug auf die Hecke, ist die Anzahl der Reihen in die Festsetzung zu übernehmen.

Entsprechend der Begründung zur Vorentwurf des B-Planes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen soll ein bilanzierter Kompensationsüberschuss künftig als Ausgleich für andere Eingriffe verwendet werden. Sofern eine Ökokontofläche nach dem Naturschutzrecht anerkannt werden soll, weise ich Sie auf die Regelungen des § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V hin. Es ist zu berücksichtigen, dass vor Umsetzung der Maßnahmen die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zur Einrichtung eines Ökokontos erforderlich ist. Antragsformulare können unter folgendem Link abgerufen werden: <http://www.regierung-mv.de/Landesregierung/lm/Umwelt/Naturschutz-und-Landschaftspflege/Eingriffsregelungen-und-C3%96kokontoma%C3%9Fnahmen>. Der Verfahrensweg für die Anerkennung einer Ökokontofläche ist in der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern geregelt.

#### **Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen ist es geplant 14 Linden an der Dorfstraße in Neu Degtow in eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes umzupflanzen. Die einseitige Baumreihe an der Dorfstraße in Neu Degtow unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V. Eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer einseitigen Baumreihe führen können, sind unzulässig. Die Lindenreihe an der Dorfstraße soll zur Herstellung von Zufahrten sowie für den Ausbau der Dorfstraße vollständig beseitigt werden. Die Beseitigung der Baumreihe bedarf nach § 19 Abs. 2 einer Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde. Diese kann unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 des BNatSchG M-V erteilt werden. Im weiteren Planverfahren ist umfassend darzulegen, dass die Voraussetzungen zur Beseitigung der Baumreihe an der Dorfstraße in Neu Degtow vorliegen.

Der Ausgleich für die Beseitigung einer nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe richtet sich nach dem Alleenerlass und hat funktionsbezogen in Form von Anpflanzungen als Allee oder als einseitige Baumreihe zu erfolgen.

Die Hinweise zur Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden nachfolgende behandelt:

1. Es hat sich zur gängigen Praxis entwickelt im Zusammenhang mit der Berechnung des Biotop- und Funktionsverlustes die neu entstehenden Grünflächen ohne den Charakter einer Kompensationsmaßnahme, wie beispielsweise Grünflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes als Minimierungsmaßnahme darzustellen. In den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ sind hierzu keine konkreten Aussagen getroffen. Die Minimierung wird dem Biotop- und Funktionsverlust gegenübergestellt. Aus diesem Grund wird hier auch die gleiche Formel verwendet. Ein Wirkungsfaktor, wie bei der Berechnung einer Kompensationsmaßnahme, wird somit hier nicht verwendet.
2. Für die Bereiche der Hausgärten ist festgesetzt, dass diese gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen sind. Bauliche Anlagen wurden ausgeschlossen. Es ist von einer Ausprägung als Nutz- bzw. Ziergarten auszugehen. Teilweise handelt es sich um relativ große Bereiche. Eine monotone Zierranggestaltung ohne gestalterische Gliederung, mit beispielsweise Bäumen/Sträuchern als Schattenspender, wird für unwahrscheinlich gehalten. Daher wird auch von einem etwas höheren Minimierungswert von 0,7 (nicht durchschnittliche 0,5) ausgegangen. Für die Minimierung für die Grünflächen auf den WA-Flächen und das Straßenbegleitgrün wird der Minimierungsfaktor auf 0,5 angepasst.
3. Es erfolgt eine Überarbeitung der Heckenpflanzungen auf dem Lärmschutzwall in Bezug auf die Wertigkeit.
4. Die Darstellung der Bilanzierung der Heckenpflanzung als Kompensationsmaßnahme wird angepasst. Für die Heckenpflanzung auf dem Lärmschutzwall wird ein geringerer Wirkfaktor angewandt.
5. Die Reihenanzahl in der Heckenpflanzung wird in den Festsetzungen ergänzt. In diesem Zusammenhang erfolgt auch eine Anpassung des Pflanzabstandes auf 1,5 m. Insgesamt erfolgt eine sechsreihige Pflanzung im versetzten Verband.

Eine abschließende Stellungnahme zur Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung zum B-Plan Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen erfolgt im Planverfahren nach § 4 (2) BauGB. Zur vorliegenden Bilanz möchte ich bereits folgende Hinweise geben:

- Für die in der Bilanzierung berücksichtigten Minimierungsmaßnahmen ist ein Wirkungsfaktor festzulegen. Die Verwendung des Freiraumbbeeinträchtigungsgrades entspricht nicht dem angewandten Bilanzierungsmodell.
- Für die Grünflächen innerhalb des ausgewiesenen Wohngebietes sowie für die privaten Hausgärten und das Straßenbegleitgrün wurden im Vorentwurf der Satzung keine besonderen Festsetzungen zur Gestaltung getroffen. Es ist daher davon auszugehen, dass die Flächen intensiv durch die Anwohner genutzt werden. Die Minimierungsfaktoren für diese Flächen sind in der Bilanzierung daher zu hoch eingeschätzt worden.
- Der bepflanzte Lärmschutzwall ist nicht Bestandteil der im Landschaftsplan und im F-Plan der Stadt Grevesmühlen dargestellten Grünzäsur zwischen der Wohnbebauung Neu Degtow und der Stadt Grevesmühlen. Die Errichtung des Walles wird ausschließlich aus Gründen des Immissionsschutzes (Schutz der geplanten Wohnbebauung vor dem von der Bundesstraße 105 ausgehenden Lärm) erforderlich. Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles erfüllt daher nicht die in Punkt 2.6.1 der Hinweise zur Eingriffsregelung genannten Kriterien zur Erhöhung der Kompensationswertzahl. Die Bepflanzung des Lärmschutzwalles kann daher maximal mit der Kompensationswertzahl 2 bewertet werden.
- Auf Grund der besonderen Funktion des Lärmschutzwalles ist von wesentlich höheren negativen Beeinträchtigungen durch die Lage der geplanten Anpflanzungen an der B 105 auszugehen. Entsprechend ist von einem geringeren Wirkungsfaktor bei der Bewertung der Anpflanzungen auf dem Lärmschutzwall auszugehen.
- In der Bilanzierung der Kompensationsmaßnahme „Hecke“ ist auszuführen, mit wie vielen Reihen die Hecke ausgebildet werden soll. Zur Eindeutigkeit der Festsetzungen in der Satzung in Bezug auf die Hecke, ist die Anzahl der Reihen in die Festsetzung zu übernehmen.

Entsprechend der Begründung zur Vorentwurf des B-Planes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen soll ein bilanzierter Kompensationsüberschuss künftig als Ausgleich für andere Eingriffe verwendet werden. Sofern eine Ökokontofläche nach dem Naturschutzrecht anerkannt werden soll, weisen Sie auf die Regelungen des § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V hin. Es ist zu berücksichtigen, dass vor Umsetzung der Maßnahmen die Zustimmung der unteren Naturschutzbehörde zur Einrichtung eines Ökokontos erforderlich ist. Antragsformulare können unter folgendem Link abgerufen werden: <http://www.regierung-mv.de/Landesregierung/lm/Umwelt/Naturschutz-und-Landschaftspflege/Eingriffsregelungen-und-%C3%96kokontoma%C3%9Fnahmen>. Der Verfahrensweg für die Anerkennung einer Ökokontofläche ist in der Ökokontoverordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern geregelt.

#### **Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann**

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen ist es geplant 14 Linden an der Dorfstraße in Neu Degtow in eine Maßnahmenfläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes umzupflanzen. Die einseitige Baumreihe an der Dorfstraße in Neu Degtow unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V. Eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer einseitigen Baumreihe führen können, sind unzulässig. Die Lindenreihe an der Dorfstraße soll zur Herstellung von Zufahrten sowie für den Ausbau der Dorfstraße vollständig beseitigt werden. Die Beseitigung der Baumreihe bedarf nach § 19 Abs. 2 einer Befreiung durch die untere Naturschutzbehörde. Diese kann unter den Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 und 3 des BNatSchG M-V erteilt werden. Im weiteren Planverfahren ist umfassend darzulegen, dass die Voraussetzungen zur Beseitigung der Baumreihe an der Dorfstraße in Neu Degtow vorliegen.

Der Ausgleich für die Beseitigung einer nach § 19 NatSchAG M-V geschützten Baumreihe richtet sich nach dem Alleenerlass und hat funktionsbezogen in Form von Anpflanzungen als Allee oder als einseitige Baumreihe zu erfolgen.

Es ist von Seiten der Stadt nicht vorgesehen, die Ausgleichsfläche als Ökokontofläche anerkennen zu lassen. Die Stadt sieht vor, den Überschuss an Kompensationsäquivalenten (Ausgleichspunkten) stadintern zu verwalten und nutzen.

#### **Baum- und Alleenschutz**

Die 14 Linden entlang der Dorfstraße sollen zur Verwirklichung der Planungsziele des Bebauungsplanes Nr. 41 gefällt werden. Im Vorfeld wurde ein Baumgutachter hinzugezogen. Es wurden die Möglichkeiten des Erhalts der Bäume und sich damit ergebenden Restriktionen diskutiert. Es handelt sich um Sommer- und Winterlinden, die laut Aussagen des Baumgutachters nur schwer als Straßenbäume geeignet sind. Die Sommerlinden werden sehr groß und sind daher schwer mit der vorgesehenen Planung vereinbar.

Die Winterlinden sind teilweise kleinkronig ausgebildet und nur erschwert aufastbar.

Als Vorzugsvariante wurde ein Umpflanzen der Bäume herausgearbeitet. Diese Variante bietet u.a. den Vorteil eines ungehinderten Straßenausbaus mit Gehweg sowie eine Neuausformung der Böschung im südlichen Teil zur besseren Zuwegung der Grundstücke. Die als Straßenbäume ungeeigneten Bäume sollten als Überhalter in die Hecke im westlichen Teil des Plangebietes versetzt werden.

Auf der Grundlage der Aussagen des Baumgutachters wurde parallel mit dem Vorentwurf ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht, in welchem die Umpflanzung der Bäume als Teil des Ausgleiches vorgeschlagen wurde. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde darauf verwiesen, dass als Ausgleich dennoch die Pflanzung einer Baumreihe bzw. Allee im vollen Umfang gemäß Allenkompensationserlass notwendig ist. Überhälter in einer Hecke können nicht berücksichtigt werden.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wird deshalb aufgrund des unverhältnismäßigen Aufwandes und des geringeren Anwachsenerfolges bei älteren Bäumen auf das Umpflanzen verzichtet.

Ergänzungen des Antrages erfolgen mit der Erarbeitung des Entwurfes. Es sind Ausgleichspflanzungen im Verhältnis 1:1, d.h. 14 Bäume durchzuführen.

Mit den ausgewiesenen 9 Ersatzpflanzungen an der Dorfstraße in Neu Degtow wird der erforderliche Ausgleich für den Eingriff in den Biotoptyp „einseitige Baumreihe“ nicht erreicht. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs für die Beseitigung der einseitigen Baumreihe ist daher entsprechend des Alleenerlasses zu überarbeiten und im weiteren Planverfahren sind zusätzliche geeignete Standorte für Neuanpflanzungen nachzuweisen. Die Standorte sind konkret (Flur, Flurstück, Gemarkung) zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsstandorte ist nachzuweisen. Es besteht auch die Möglichkeit je gefälltten Baum einen Baum neu anzupflanzen und für jeden weiteren nicht gepflanzten Baum erfolgt dann eine Einzahlung in den Alleenfonds des Landes.

Entsprechend Punkt 5.4 des Alleenerlasses sind als Ausgleich grundsätzlich standortgerechte und möglichst einheimische Baumarten (3-mal verpflanzt, Stammumfang 16 – 18 cm) zu pflanzen.

Ein Antrag auf Befreiung der Stadt Grevesmühlen liegt vor. Zum Antrag wurden zusätzliche Angaben und Unterlagen nachgefordert. Entsprechend § 30 Abs1 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) sind im Verfahren auf Befreiungen von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V die anerkannten Naturschutzvereinigungen zu beteiligen. Zur Durchführung des Beteiligungsverfahrens sind mir die Antragsunterlagen, einschließlich des Gutachtens des Sachverständigen zum Baumbestand, in 6-facher Ausführung zuzusenden.

#### Landschaftsplanung: Frau Basse

Wie auch in der Begründung zum B-Plan angeführt, ist im Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen auf die mit der Siedlungsentwicklung in diesem Bereich verbundene Gefahr des Zusammenwachsens der Ortslagen Grevesmühlen Ost und Neu Degtow mit den damit verbundenen negativen Auswirkungen auf lokalklimatische Belange, den Artenaustausch und das Landschaftserleben hingewiesen worden.

Der Landschaftsplan beinhaltet deshalb als Maßnahme zur Konfliktvermeidung die Sicherung und Vergrößerung der im F-Plan festgesetzten Grünzäsur.

Die im F-Plan festgesetzte Grünzäsur ist ca. 60 m breit. Die Aussage der B-Planbegründung (S. 33), dass diese Grünzäsur mit der insgesamt ca. 9 m breiten Heckenpflanzung und 5 m breiten Fahrwegen nun verwirklicht würde, ist deshalb so nicht zutreffend.

Es wird daher empfohlen, den B-Plangeltungsbereich zumindest auf die Gesamtfläche der im F-Plan enthaltenen Grünzäsur zu erweitern sowie diesem Zweck entsprechende Festsetzungen zu treffen und den sich ergebenden Kompensationsüberschuss, wie ohnehin geplant, für künftige andere Maßnahmen zu verwenden.

Dies hätte auch den erheblichen gestalterischen Vorteil einer einheitlichen Überplanung als zusammenhängenden (- damit voraussichtlich auch für das Orts- bzw. Landschaftsbild attraktiveren -) und nicht durch ggf. verschiedene Planwerke „gestückelten“ Grünzuges.

#### Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Mit den Aussagen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung in Punkt 3.2 der Begründung, wonach von Beeinträchtigungen besonders geschützter Arten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz nicht auszugehen ist, besonders wenn Gehölbeseitigungen in der Winterzeit zwischen 1. Oktober und 1. März vorgenommen werden, besteht Einverständnis.

Die Zeiteingrenzung als Vorsorgemaßnahme wurde als Hinweis in den Textteil der Satzung aufgenommen.

Die Stadt nimmt die Grundlagen zur Ausgleichsberechnung zur Kenntnis. Die Ausgleichspflanzungen wurden überarbeitet. Neben den 9 Baumpflanzungen innerhalb des Plangebietes werden innerhalb des Stadtgebietes weitere Standorte festgelegt. Des Weiteren soll ein Teil des Ausgleiches über Einzahlungen in den Alleenfonds des Landes erfolgen.

Die gemäß Alleenerlass festgelegten Mindestgrößen und -qualitäten werden berücksichtigt.

Parallel mit der Aufstellung des Entwurfes wurde der Antrag auf Beseitigung der Baumreihe gemäß der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde ergänzt.

#### Landschaftsplanung

Die Ausführungen zu den allgemeinen dargestellten Zielen für den Bereich des Bebauungsplanes im Flächennutzungsplan und Landschaftsplan wird zur Kenntnis genommen.

Mit der im Bebauungsplan Nr. 41 festgesetzten Heckenpflanzung und angrenzenden Pufferstreifen wird ein Teil der im Flächennutzungsplan festgesetzten Grünfläche umgesetzt. Derzeit steht die im F-Plan dargestellte Fläche nicht im Vollumfang nicht zur Verfügung. Der Empfehlung die gesamte Grünfläche zu überplanen kann daher nicht gefolgt werden.

#### Artenschutz

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass Einverständnis mit den Aussagen der artenschutzrechtlichen Potenzialabschätzung besteht.

**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 (GVOBl. M-V 2010, S 66)

**Hinweise zur Eingriffsregelung** Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern, Schriftenreihe Heft 3/1999

**Alleenerlass** Schutz, Pflege und Neuanpflanzung von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern, Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Energie, Infrastruktur und Landesentwicklung und des Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 18.12.2015 –VIII 240-1/556-07 -VI 250 – 5300-00000-2012/016 - veröffentlicht im Amtsblatt M-V 2016 Nr.1 S. 9ff

**ÖkoKtoVO M-V** Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Mai 2014 – Ökokontoverordnung (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 791-9-7)

**Untere Wasserbehörde: Herr Schawe**

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.

**1. Wasserversorgung:**

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz.

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.

**2. Abwasserentsorgung:**

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde 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 Anschlussgestattungen 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 der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Zweckverbandes, deren Beseitigung im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln ist. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Ein Hinweis auf die Trinkwasserschutzzone III B ist Bestandteil der Planunterlagen. Die entsprechenden Vorschriften sind durch die zukünftigen Grundstückseigentümer zu beachten.

Die nebenstehenden Hinweise zur Abwasserbeseitigung werden beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden beachtet. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.  
 Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG soll das unbelastete Niederschlagswasser im Plangebiet versickert werden. Die Gemeinde hat 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 BBauGB auszuweisen und festzusetzen. Die schadfreie Versickerungsmöglichkeit wurde durch ein Bodengutachten des Ingenieurbüro Palasis vom 22.08.2016 nachgewiesen.  
 Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers auf den Grundstücken sollte nach Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen durch eine Versickerungssatzung geregelt werden. Ohne diese Satzung ist die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken erlaubnispflichtig und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Eine Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

**4. Gewässerschutz:**

Gemäß Punkt 5.13 der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Nutzung von Erdwärmesonden verboten. Einzelfallentscheidungen sind bei entsprechenden geologischen und hydrogeologischen Voraussetzungen und Ausschluss einer Gewässergefährdung möglich.

Die nebenstehenden Hinweise zum Gewässerschutz werden durch die Grundstückseigentümer beachtet.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse 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.

**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.2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S. 1724)
- LWaG** Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 17.Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 583)
- BauGB** Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722)

SGL	Sachbearbeiter

Brandschutz

## Grundsätzliches

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, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die 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.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch 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 natürlichen 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

Nebenstehende Hinweise werden durch die Grundstückseigentümer beachtet.

Die nebenstehenden maximalen Abstände zwischen Erschließungsstraße und Gebäude werden eingehalten bzw. nicht erreicht.

Die Löschwasserversorgung ist über einen Unterflurhydranten südlich des Plangebietes gesichert. Der Hydrant hat eine Kapazität von 96 m<sup>3</sup>/Std. und ist maximal 250 m von dem nördlichsten Grundstück im Plangebiet entfernt.

Die nebenstehend aufgeführten weitergehenden Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.

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 nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichlichen 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.

#### Kommunalaufsicht

FD Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.

Vorstehende Stellungnahme gilt im übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.

#### FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr

Zu o. g. Planung gibt es aus verkehrsrechtlicher Sicht keine Bedenken.

#### FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

Für die zu planende Straße 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. Masten der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke 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.

Die Ausführungsunterlagen 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.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Kommunalaufsicht keine Bedenken oder Vorbehalte vorbringt.

Nebenstehende Hinweise werden beachtet.

Die Richtlinien der RASt 06 werden im Rahmen des Ausbaus der vorhandenen Erschließungsstraße beachtet. Die Fahrbahn wird auf 4,75 m verbreitert und entspricht somit dem Mindeststandard. Der Gehweg wird in einer Breite von 1,80 m auf der westlichen Straßenseite angeordnet.

Der nebenstehende Hinweis wird beachtet.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass keine Straßen und Anlagen in der Trägerschaft des Straßenbaulastträgers betroffen sind.

**FD Öffentlicher Gesundheitsdienst**

Von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.

Eine schalltechnische Untersuchung zur Verkehrslärmbelastung, erstellt vom Akustik Labor Nord GmbH vom 27.07.2016 ist derzeit nur in Auszügen einsehbar. Bezüglich der Nachvollziehbarkeit der Berechnungen sollte die Lärmschutzuntersuchung vollständig vorliegen.

Aus der verbalen Einschätzung des Gutachtens geht hervor, dass zusätzlich zu einem mindestens 3 m hohen Lärmschutzwall auch passive Schallschutzmaßnahmen notwendig sind. Die Umsetzung der Maßnahmen und die Wirksamkeit sind ggf. nachzuweisen.

**Abfallwirtschaftsbetrieb**

Gegen die mit Schreiben vom 05.10.2016 digital vorgelegten Planunterlagen (Stand: 05.09.2016) bestehen aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes keine Bedenken.

Entsprechend dem Planungskonzept soll die vorhandene Dorfstraße im Bereich des Plangebietes ausgebaut werden. So ist u.a. eine Verbreiterung der Fahrbahn auf 4,75 m geplant (s. Pkt. 2.4 Begründung Vorentwurf – Stand 05.09.2016). Dies entspricht der Mindestbreite für Anwohnerstraßen mit Begegnungsverkehr gemäß geltender BG- Vorschrift (DGUV Information 214-033 – Stand Mai 2012) und ist damit ausreichend.

In diesem Zusammenhang werden noch folgende Hinweise gegeben:

1. Die derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.
2. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant sind, müssen diese derart ausgestaltet werden, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge – insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze – gewährleistet ist.
3. Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23, 24) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen. Zudem ist im Kurvenbereich ausreichend Platz für den Fahrzeugüberhang (mind. 0,50 m) einzuplanen.
4. Es ist sicherzustellen, dass die Fahrbahn frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleibt. Zudem ist eine lichte Durchfahrthöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand zu gewährleisten.

**FD Kataster und Vermessung**

Siehe Anhang

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst grundsätzlich keine Bedenken gegen die Planung bestehen.

Das vollständige Lärmschutzgutachten liegt inzwischen vor und wird dem Entwurf beigelegt.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die geplante Ausbaubreite der Erschließungsstraße den Mindestanforderungen entspricht und somit aus Sicht der Abfallwirtschaft ausreichend ist.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

## Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1585 • 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg  
FD Bauordnung und Planung  
Frau Sack  
Rostocker Straße 76  
23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:  
Frau Olgemann

Dienstgebäude:  
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer 2.311      Telefon 03841 / 3040-6223      Fax 03841 / 3040-86296

E-Mail:  
vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:  
2016-B1-0158

Ort, Datum  
Grevesmühlen, 10.10.2016

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom  
05.10.2016

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan  
B-Plan Nr. 41 "Neu Degtow West" der Stadt Grevesmühlen**

Sehr geehrte Damen und Herren,

im B-Planbereich befinden sich Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

**Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.**

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag

Olgemann

Anlagen: A3 Flurkarte mit Luftbild

Maßstab 1:1000

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg  
Kreissitz Wismar,  
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76  
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599  
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:  
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS  
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673  
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass sich Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden. Falls die Punkte von Baumaßnahmen betroffen sind, sind diese durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Die weiteren Hinweise werden beachtet.

**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg  
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
Der Bürgermeister  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	2179	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
04. Nov. 2016				
Bgm	HA	KÄ	RA	OA

Telefon: 0385 / 59 58 6-151  
Telefax: 0385 / 59 58 6-570  
E-Mail: a.geske@staluwm.mv-regierung.de  
Bearbeitet von: Frau Andrea Geske  
AZ: StALU WM-12c-340-16-5122-74026  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 1. November 2016

**Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“**

Ihr Schreiben vom 27. September 2016

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**

Durch das o.g. Vorhaben sind landwirtschaftlich genutzte Flächen in Höhe von ca. 1,6 ha betroffen. Der Kompensationsbedarf wird durch die geplanten Ausgleichsmaßnahmen vollständig ausgeglichen. Die betroffenen Landwirte müssen rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für den Feldbau oder die Ernte treffen können. Für das dauerhaft entzogene Ackerland muss ein Ausgleich gezahlt werden. Unvorhergesehene und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Drainagen in landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wieder herzustellen oder in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Dränagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Es werden keine weiteren Hinweise und Bedenken 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 möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Die nebenstehenden Hinweise auf die landwirtschaftlichen Belange werden beachtet.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Hinweise oder Bedenken geäußert werden.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Flächen im Plangebiet nicht Bestandteil eines Bodenordnungsverfahrens sind.

### 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.

#### 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

#### 4.1 Immissions- und Klimaschutz

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung ist keine Anlage bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt oder angezeigt wurde.

##### 4.1.1 Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA)	Tag	55 dB (A)
	Nacht	45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte am Tag um mehr als 30 dB (A) und in der Nacht um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass Naturschutzbelange, die durch das StALU vertreten werden, nicht betroffen sind. Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Seitens des Landkreises wurden keine Hinweise auf vorhandene Altlasten gegeben.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass in der Umgebung des Plangebietes keine Anlagen bekannt sind, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt oder angezeigt wurden.

Eine entsprechende Untersuchung der Akustik Labor Nord GmbH vom 27.07.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche im nördlichen Plangebiet, parallel zur B105 ein mind. 3 m hoher Wall errichtet werden muss.

Darüber hinaus liegt das Dachgeschoss des zukünftig nördlichsten Wohngebäudes im Lärmpegelbereich III. Schlaf- und Aufenthaltsräume sind hier in südlicher Richtung zu orientieren. Die Betrachtung des Gewerbelärms spielt nur eine untergeordnete Rolle. Die westlich und südwestlich liegenden Gewerbeflächen sind insbesondere für den Nachtzeitraum stark eingeschränkt, so dass keine Belastungen zu erwarten sind.

#### 4.2 Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Im Auftrag



Thomas Friebel

Die nebenstehenden Hinweise werden durch die zukünftigen Grundstückseigentümer beachtet.

**Landesamt  
für Umwelt, Naturschutz und Geologie  
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie  
Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow

R	WV	Eilt	2218	Ihr Zeichen: 6004.mat.
Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen				Ihre Nachricht vom: 27.09.2016 Bearbeiter: Frau Kathrin Fleisch Az.: LUNG_S16472-510d
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 10. Nov. 2016				Tel.: 03843 777-117 Fax: 03843 777-9117 E-Mail: kathrin.fleisch@lung.mv-regierung.de Datum: 03.11.2016
Bgm	HA	MA	WA	O

**Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange**

**Vorhaben:**

**Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen**

**Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft**

Im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB liegen dem LUNG folgende Planungsunterlagen zum o.g. Bauleitplanverfahren vor:

- [1] Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen, Vorentwurf vom 05.09.2016
- [2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen, Vorentwurf vom 05.09.2016
- [3] CD-ROM; Satzung, Begründung zur Satzung, Baugrund Versickerung, Auszug der Schalltechnischen Untersuchung der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 02.08.2016

Es wird um eine zeitnahe Übergabe der vollständigen in [3] angezeigten Schalltechnischen Untersuchungen an das LUNG zwecks Stellungnahme und Formulierung von Hinweisen etc. gebeten.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

J.-D. von Weyhe

Das vollständige Gutachten wurde der Behörde übergeben.



## Bergamt Stralsund



Bergamt Stralsund Postfach 1138 - 18401 Stralsund		R	WV	Eilt	2035
Stadt Grevesmühlen Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen		Stadt Grevesmühlen Eingegangen 13. Okt. 2016			
Bgm	HA	KÄ	BA	OA	

Bearb.: Herr Blietz  
 Fon: 03831 / 61 21 41  
 Fax: 03831 / 61 21 12  
 Mail: O.Blietz@ba.mv-regierung.de  
 www.bergamt-mv.de

Reg.Nr. 3058/16  
 Az. 512/13074/484-16

Ihr Zeichen / vom  
9/27/2016  
6004.mat.

Mein Zeichen / vom  
Gü

Telefon  
61 21 41

Datum  
10/12/2016

### STELLUNGNAHME DES BERGAMTES STRALSUND

Sehr geehrte Damen und Herren,

die von Ihnen zur Stellungnahme eingereichte Maßnahme

#### Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

berührt keine bergbaulichen Belange nach Bundesberggesetz (BBergG) sowie Belange nach Energiewirtschaftsgesetz (EnWG).

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

Olaf Blietz

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass keine bergbaulichen Belange oder Belange nach dem Energiewirtschaftsgesetz betroffen sind.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwände oder ergänzende Anregungen vorgebracht werden.

Landesamt für Kultur und  
Denkmalpflege  
Mecklenburg-Vorpommern



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege  
Postfach 111282 19011 Schwerin

Stadt Grevesmühlen

Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt: DenkmalGIS  
Telefon: 0385 588 79 100  
e-mail: m.bednorz@kulturerbe-mv.de  
Aktenzeichen: 6743 42  
Schwerin, den 10.10.2016  
*(Eingang per E-Mail)*

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange  
Ihr Schreiben vom 27.09.2016  
Aktenzeichen 6004.mat.  
Grevesmühlen, Stadt  
B-Plan Nr. 41  
Neu Degtow West  
Hier eingegangen am 30.09.2016

In der vorliegenden Planung werden die Belange der Baudenkmalpflege und Bodendenkmalpflege berücksichtigt.

Weitere Anregungen werden nicht gegeben.

Diese Benachrichtigung erfolgt, da die gesetzlich fixierte Bearbeitungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Dr.-Ing. Michael Bednorz

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Belange der Bau- und Bodendenkmalpflege berücksichtigt wurden.



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



### Forstamt Grevesmühlen

Forstamt Grevesmühlen · An der B-105 · 23936 Gostorf				
R	WV	Eilt	2009	
Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen				
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 10. Okt. 2016				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA

Bearbeitet von: Frau Handschak

Telefon: 0 3 88 1/ 7599-0  
Fax: 0 3 88 1/ 7599 17  
e-mail: grevesmuehlen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, den 07.10.2016

**Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41  
„Neu Degtow West“**  
Hier: frühzeitige Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Satzung nehme ich wie folgt Stellung:

Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben.  
Waldflächen sind im B- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m.  
Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde.  
Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG).  
Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden

**Der Satzung der Stadt Grevesmühlen wird von Seiten des Forstamtes zugestimmt.**

Begründung:

Waldflächen sind von den Planungen nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Peter Rabe  
Forstamtsleiter

Die Stadt nimmt die nebenstehenden, forstrechtlichen Hinweise zur Kenntnis.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass das Forstamt der Planung zustimmt. Waldflächen sind nicht betroffen.

Landesamt für innere Verwaltung  
Mecklenburg-VorpommernAmt für Geoinformation,  
Vermessungs- und KatasterwesenLandesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern  
Postfach 12 01 35, 19018 SchwerinStadt Grevesmühlen  
GB Bauamt-SG Planung  
Rathausplatz 1  
DE-23936 Grevesmühlenbearbeitet von: Frank Tonagel  
Telefon: (0385) 588-56268  
Fax: (0385) 588-48256255  
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de  
Internet: <http://www.lverma-mv.de>  
Az: 341 - TOEB201600905Schwerin, den 04.10.2016  
(Eingang per E-Mail)Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes  
Mecklenburg-Vorpommern  
hier: B-Plan Nr.41 Neu Degtow West ; Stadt Grevesmühlen

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und 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

Frank Tonagel

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes befinden.

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



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

bearbeitet von: Frau Babel  
Telefon: (0385) 2070-2800  
Telefax: (0385) 2070-2198  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-7524/16  
Schwerin, 27. Oktober 2016  
(Eingang per E-Mail)

*Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange*

Satzung der Stadt Grevesmühlen über B-Plan Nr. 41 „Neu Degtow West“

Ihre Anfrage vom 27.09.2016; Ihr Zeichen: 6004.mat.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben 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 zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

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.

Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen  
im Auftrag

gez. Jacqueline Babel  
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Postanschrift:  
LPBK M-V  
Postfach  
19048 Schwerin

Hausanschrift:  
LPBK M-V  
Graf-Yorck-Straße 6  
19061 Schwerin

Telefon: +49 385 2070 -0  
Telefax: +49 385 2070 -2198  
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de  
Internet: www.lpbk-mv.de  
www.brand-kats-mv.de

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken bestehen.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht ausgeschlossen sind.

Die nebenstehenden Hinweise werden durch die künftigen Bauherrn beachtet.



Karl-Marx-Str. 7/9  
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zweckverband Grevesmühlen - Karl-Marx-Str. 7/9 - 23936 Grevesmühlen	Elit	2080	- Der Verbandsvorsteher -	
Stadt Grevesmühlen Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	Stadt Grevesmühlen Eingegangen	Standort- und Anschlusswesen	Sprechzeiten:	
	20. Okt. 2016		Montag bis Mittwoch und Freitag	9.00 - 16.00 Uhr
Bgm	HA	KÄ	RA	OA

Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr  
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr

Mein Aktenzeichen t1/ck Sachaukunft Cornelia Kumbernuss Durchwahl 757 712 Datum 18.10.2016

#### Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr.41 „Neu Degtow West“ Reg.-Nr. 0198/15-09

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 27.09.2016 (Posteingang 30.09.2016) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes der Stadt Grevesmühlen (Planungsstand 05.09.2016)

Mit der Aufstellung des B-Planes wird ein weiteres allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, mit dem die Voraussetzung für den Bau von 6 – 7 Einfamilienhäusern mit max. 2 WE geschaffen werden.

Für die Erschließung des Gebietes ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung notwendig.

#### Trinkwasserversorgung

Die Versorgungsleitung liegt im Straßenbereich bis zur Kreuzung Dorfstr./Wiesengrund. Ab Dorfstraße Haus-Nr. 21 bis 22b ist eine neue Versorgungsleitung herzustellen. Der noch dargestellte Bestand der Versorgungsleitung PE d 40 ist bereits stillgelegt. Daraus resultiert eine Neuverlegung von etwa 100 m, auf Kosten des Vorhabenträgers. Im Bereich Dorfstraße 31 ist der Ringschluss herzustellen. Hausanschlüsse könnten sofort im Rahmen der vorgenannten Vereinbarung auf Kosten des Vorhabenträgers oder auf Antragstellung durch den späteren Bauherrn kostenpflichtig für ihn hergestellt werden.

#### Schmutzwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich über mehrere Grundstücke. Die Bebauung findet auf dem Flurstück 37, der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen statt. Der ZVG stellt einen Grundstücksanschluss her. Mit Herstellung des Anschlusses wird das Grundstück beitragspflichtig. Sollten weitere Anschlüsse benötigt werden, sind diese kostenpflichtig für den Vorhabenträger.

Telefon (03881) 7 57-0  
Telefax (03881) 75 71 11  
e-mail: info@zweckverband-gvm.de  
Internet: www.zweckverband-gvm.de  
St.-Nr.: 080/144/02307

Bankverbindungen:  
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest  
Kto.-Nr. 1000 044 200  
BLZ 140 510 00  
IBAN DE28 1405 1000 1000 0442 00  
RIF: NCI ADF21WIS

Commerzbank AG  
Kto.-Nr. 558 18 18  
BLZ 130 400 00  
IBAN DE02 1304 0000 0358 1816 00  
BIC: COBADEFFXXX



Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass für den südlichen Abschnitt der Dorfstraße im Plangebiet die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung notwendig ist.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Zweckverband die notwendigen Hausanschlüsse zur Abwasserbeseitigung herstellt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ortslage Neu Degtow ist in die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des ZVG aufgenommen. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern bzw. zu verwerten.

Diesbezüglich ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.

Löschwasserversorgung

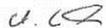
Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen.

Der Hydrant Nr. 173 ist vertraglich gebunden und steht für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Der Hydrant 175 ist vertraglich derzeit nicht gebunden und müsste eventuell in den Vertrag aufgenommen werden. Beide bringen bei Einzelentnahme mehr als 48 m<sup>3</sup>/h.

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Lachmann

Verteiler:

- Empfänger
- ZVG t1

Anlagen:

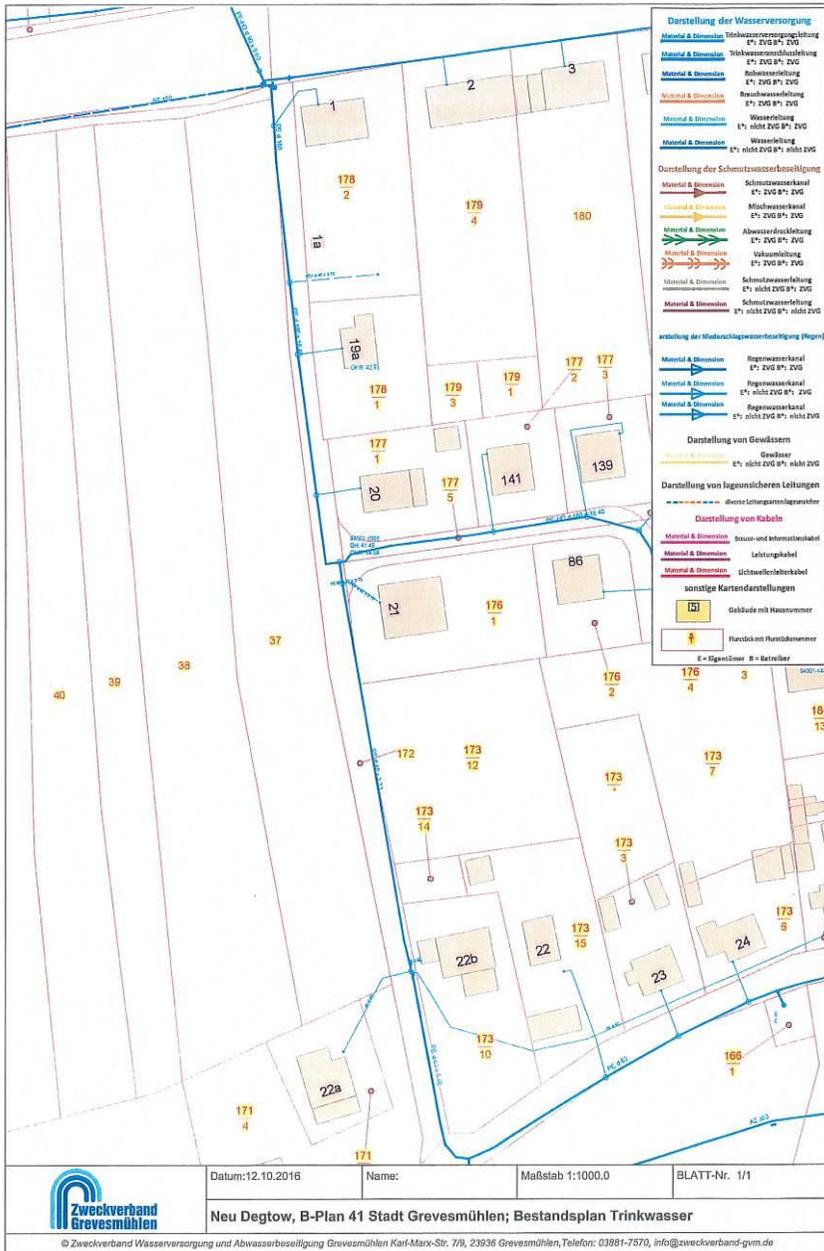
- Bestandsplan Trinkwasser
- Bestandsplan Abwasser

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird versickert.

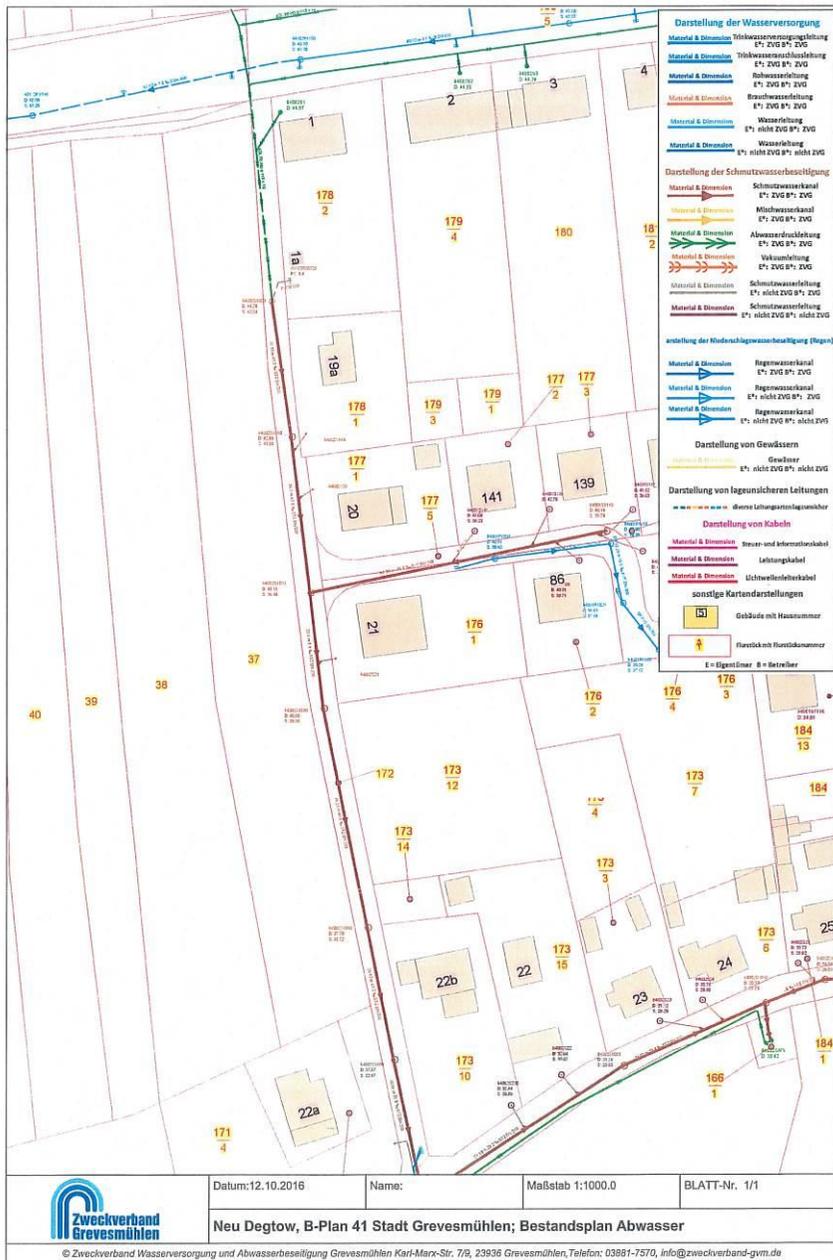
Die nebenstehenden Hinweise werden durch die zukünftigen Grundstückseigentümer beachtet.

Die Löschwasserversorgung ist über den genannten Unterflurhydranten 175 südlich des Plangebietes gesichert. Der Hydrant hat eine Kapazität von 96 m<sup>3</sup>/Std.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Der noch dargestellte, südliche Strang der Trinkwasserversorgung ist stillgelegt und muss neu verlegt werden.



Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Stadt Grevesmühlen

Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

**REFERENZEN** AZ: 6004.mat. vom 27.09.2016, Frau Matschke**ANSPRECHPARTNER** PT123 MV, PPB5 Ute Glaesel Az.: PLURAL 241960**TELEFONNUMMER** +49 385 723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de**DATUM** 1. November 2016 (Eingang per E-Mail)**BETRIFFT** Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

Sehr geehrte Frau Matschke,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Satzung der Stadt Grevesmühlen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lageplan).

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Ute Glaesel

**Ute  
Glaesel**

Digital unterschrieben  
von Ute Glaesel  
DN: o=DTAG, ou=Person,  
ou=Employee,  
ou=C-603932, cn=Ute  
Glaesel,  
email=Ute.Glaesel@telek  
om.de  
Datum: 2016.11.01  
10:37:43 +0100'

Anlagen: 1 Lageplan M1:1000**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Besucheradresse: Grevesmühlener Straße 36, 19057 Schwerin

Postanschrift: Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

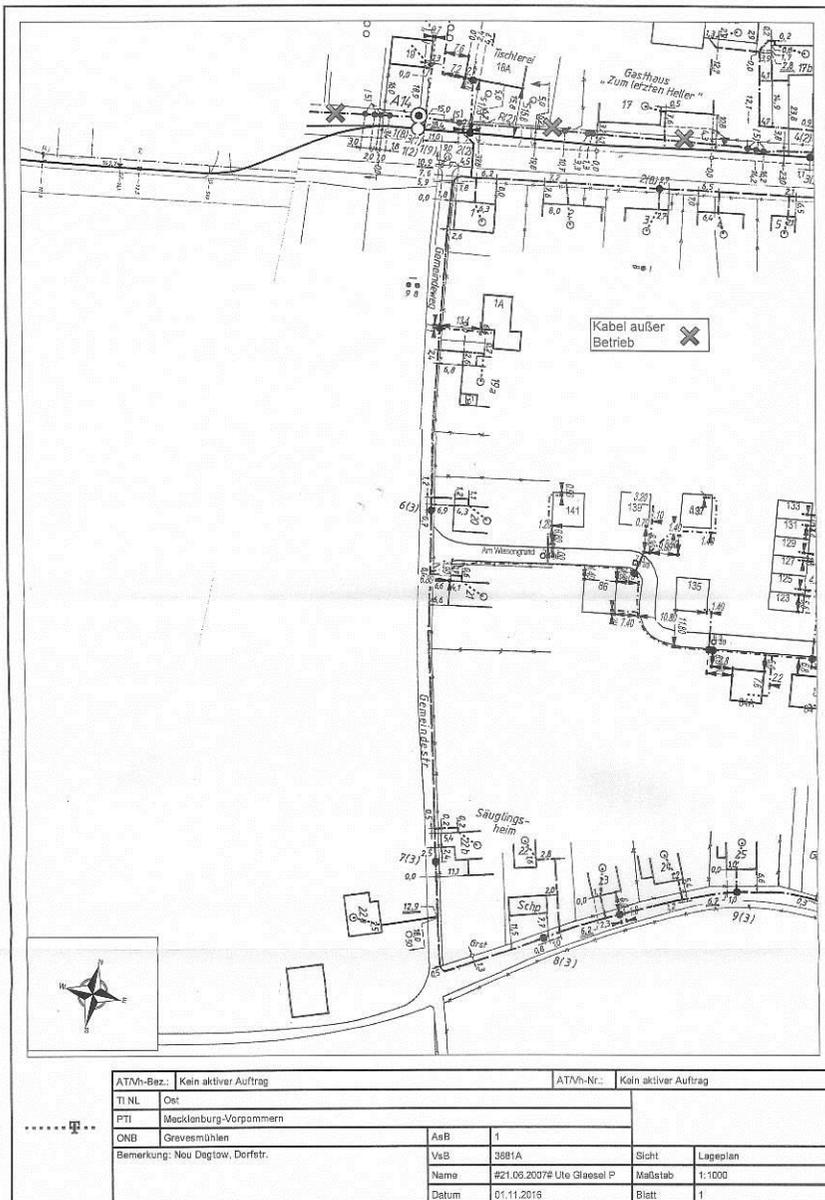
Telefon +49 30 8353-0, Internet www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Telekom keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände bestehen.  
Der im Plangebiet vorhandene Anlagenbestand wird berücksichtigt.



Anlagenbestand der Telekom.

## Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister



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

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Bauamt

Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt  
Zimmer: 1.2.04  
Es schreibt Ihnen: Thomas Heinze  
Durchwahl: 03881 / 723-225  
E-Mail-Adresse: t.heinze@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzzeichen:

Datum: 18.11.2016

### Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Das an der von der B105 nach Süden abbiegenden Dorfstraße gelegene Bebauungsgebiet wird durch den Unterflurhydranten an der Tierarztpraxis (Dorfstraße 22a) ausreichend mit Löschwasser versorgt. Er gibt nach dem letzten Messprotokoll mehr als 96 m<sup>3</sup> Wasser in der Stunde und damit die doppelte der für den Grundschutz erforderlichen Menge ab. Er ist Bestandteil des Vertrages zwischen der Stadt und dem Zweckverband über die Löschwasserversorgung aus Hydranten. Sein Standort am südlichen Rand des B-Planes ist etwa 250 Meter von dessen nördlichem Rand entfernt. Als Option gibt es mit dem Unterflurhydranten an der Dorfstraße 1, dem nördlichen Rand des Bebauungsgebietes, eine den Grundschutz von mindestens 48 m<sup>3</sup> Löschwasser in der Stunde abdeckende weitere Löschwasserstelle. Für diese gibt es jedoch noch keine Nutzungsvereinbarung mit dem Zweckverband. Das könnte beim Einsetzen einer umfassenden Bebauung in diesem Bereich leicht nachgeholt werden.

  
Thomas Heinze  
SGL Ordnungsangelegenheiten

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Löschwasserversorgung über einen südlich des Plangebiets liegenden Unterflurhydranten gesichert ist.

**Matschke, Gabriele**

**Von:** Burmeister, Bernd <burmeister@stadtwerke-gvm.de>  
**Gesendet:** Mittwoch, 9. November 2016 10:07  
**An:** Matschke, Gabriele  
**Betreff:** Bebauungsplan Nr. 41. "Neu Degtow West"  
**Anlagen:** Neu\_Degtow\_West\_Strom.pdf; STROM Neu Degtow West.pdf;  
Neu\_Degtow\_West Gas.pdf; Gas Neu Degtow West.pdf

Sehr geehrte Frau Matschke,

die übergebenen Unterlagen enthalten keine Aussagen zur öffentlichen Beleuchtung.  
U.E. sollte ein einheitliches Beleuchtungsbild festgeschrieben werden.  
Wünschenswert wäre, die Planung der öffentlichen Beleuchtung in Verantwortung oder in Abstimmung mit der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH durchzuführen.

Mit freundlichen Grüßen

Bernd Burmeister  
Abteilung Netze

Stadtwerke Grevesmühlen GmbH  
Grüner Weg 26  
23936 Grevesmühlen  
Tel.: 03881/78 45 46  
E-Mail: burmeister@stadtwerke-gvm.de



Bankverbindung Sparkasse Mecklenburg Nordwest  
IBAN DE93 1405 1000 1000 0335 85  
BIC NOLADE21WIS

Vorsitzender des Aufsichtsrates Jürgen Ditz  
Geschäftsführer Dipl.-Ing. Heiner Wilms  
Sitz der Gesellschaft Grevesmühlen  
HRG Amtsgericht Schwerin HRB 2073  
Steuernummer 079/133/30549

Der nebenstehende Hinweis zur Straßenbeleuchtung wird im Rahmen der Erschließungsplanung beachtet.



*Meine Region. Meine Energie.*

STADTWERKE Grevesmühlen GmbH • Grüner Weg 26 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Grüner Weg 26  
23936 Grevesmühlen  
Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Heiner Wilms  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Jürgen Ditz  
Telefon (03881) 78 45-0  
Telefax (03881) 78 45-60  
info@stadtwerke-gvm.de  
www.stadtwerke-gvm.de

Ihre Zeichen,  
Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen,  
unsere Nachricht vom  
BB

Telefon, Name  
03881 7845-  
46, Herr Burmeister

Datum  
07.11.2016

**Leitungsauskunft** „Gasnetz“  
**Baumaßnahme:** Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“  
**Ort:** Neu Degtow

**Reg.-Nr.: 008/16**

Sehr geehrte Frau Matschke,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Anlagen oder Leitungen in Rechtsträgerschaft der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage unserer Versorgungsleitungen im o.a. Bereich ersichtlich ist.

**Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken** und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.

Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.

**Bei einer Bauausführung** sind durch die ausführende Firma **aktuelle Planauszüge** rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.

#### **Anmerkungen:**

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Hoch- und Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Versorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichem Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.

Freigelegte Gasleitungen/Anlagen sind fachgerecht gegen Beschädigungen zu sichern.

Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet Anlagen und Leitungen der Stadtwerke befinden. Es handelt sich um eine Gasverteilerstation im Norden des Plangebietes sowie um eine Gasleitung in der Dorfstraße.

Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Erschließung beachtet.

Ober- oder Unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage oder Standort nicht verändert werden.

Die Flurgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkaten übertragen.

Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.

Die Bestandsunterlagen werden zurzeit überarbeitet.

Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Auftragsbeschein zu beantragen.

Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.

Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.

Die nebenstehenden Hinweise zu dem im Folgenden beigefügten Lageplan werden zur Kenntnis genommen.

**Anlagen:**

Merkblatt

Rohrnetzplan Grevesmühlen

Mit freundlichen Grüßen



Bernd Burmeister  
Abteilung Netze

Bei Störungen und Gasgerüchen

**0180-1616616**

(0,039 €/Min aus dem Festnetz, ggf. abweichende Preise aus dem Mobilfunk)

Tag und Nacht besetzt



Bestand der Gasversorgungsanlagen im Plangebiet.



*Meine Region. Meine Energie.*

STADTWERKE Grevesmühlen GmbH • Grüner Weg 26 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Grüner Weg 26  
23936 Grevesmühlen  
Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Heiner Wilms  
Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Jürgen Ditz  
Telefon (03881) 78 45-0  
Telefax (03881) 78 45-60  
info@stadtwerke-gvm.de  
www.stadtwerke-gvm.de

Ihre Zeichen,  
Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen,  
unsere Nachricht vom  
BB

Telefon, Name  
03881 7845-  
46, Herr Burmeister

Datum  
07.11. 2016

**Leitungsauskunft „Stromnetz“**

**Bauvorhaben:** Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“

**Ort:** 23936 Neu Degtow

Reg.-Nr.: Z/016/16

Sehr geehrte Frau Matschke,

dem o. g. Bauvorhaben stimmen wir grundsätzlich zu. Die Zustimmung beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld.

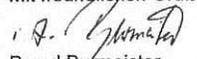
Im o. g. Baubereich befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH und anderer Rechtsträger. Eine Über- bzw. Unterbauung ist nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Näherungen sind Mindestabstände lt. DIN einzuhalten. Die Kosten für eine eventuelle Umverlegung gehen zu Lasten des Verursachers.

Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Kabeleinweisung vor Ort setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Otto E.DIS Telefon (038822 /52 220) in Verbindung. Die genaue Lage und Verlegetiefe ist nur durch eine Vororteinweisung bzw. Suchschachtungen festzustellen.

Während der Vororteinweisung werden weitere Festlegungen zum Schutz der Versorgungsleitungen getroffen.

Diese Zustimmung gilt für die Dauer eines Jahres, bezogen auf das Datum dieses Schreibens.

Mit freundlichen Grüßen

  
Bernd Burmeister  
Abteilung Stromnetze

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Stadtwerke der Planung grundsätzlich zustimmen.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet Stromversorgungsleitungen der Stadtwerke befinden.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.



Bestand der Stromversorgungsanlagen der Stadtwerke.

**e.dis**

E.DIS AG - Langewahler Straße 60 - 15517 Fürstenwalde/Spree

Stadt Grevesmühlen  
Bauamt  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	2034	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 13. Okt. 2016				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA
				

Neubukow, 10. Oktober 2016

**Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41  
„Neu Degtow West“**  
**Bitte stets angeben: Upl/16/37**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Anlagen unseres Unternehmens.

Auskünfte über elektrotechnische Anlagen im Stadtgebiet Grevesmühlen holen Sie bitte bei den Stadtwerken Grevesmühlen ein.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Krüger unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS AG

  
Eric Krüger

  
Raik Bessert

**E.DIS AG**  
Regionalbereich  
Mecklenburg-Vorpommern  
Betrieb MS/NS/Gas  
Ostseeküste  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow  
www.e-dis.de

**Postanschrift**  
Neubukow  
Am Stellwerk 12  
18233 Neubukow

Eric Krüger  
T 038294 75-239  
F 038294 75-206  
eric.krueger  
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der e.dis AG keine Bedenken gegen die Planung bestehen.  
Es sind keine Anlagen des Unternehmens im Plangebiet vorhanden.

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Thomas König  
  
Vorstand:  
Bernd Dubberstein  
(Vorsitzender)  
Dr. Montebaur  
Manfred Paasch  
Dr. Andreas Reichel  
  
Sitz: Fürstenwalde/Spree  
Amtsgericht Frankfurt (Oder)  
HRB 7488  
St.Nr. 061/100/00039  
Ust.Id. DE 812/729/567  
  
Commerzbank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 6 507 115  
BLZ 170 400 00  
IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00  
BIC COBADEFFXXX  
  
Deutsche Bank AG  
Fürstenwalde/Spree  
Konto 2 545 515  
BLZ 120 700 00  
IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00  
BIC DEUTDE33160



### Leitungsauskunft

Stadt Grevesmühlen Bauamt  
Frau G. Matschke  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

#### HanseWerk AG

Netzdienste MVP  
Jägerstieg 2  
18246 Bützow

leitungsauskunft-mv@  
hansewerk.com  
F 038461-51-2134

Reiner Klukas  
T +49 38461 51-2127

04.10.2016

(Zugang per E-Mail)

**Reg.-Nr.: 237984**(bei Rückfragen bitte angeben)

**Baumaßnahme:** Vorentwurf zum B-Plan Nr.: 41 --Neu Degtow  
West-, hier: frühzeitige Beteiligung der TöB  
**Ort:** Stadt Grevesmühlen OT Neu Degtow, zw.  
Dorfstr. (B 105) und Alte Wariner Landstr.  
(westl. Ortsrand)

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

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit,  
dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem  
Verantwortungsbereich der HanseWerk AG vorhanden sind.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Vorsitzender des  
Aufsichtsrates:  
Dr. Thomas König

Vorstand:  
Matthias Boxberger  
(Vorsitzender)  
Udo Bottländer  
Andreas Fricke

Sitz Quickborn  
Amtsgericht Pinneberg  
HRB5802 PI

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

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet keine Anlagen der Hanse  
Werk AG vorhanden sind.



50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin

Stadt Grevesmühlen  
Frau Matschke  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

R	WW	Eilt	2081	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
20. Okt. 2016				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA

50Hertz Transmission GmbH

TG  
Netzbetrieb

Heidestraße 2  
10557 Berlin

Datum  
13.10.2016

Unser Zeichen  
2016-003139-01-TG

Ansprechpartner/in  
Frau Friedrich

Telefon-Durchwahl  
030 / 5150 - 2088

Fax-Durchwahl

E-Mail  
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen  
6004.mat

Ihre Nachricht vom  
27.09.2016

Vorsitzender des Aufsichtsrates  
Christiaan Peeters

Geschäftsführer  
Boris Schucht, Vorsitz  
Dr. Dirk Biermann  
Dr. Frank Golleitz  
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft  
Berlin

Handelsregister  
Amtsgericht Charlottenburg  
HRB 84446

Bankverbindung  
BNP Paribas, NL FFM  
BLZ 512 108 00  
Konto-Nr. 9223 7410 19  
IBAN:  
DE75 5121 0600 9223 7410 19  
BIC: BNPADEFF

USt-Id.-Nr. DE813473551

#### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Degtow West" der Stadt Grevesmühlen

Sehr geehrte Frau Matschke,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Folgende Unterlagen lagen uns zur Einsichtnahme vor:

- Planzeichnung
- Vorentwurf der Satzung einschl. Begründung

Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (u. a. Umspannwerke, Hochspannungsfreileitungen, Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

**Bitte beachten Sie bei künftigem Schriftverkehr unsere neue Anschrift.**

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

i.A. Kretschmer  
Kretschmer

i.A. Froeb  
Froeb

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH vorhanden sind.

Im Auftrag der  **ontras**  
Gastransport GmbH

Im Auftrag der  **VNG**  
Gasspeicher

 **GDMcom**

GDMcom mbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

R	WW	EH		
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 26. Okt. 2016				
Egm	HA	FA	BA	OU

Ansprechpartner:  
Thomas Schade

Tel.: (0341) 3504-469  
Fax: (0341) 3504-100  
leitungsauskunft@gdmcom.de

Ihr Zeichen: 6004.mat.  
27.09.2016  
Unser Zeichen: GEN / Sch  
18723/16/00

Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer 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 Eigentümer von Energieanlagen.

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41  
"Neu Degtow West" (Vorentwurf)  
Unsere Registriernummer: 18723/16/00

O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.

Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

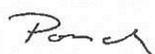
**Aufgabe:** Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat zeitnah vor deren Beginn ebenfalls eine erneute Anfrage zu erfolgen.

Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße



Sven Porsch  
Teamleiter  
Auskunft/Genehmigung



Thomas Schade  
Sachbearbeiter  
Auskunft/Genehmigung

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet keine Anlagen der ONTRAS oder VGS vorhanden sind.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

# Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Degtower Weg 1  
23936 GrevesmühlenWasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine  
Degtower Weg 1 · 23936 Grevesmühlen

WV	Eilt	291		
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 07. Nov. 2016				
Bgm	HA	NÄ	BA	OA
			WV	

Telefon: 03881 / 2505 und 71 44 15  
Telefax: 03881 / 71 44 20  
e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.deStadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Ihre Zeichen 6004.mat. Ihre Nachricht vom 27.09.2016 Unsere Zeichen AK Grevesmühlen, den 03.11.2016

**Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“**

Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Satzung des o. g. Bebauungsplanes äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz – Maurine keine Bedenken. Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer zweiter Ordnung, welches sich in der Unterhaltungspflicht des WBV befindet. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet auf den Grundstücken versickern.

Für die Bepflanzung und Ausgleichsmaßnahmen in unserem Verbandsgebiet weisen wir darauf hin, dass

- eine Bebauung, bzw. Bepflanzung von offenen Vorflutern ausgeschlossen wird,
- mindestens eine einseitige Befahrbarkeit an Vorflutern von 7,0 m zu gewährleisten ist und
- Rohrleitungen und Drainagen von Bepflanzungen frei zu halten sind.

Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unsere Genehmigungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen



Andrea Bruer  
Geschäftsführerin

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet keine Gewässer II. Ordnung vorhanden sind, die sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes befinden.

Das anfallende Niederschlagswasser wird auf den Grundstücken versickert.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.



Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH Lindenallee 2a 19067 Leezen	R	WV	Eilt	2031	Im Unternehmensverbund mit LGE Mecklenburg-Vorpommern GmbH Glt Dummerstorf GmbH
Stadt Grevesmühlen Fachbereich Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	Stadt Grevesmühlen Eingegangen			12. Okt. 2016	Zentrale Lindenallee 2a · 19067 Leezen Telefon +49 (0) 3866 404-0 · Telefax +49 (0) 3866 404-490 E-Mail landgesellschaft@lgm.de · Internet www.lgm.de
	Bgm	HA	KÄ	PA	OA

Leezen, den 10.10.2016  
AZ: 4290-C  
Bearbeiter: Herr Cunitz  
☎ (03866) 404-324  
E - mail: matthias.cunitz@lgm.de

**Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“**  
**Hier: Aufforderung zur Äußerung im Rahmen der frühzeitige Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und Information über die frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH ist vom Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern mit der Verwaltung und Verwertung landeseigener Flächen beauftragt worden.

Mit Ihren Schreiben vom 27.09.2016 baten Sie, im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung von Trägern öffentlicher Belange, um Stellungnahme zu o.g. Sachverhalt. Eine Aussage unsererseits kann jedoch lediglich für die landeseigenen Flächen getroffen werden, die sich in der Verwaltung der Landgesellschaft MV mbH befinden. Nach Prüfung der uns übergebenen Unterlagen möchten wir Ihnen mitteilen, dass nach dem derzeitigen Erkenntnisstand keine Flurstücke betroffen sind, die durch die Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH verwaltet werden, bzw. sich im Eigentum der Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH befinden und daher keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen erhoben werden.

Da nicht alle Flurstücke, die sich im Eigentum des Landes Mecklenburg-Vorpommern befinden, durch die Landgesellschaft verwaltet werden, ist nicht auszuschließen, dass trotz der vorgenannten Aussage anderweitige landeseigene Flurstücke betroffen sind. Sollte es Ihrerseits weitere Rückfragen geben stehen wir Ihnen jederzeit gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH

i.A. Nienkarken  
i.A. Cunitz

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet keine Flächen vorhanden sind, die durch die Landgesellschaft verwaltet werden bzw. sich im Eigentum des Unternehmens befinden.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet. Es befinden sich lediglich kommunale und private Flächen im Plangebiet.

## Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister



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

Für die Gemeinde Bernstorf

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt  
Zimmer: 2.1.10  
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke  
Durchwahl: 03881-723-165  
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 6004/mat

Datum: 10.10..2016

### Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Bernstorf bestehen keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

L. Prahler  
Leiter Bauamt

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Gemeinde Bernstorf keine Anregungen und Bedenken bestehen. Die nachbarschaftlichen Belange werden nicht berührt.

## Stadt Grevesmühlen

### Der Bürgermeister



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

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

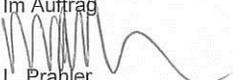
Geschäftsbereich: Bauamt  
Zimmer: 2.1.10  
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke  
Durchwahl: 03881-723-165  
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 6004/mat

Datum: 10.10..2016

#### Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Stepenitztal bestehen keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag  
  
L. Prähler  
Leiter Bauamt

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Gemeinde Stepenitztal keine Anregungen und Bedenken bestehen. Die nachbarschaftlichen Belange werden nicht berührt.

## Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister



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

Für die Gemeinde Warnow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt  
Zimmer: 2.1.10  
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke  
Durchwahl: 03881-723-165  
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 6004/mat

Datum: 10.10.,2016

### Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Warnow bestehen keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen. Wahzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

L. Prähler  
Leiter Bauamt

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Gemeinde Warnow keine Anregungen und Bedenken bestehen. Die nachbarschaftlichen Belange werden nicht berührt.

## Stadt Grevesmühlen

### Der Bürgermeister



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

Für die Gemeinde Plüschow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt  
Zimmer: 2.1.10  
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke  
Durchwahl: 03881-723-165  
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 6004/mat

Datum: 10.10..2016

#### **Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Plüschow bestehen keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen. Wahrgzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

L. Prahler  
Leiter Bauamt

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Gemeinde Plüschow keine Anregungen und Bedenken bestehen. Die nachbarschaftlichen Belange werden nicht berührt.

## Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister



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

Für die Gemeinde Upahl

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt  
Zimmer: 2.1.10  
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke  
Durchwahl: 03881-723-165  
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 6004/mat

Datum: 10.10..2016

**Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“  
hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Upahl bestehen keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen. Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

L. Prahler  
Leiter Bauamt

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Gemeinde Upahl keine Anregungen und Bedenken bestehen. Die nachbarschaftlichen Belange werden nicht berührt.

## Stadt Grevesmühlen

### Der Bürgermeister



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

Für die Gemeinde Gägelow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt  
Zimmer: 2.1.10  
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke  
Durchwahl: 03881-723-165  
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de  
info@grevesmuehlen.de  
Aktenzeichen: 6004/mat

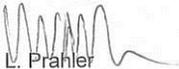
Datum: 10.10..2016

#### Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen.  
Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß  
Im Auftrag

  
L. Prähler  
Leiter Bauamt

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass von Seiten der Gemeinde Gägelow keine Anregungen und Bedenken bestehen. Die nachbarschaftlichen Belange werden nicht berührt.

# SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

Teil A - Planzeichnung M 1:750



Nutzungsschablone

WA	I	o
GRZ 0,3	FH 9,0	
DN 38°-50°		
SD, KWD		

Empfohlene Straßenquerschnitte  
Angaben in m

Planstraße

K=Koffelröhre  
 R=Radfahrer  
 F=Fußgänger  
 B=Bankett  
 G=Grün

## Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenerklärung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

- Festsetzungen**  
**Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)**  
**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)  
**Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)**  
 GRZ Grundflächenzahl  
 FH Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FI Firsthöhe als Höchstmaß in m  
**Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)**  
 o offene Bauweise  
 n nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 DN zulässige Dachneigung  
 SD, KWD Satteldach, Krüppelwalmdach  
**Verkehrflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**  
 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie  
**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserberei- tung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)**  
 Flächen für Versorgungsanlagen - Gasverteilstation  
**Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**  
 Grünflächen  
 Hecke, öffentlich  
 Hausgarten, privat  
 Straßenbegleitgrün, öffentlich  
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)**  
 Umgrünung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Anpflanzung von Bäumen  
 Bäume entfallen  
**Sonstige Planzeichen**  
 Umgrünung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)  
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)  
 Umgrünung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdiele  
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
**2. Darstellungen ohne Normcharakter**  
 vorhandene bauliche Anlagen  
 vorhandene Flurstücksgrenzen  
 Flurstücknummern  
 vorhandene Geländehöhen in m n.d. NNH  
 in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen  
 Bemaßung in m  
 Böschung künftig fortfallend  
**3. Nachrichtliche Übernahme**  
 Flächen für die Wasserversorgung (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)  
 Trinkwasserschutzzone IIb

## Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodenkennwerte bekannt. Werden unvermutet Bodenkennwerte entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DöSch M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entwerfer, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbauarbeiten Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten der Bauherren 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 Baugrundes anzufordern. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Mündigungsbehörde des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Alt- ablagerungen oder Altlastenverdrachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfall- behörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Eingriffen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenverunreinigungen, welche eine Verschmutzung anderer Vermögensgegenstände oder Verunreinigungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrunds (unnatürlicher Geruch, anomale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altlastlagerungen) angetroffen, ist der Grundstückseigentümer 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.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten (Wasserschutzeinverordnungs-Grevesmühlentext vom 22.09.2010).

Gehölsbesetzungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölsflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23930 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

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

Plangrundlagen:  
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Holst und Krämer, Grevesmühlen, Stand 29.06.2016; Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016; eigene Erhebungen

## Teil B - Text

- Es gilt die Bauabstandsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.08.2013 (BGBl. I S. 1548).
- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6, § 4, § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)**  
 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Betriebsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.  
 1.2 Für das Erdgeschoss gilt 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 Dachbegrenzungslinie, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschalen. Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt die mittlere Höhenlage der überbauten Grundstücksfläche.  
 1.3 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 m verändert werden. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Stützmauern oder durch Stützmauern auszugleichen. Stützmauern sind als gestrichelte Mäueren oder Natursteinmauern auszubilden. Erdwälle höher als 0,75 m sind unzulässig.  
**2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)**  
 2.1 Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Dorfstraße und der straßenbegleitenden Hauptbegrenzungslinie einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 5 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich. Anlagen zur Energieerzeugung sind innerhalb des Vorgartenbereiches zulässig, sofern sie unmittelbar vor der Fassade des Hauptgebäudes errichtet werden.  
 2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.  
**3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**  
 Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.  
**4. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**  
 Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Vermeidung von benachbarten Flächen ist unzulässig.  
**5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25 und 6. Abs. 1 Nr. 16 bis § 202 BauGB)**  
 5.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist außerhalb des Lärmschutzwalls unter Einbeziehung vorhandener Gehölzplantzungen in den Randbereichen eine 9 m breite, sechseckige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste in den angegebenen prozentualen Verteilungen zu verwenden. Die Heckenplantzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m mit mindestens einem Überhälter je 20 m herzustellen. Beidseitig der Hecke ist ein mindestens 2,50 m breiter Baumstreifen, der ausnahmsweise zum Zwecke von Pflegemaßnahmen befreit werden darf, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.  
 5.2 Der Lärmschutzwall ist ebenso mit der genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.  
 5.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Straßenbegleitgrün" sind neue 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 Grundstückszugang geringfügig verschoben werden. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 15 m einzuhalten. Für die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume sind Hochstämme 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind für die Dauer der Entwicklungsphase von drei Jahren mit Dreibeck und durch geeignete Maßnahmen gegen Verwess und Verdunstung zu sichern. Die Einzelbäume sind im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen anzupflanzen. Die Baumscheiben bzw. die übrigen Bereiche sind mit Landschaftsrasen zu gestalten. Die Rasenflächen sind mindestens zwei Mal jährlich zu mähen.  
 5.4 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von Stellplätzen für Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12, 14 BauNVO ist unzulässig.  
 5.5 Für alle öffentlichen Gehölzplantzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungsphase. 6.6 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserundurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenplaster, versickerungsfähiges Plaster oder wasserbeladene Decke) auszustatten. Pro Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.  
 5.7 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in zutreffendem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwenden oder einer Verwertung zuzuführen.  
 5.8 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffe) zurückzunehmen.  
 5.9 Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind soweit nicht anders festgelegt, für die Gehölzplantzungen folgende Arten zu verwenden:  
 Straßenbegleitgrün:  
 Hochstämme, Mindestqualität 3x verpflanzt (vv)  
 Stammumfang (SU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm:  
 Breitblättrige Mehlbeere (Sorbus latifolia, 'Hank Vink')  
 Zierkirsche (Prunus x schmidtii)  
 Feldahorn (Acer campestre, Eleganter)  
 Überhälter:  
 Stiel-Eiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Hanbuche (Carpinus betulus), Holzapfel (Malus sylvestris)  
 Sträucher, Mindestqualität 125/150 cm:  
 40% Weißdorn (Crataegus monogyna/laevigata), 40% Schlehe (Prunus spinosa), 10% Hundrose (Rosa canina), 5% Haselnuss (Corylus avellana), 5% Gewöhnliche Felsenrose (Artemisia ovata)  
**6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**  
 6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Fahrbahnoberkante der B 105 zu errichten und gemäß Punkt 5.1 mit Ausnahme der Überhälter zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.  
 6.2 Im Lärmpiegelbereich III sind für Außenbauteile im Erdgeschoss die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten.
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpiegel (dB(A)) | Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß des Außenbauteils R <sub>a</sub> (dB) |
|------------------|--------------------------------------|---|
| III              | 61 bis 65                            | 35  |
- <sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wand/Dach, Fenster und Lüftung zusammen).
- Schlafräume und Aufenthaltsräume sind innerhalb des Lärmpegelbereichs III im Obergeschoss zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.**  
 7.1 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonplatten zulässig. Bei Nebengebäuden und Garagen (auch offene Garagen/Carports) sind abweichende Dacheindeckungen, -materialien und -formen zulässig.  
 7.2 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in gleicher Dachhöhe mit einer Lärmschutzwand ausgeführt werden. Zwerchgiebel und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung über 48° sind unzulässig. Gauben und Zwerchgiebel mit Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben und Zwerchgiebel auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube oder ein Zwerchgiebel darf max. 40 % der Traufhöhe des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben und Zwerchgiebel dürfen insgesamt maximal 60 % der Traufhöhe des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,6 m, vom Ortsgang mind. 1,5 m betragen.  
 7.3 Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortsgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und mind. 80 cm Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gesenzt werden, gelten nicht als Dachüberstand.  
 7.4 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außen sind Holzfasernen mit Ausnahme von Blockliebhäusern zulässig. Putz- und Holzfasernen sind nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau, blau oder rot zulässig. Holzfasernen darüber hinaus auch naturbelassen. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschönerung von Fassaden ist unzulässig. Sichtbare Rollläden sind unzulässig.  
 7.5 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert, flachaufliegend sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder übertragene Anlagen sind nicht zulässig.  
 7.6 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Bauteile vorwärmen ist unzulässig.  
 7.7 Die Aufteilung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.  
 7.8 Die nur außerhalb des Vorgartenbereiches zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blüchigen, dauerhaften Bepflanzung begrünt. Umkleiden oder Rankgeräten zu versehen.  
 7.9 Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken auch zu den Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer, als Holzzaun mit senkrechter Latting oder als Laubbüchse aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Draht- zäune sind nur in Verbindung mit Laubbüchsen aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern beträgt maximal 0,7 m. Die Krone von Natursteinmauern ist zu bepflanzen. Für alle Einfriedungen an der öffentlichen Straßenseite gilt die maximal zulässige Höhe von 1,20 m. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.  
 7.10 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Straße der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtbildschirmen oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.  
 7.11 Wer vorfristig oder frühzeitig gegen diese nach § 86 LBAu M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBAu M-V. Verstoß mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

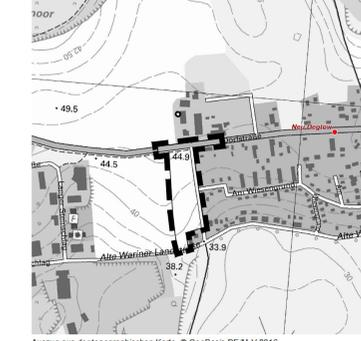
## Praambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBAu M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom ... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West", umfassend die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 47/6 (teilw.), 47/7 (teilw.), 87/13 (teilw.), 172 (teilw.) und 192/3 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen sowie das Flurstück 171/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Degtow, begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Steinschlag" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen beschlossen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ... Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ... erfolgt.  
Grevesmühlen, den ... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ... beteiligt worden.  
Grevesmühlen, den ... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden im Bauamt der Stadtvertretung Grevesmühlen durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom ... zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.  
Grevesmühlen, den ... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am ... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.  
Grevesmühlen, den ... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom ... über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.  
Grevesmühlen, den ... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ... bis zum ... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anzeigen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ... durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen zur Verfügung stehen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsverfahrensgesetz unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht werden, aber hätten geltend gemacht werden können.  
Grevesmühlen, den ... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Der latestatmäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am ... wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagesichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.  
Grevesmühlen, den ... (Siegel) ..... öffentlich bestellter Vermesser
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am ... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Grevesmühlen, den ... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Der Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am ... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom ... gebilligt.  
Grevesmühlen, den ... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ... ausgeteilt.  
Grevesmühlen, den ... (Siegel) ..... Bürgermeister
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am ... in der Ostseezeitung bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschleunigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 ist mit Ablauf des ... in Kraft getreten.  
Grevesmühlen, den ... (Siegel) ..... Bürgermeister

## Übersichtsplan



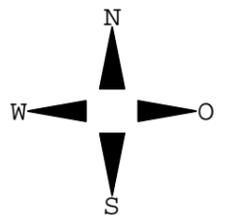
## STADT GREVESMÜHLEN Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

umfassend die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 47/6 (teilw.), 47/7 (teilw.), 87/13 (teilw.), 172 (teilw.) und 192/3 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen sowie das Flurstück 171/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Degtow, begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Steinschlag" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

ENTWURF

Bearbeitungsstand 11.04.2017





Nutzungsschablone

<b>WA</b>	<b>Io</b>
GRZ 0,3	FH 9,0
DN 38° - 50°	
SD, KWD	

## STADT GREVESMÜHLEN

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

umfassend die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 47/6 (teilw.), 47/7 (teilw.), 67/13 (teilw.), 172 (teilw.) und 192/3 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen sowie das Flurstück 171/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Degtow, begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Steinschlag" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

ENTWURF

Bearbeitungsstand 11.04.2017

**Stadt- und Regionalplanung**  
Partnerschaftsgesellschaft  
Dipl.-Ing. Martin Hufmann  
Dipl. Geogr. Lars Fricke  
Alter Holzhofen 17b  
23966 Wismar  
Tel. 03841 470640-0  
Fax 03841 470640-9  
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

# Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990, geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

## 1. Festsetzungen

**Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

**Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl  
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
 FH Firsthöhe als Höchstmaß in m

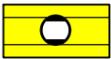
**Bauweise, Baugrenzen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
 nur Einzelhäuser zulässig  
 Baugrenze  
 DN zulässige Dachneigung  
 SD, KWD Satteldach, Krüppelwalmdach

**Verkehrsflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche  
 Straßenbegrenzungslinie

**Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen - Gasverteilerstation

**Grünflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünflächen  
 Hecke, öffentlich  
 Hausgarten, privat  
 Straßenbegleitgrün, öffentlich

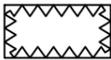
**Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft  
 Anpflanzung von Bäumen  
 Bäume entfallend

## Sonstige Planzeichen

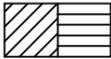
 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)

 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke

 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

## 2. Darstellungen ohne Normcharakter

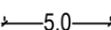
 vorhandene bauliche Anlagen

 vorhandene Flurstücksgrenzen

 Flurstücksnummern

 vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN

 in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen

 Bemaßung in m

 Böschung künftig fortfallend

## 3. Nachrichtliche Übernahme

**Flächen für die Wasserwirtschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

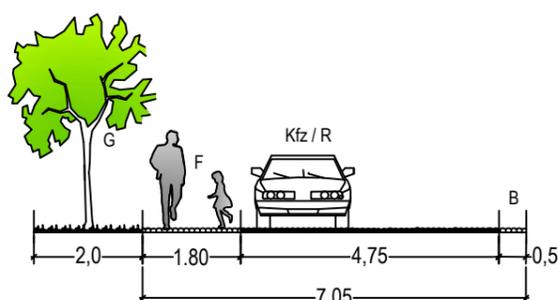
 Trinkwasserschutzzone IIIb

## Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Planstraße

Kfz= Kraftfahrzeuge  
 R= Radfahrer  
 F= Fußgänger  
 B= Bankett  
 G= Grün



## Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548)

### **1. Art und Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6, § 4, § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Für das Erdgeschoss gilt 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 gilt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche.
- 1.3 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 m verändert werden. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen. Stützmauern sind als geklinkerte Mauern oder Natursteinmauern auszubilden. Erdwälle höher als 0,75 m sind unzulässig.

### **2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.1 Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Dorfstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 5 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich. Anlagen zur Energieversorgung sind innerhalb des Vorgartenbereiches zulässig, sofern sie unmittelbar vor der Fassade des Hauptgebäudes errichtet werden.
- 2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

### **3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden** (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

### **4. Ableitung von Niederschlagswasser** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Flächen ist unzulässig.

## **5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b, Abs. 1a sowie § 202 BauGB)**

- 5.1. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist außerhalb des Lärmschutzwalls unter Einbeziehung vorhandener Gehölzpflanzungen in den Randbereichen eine 9 m breite, sechsreihige, frei-wachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste in den angegebenen prozentualen Verteilungen zu verwenden. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m mit mindestens einem Überhälter je 20 m herzustellen. Beidseitig der Hecke ist ein mindestens 2,50 m breiter Saumstreifen, der ausnahmsweise zum Zwecke von Pflegemaßnahmen befahren werden darf, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2. Der Lärmschutzwall ist ebenso mit der genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.
- 5.3. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ sind neun 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 geringfügig verschoben werden. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 15 m einzuhalten. Für die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt 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 zu gestalten. Die Rasenflächen sind mindestens zwei Mal jährlich zu mähen.
- 5.4. Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.
- 5.5. Für alle öffentlichen Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.
- 5.6. Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Pro Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breite von max. 5 m zulässig.
- 5.7. Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.8. Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

- 5.9 Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind soweit nicht anders festgelegt, für die Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden:

Straßenbegleitgrün:

Hochstämme, Mindestqualität 3x verpflanzt (xv),  
Stammumfang (StU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm:

Breitblättrige Mehlbeere (*Sorbus latifolia* ‚Henk Vink‘)

Zierkirsche (*Prunus x schmittii*)

Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elegant‘)

Überhälter:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher, Mindestqualität 125/150 cm:

40% Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), 40% Schlehe (*Prunus spinosa*), 10% Hundrose (*Rosa canina*), 5% Haselnuss (*Corylus avellana*), 5% Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

## 6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Fahrbahnoberkante der B 105 zu errichten und gemäß Punkt 5.1 mit Ausnahme der Überhälter zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Im Lärmpegelbereich III sind für Aufenthaltsräume im Obergeschoss die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,es}$ (dB) <sup>1)</sup>	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 bis 65	35	30
<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)			

- 6.3 Schlafräume und Aufenthaltsräume sind innerhalb des Lärmpegelbereichs III im Obergeschoss zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

## **7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)**

- 7.1 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei Nebenanlagen und Garagen (auch offene Garagen: Carports) sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig.
- 7.2 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Dachgauben und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung über 48° sind unzulässig. Gauben und Zwerchgiebel mit Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben und Zwerchgiebel auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube oder ein Zwerchgiebel darf max. 40 % der Traulänge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben und Zwerchgiebel dürfen insgesamt maximal 60 % der Traulänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, vom Ortgang mind. 1,5 m betragen.
- 7.3 Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.
- 7.4 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putz- und Holzfassaden sind nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau, blau oder rot zulässig, Holzfassaden darüber hinaus auch naturbelassen. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.
- 7.5 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert, flachaufliegend sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.
- 7.6 Die Verwendung von reflektierenden 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.
- 7.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 7.8 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 7.9 Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken auch zu den Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern beträgt maximal 0,7 m. Die Krone von Natursteinmauern ist zu bepflanzen. Für alle Einfriedungen an der öffentlichen Straßenseite gilt die maximal zulässige Höhe von 1,20 m. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

- 7.10 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 7.11 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.

## Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es 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) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (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 Nordwestmecklenburg wird hingewiesen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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.

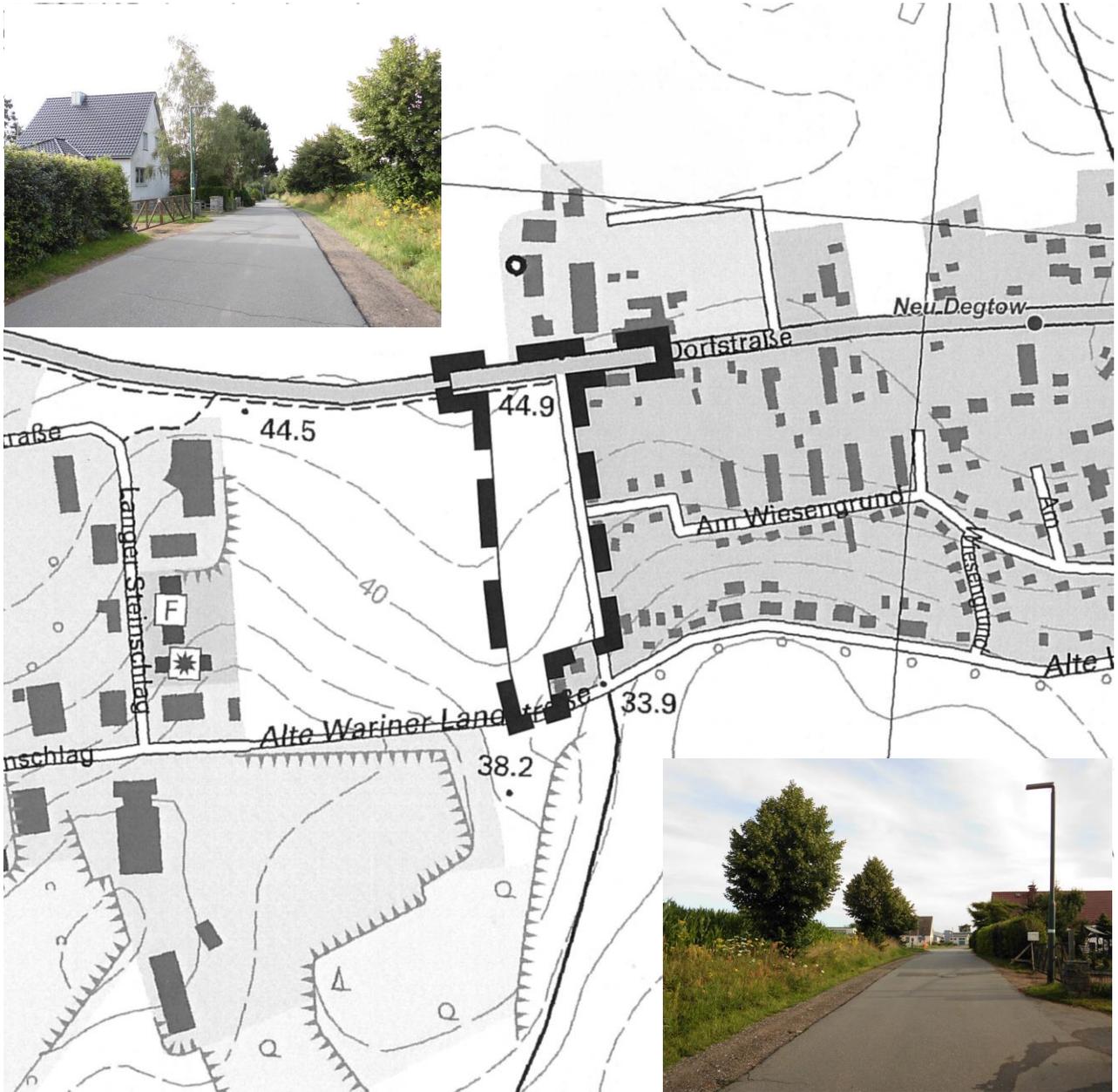
Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen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

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz vom 22.09.2010).

Gehölbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. 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.

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

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



# STADT GREVESMÜHLEN

## Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Steinschlag" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

### BEGRÜNDUNG

Entwurf

Bearbeitungsstand 11.04.2017

## Stadt Grevesmühlen

### Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

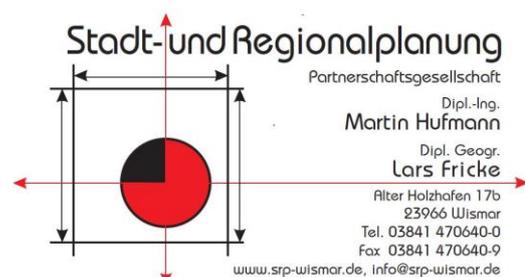
#### **Begründung zum Entwurf**

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung .....	3
1. Einleitung.....	3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren .....	3
1.2 Lage und Geltungsbereich .....	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung .....	4
2. Inhalt des Bebauungsplanes .....	6
2.1 Ausgangssituation .....	6
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen .....	7
2.3 Örtliche Bauvorschriften .....	10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze .....	12
2.5 Flächenbilanz .....	13
3. Ver- und Entsorgung .....	14
4. Bodenordnende Maßnahmen.....	15
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten.....	15
6. Immissionsschutz .....	15
7. Sonstiges.....	17
Teil 2 – Umweltbericht.....	19
1. Einleitung.....	19
1.1 Allgemein.....	19
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes .....	19
2. Umweltprüfung .....	20
2.1 Vorhaben und Planungsziel.....	20
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ..	20
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	22
3.1 Schutzgut „Mensch“ .....	22
3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“ .....	23
3.3 Schutzgut „Boden“ .....	29
3.4 Schutzgut „Luft und Klima“ .....	30
3.5 Schutzgut „Wasser“ .....	30
3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“.....	31
3.7 Schutzgut „Landschaft“.....	31
3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	31
3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	32

4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand .....	32
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung.....	32
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	32
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	32
5.	Eingriffsregelung .....	33
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung .....	33
5.2	Eingriffsbilanzierung .....	33
5.3	Kompensationsmaßnahmen.....	36
6.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	39
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung .....	40

Deckblatt: Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V 2016

Planverfasser:



## **Teil 1 - Begründung**

### **1. Einleitung**

#### **1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren**

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 03.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Neu Degtow West" beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, westlich der Ortslage Neu Degtow und südlich der Bundesstraße 105 ein Gebiet für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Nachfrage nach Wohnbauland für Familieneigenheime hält in der Stadt Grevesmühlen weiterhin an. Da die Flächenreserven der Stadt in diesem Segment nahezu erschöpft sind, wird mit der Ausweisung von neuen und vor allem kurzfristig mobilisierbaren Baugrundstücken insbesondere der einheimischen Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, im Stadtgebiet zu bauen. Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Siedlungsstrukturen ist der Standort geeignet, dem Bedürfnis nach einem ländlich geprägten Wohnumfeld zu entsprechen. Mit der Ausweisung von entsprechenden Wohnungsbauflächen entspricht die Stadt ihrer Funktion als Mittelzentrum.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 03.11.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West" gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen dem 10.10.2016 und 11.11.2016 in Form einer öffentlichen Auslegung in der Stadtverwaltung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Aufgrund der im o.g. Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen wurden lediglich kleinere Änderungen an der Planung vorgenommen. Es handelt sich dabei überwiegend um Konkretisierungen und redaktionelle Änderungen.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde musste die Eingriffsbewertung modifiziert werden. Daraus ergibt sich ein erhöhtes Ausgleichserfordernis. Des Weiteren wird die öffentliche Grünfläche nunmehr durch Rasenflächen statt mit Schotterwegen erschlossen. In den örtlichen Bauvorschriften gelten die Regelungen für Gauben nun auch für Zwerchgiebel.

Weiterhin hat sich im Süden des Plangebietes eine Änderung bezüglich der Abgrenzung zum angrenzenden, privaten Grundstück ergeben. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich leicht in Richtung Norden verschoben. Damit weiterhin zweckmäßige Grundstückszuschnitte möglich sind, wurde der festgesetzte Lärmschutzwall auf der südlichen Seite angepasst. Durch eine Verschiebung der Baufester in Richtung Norden, sind weiterhin 9 Grundstücke möglich. Die vorhandene Gasverteilerstation soll nunmehr in den Wall integriert werden.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 werden die Öffentlichkeit sowie die Behörden beteiligt.

## 1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 befindet sich in Neu Degtow westlich der Ortslage.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von rd. 1,6 ha und umfasst die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 47/6 (teilw.), 47/7 (teilw.), 67/13 (teilw.), 172 (teilw.) und 192/3 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen sowie das Flurstück 171/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Degtow, begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Steinschlag" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle: Luftbild, Geo Basis - DE/M-V 2016)

## 1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind insbesondere:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548),

- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. Nr. 3, 22.01.1991) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) Vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)

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 eingesehen werden.

Als Plangrundlagen dienen ein Lage- und Höhenplan, erstellt im Juni 2016 durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Grevesmühlen, die topographische Karte, Geo Basis - DE/M-V 2016, sowie eigene Erhebungen.

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der gültigen Fassung das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausweist. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Die östlich angrenzenden Bereiche der Ortslage Neu Degtow sind ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich des Plangebiets wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" ausgewiesen. Diese dient der Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den vorhandenen Gewerbeflächen. Die Grünflächendarstellung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgegriffen.

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 27.05.2016 wird für Mittelzentren folgender Grundsatz aufgestellt: Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden. Das LEP weist den Mittelzentren eine herausragende Funktion als wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung im Land zu. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung.

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

Weiterhin liegt die Stadt Grevesmühlen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste. Die Stadt hat hier die Aufgabe sowohl touristische Infrastruktur als auch Beherbergungskapazitäten zur Verfügung zu stellen.

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 beimessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind allerdings, wie im vorliegenden Fall, die in einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Eine gesonderte Erhebung der Wertzahlen erfolgt daher nicht.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten die Ziele, dass der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt und eine Zersiedelung vermieden wird. Die Zersiedelung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.

Die Stadt Grevesmühlen geht davon aus, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Als Mittelzentrum ist es Aufgabe der Stadt, Wohnstandorte zur Verfügung zu stellen. Der Ortsteil Neu Degtow ist ein gewachsener Wohnstandort, der durch die neue Bebauung lediglich ergänzt wird. Der Erschließungsaufwand kann so gering wie möglich gehalten werden. Darüber hinaus sind die Flächen bereits Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Stadt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 werden von der Stadt Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt, die so hinsichtlich Größe, Lage und Gartenutzung an keinem anderen Standort vorhanden sind. Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 möchte die Stadt Bauherrn ansprechen, die genau die genannten Baulandqualitäten nachfragen, aber aufgrund der Lage und Bodenpreisen, innenstadtnah nicht fündig werden.

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. Inhalt des Bebauungsplanes**

### **2.1 Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des westlichen Ortsrandes von Neu Degtow auf der bisher unbebauten, westlichen Seite der Dorfstraße. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände steigt von Süden nach Norden um ca. 7 m an.

Entlang der Dorfstraße wurde in der Vergangenheit eine Baumreihe gepflanzt, die Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist.

Die städtebauliche Situation wird entlang der Dorfstraße durch die bestehende Einfamilienhausbebauung der alten Ortslage Neu Degtow sowie des neu erschlossenen Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 "Neu Degtow" geprägt. Es handelt sich hierbei, an die Dorfstraße angrenzend, überwiegend um freistehende, eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

Im Kreuzungsbereich der Dorfstraße zur Bundesstraße B 105 befinden sich eine Gaspumpstation, eine Bushaltestelle sowie ein Sammelstellplatz für Recycling-Container. Die Versorgungsanlage und die Bushaltestelle bleiben bestehen. Die Wertstoff-Container werden an einen anderen Standort versetzt.



Dorfstraße in Richtung Norden.



Dorfstraße in Richtung Süden.



Angrenzende Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 5.



Bushaltestelle, Gasstation und Recycling-Container.

## 2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Entlang der Dorfstraße wird eine einreihige Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Dabei soll entsprechend der Ortsrandlage die Bebauungsdichte begrenzt werden. Zusätzlich soll in Abgrenzung auch zu den weiter westlich liegenden Gewerbeflächen eine deutliche Grünzäsur geschaffen werden. Im westlichen Teil des Plangebiets werden daher umfangreiche Grünflächen festgesetzt.

Es handelt sich um Flächen, die als Hausgärten genutzt werden sollen und für eine Bebauung - auch für Nebenanlagen - nicht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus soll der für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt notwendige Ausgleich im Plangebiet erbracht werden. Dazu wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Anlage einer breiten Landschaftshecke vorgesehen.

### Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für

Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, durch die aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur erhebliche Störungen der Nachbarschaft nicht auszuschließen sind. Darüber hinaus soll die vorhandene dörfliche Erschließungsstruktur nicht unangemessen ausgebaut werden, was den Ausschluss von Nutzungen mit einem erhöhten Aufkommen von Besucher- und Lieferverkehren bedingt. Darüber hinaus soll die Anbindung der Grundstücke an die Dorfstraße auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m begrenzt. Bei einer Zulässigkeit von einem Vollgeschoss, ist im Geltungsbereich somit ein Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem städtebaulichen Umfeld zulässig. Auch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 spiegelt die vorhandene Intensität der benachbarten Grundstücksnutzungen wider.

Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Damit soll in dem ansteigenden Gelände eine harmonische Staffelung der Gebäude erreicht werden. Ansonsten würden eventuell angelegte Kellergeschosse auf einzelnen Grundstücken das Siedlungsbild stören.

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 gilt die mittlere Höhenlage der überbaubaren Grundstücksfläche.

Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 m verändert werden. Dadurch lassen sich im Plangebiet die grundstücksbezogenen Höhenunterschiede ausgleichen. Diese Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder Stützmauern auszugleichen. Stützmauern sind als geklinkerte Mauern oder Natursteinmauern auszubilden. Erdwälle höher als 0,75 m sind unzulässig. Durch diese einschränkende Festsetzung wird gewährleistet, dass je Grundstück ein Höhenunterschied des anstehenden Geländes von insgesamt 1,50 m vom tiefsten bis zum höchsten Punkt ausgeglichen werden kann und Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden.

Es sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hierdurch wird der Ortsrandlage Rechnung getragen.

#### Garagen und Nebengebäude

Die Errichtung von Carports, Garagen, Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Dorfstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze. Bei Eckgrundstücken zählt auch der seitliche Bereich der Hauptgebäude in einer Tiefe von 5 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie als Vorgartenbereich. Anlagen zur Energieversorgung sind innerhalb des Vorgartenbereiches zulässig, sofern sie unmittelbar vor der Fassade des Hauptgebäudes

errichtet werden. Die getroffene Festsetzung erfolgt unter dem Gesichtspunkt, eben den genannten Bereich zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße frei von Nebenanlagen und Garagen zu halten. Dadurch wird ein großzügig gestalteter Raum geschaffen, in eine visuelle Verdichtung durch die angesprochenen baulichen Anlagen ausgeschlossen wird. Durch die Ausweisung von großen Baufenstern sind die Grundstückseigentümer dennoch ausreichend flexibel in der baulichen Ausgestaltung der Baugrundstücke. Die übermäßige Verdichtung und somit die Überformung eines Raumes erscheint der Stadt im Rahmen eines städtebaulichen Planungsinstrumentes hinreichend verständlich zu sein.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist geeignet um potenzielle nachbarschaftliche Konflikte vorsorglich auszuschließen.

#### Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Durch diese Festsetzung soll die Nutzungsdichte entsprechend der vorhanden, dörflichen Erschließungsstruktur in der Ortslage begrenzt werden.

## 2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Dachgestaltung. Diese umfasst im Sinne einer harmonischen Gestaltung auch die Ausformung von Dachaufbauten.

Die Dachlandschaft im Umfeld des Plangebietes ist charakterisiert durch symmetrische meist rote oder rotbraune sowie graue Sattel- oder Krüppelwalmdächer der eingeschossigen Wohngebäude.

Damit sich die künftige Bebauung in diese Dachlandschaft einfügt, sind für Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind die Dächer als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38-50° auszubilden. Untergeordnete Dachflächen z.B. von Gauben und Giebeln können auch in einer abweichenden Dachneigung, jedoch nicht mit mehr als 48°, ausgebildet werden.

Bei Nebenanlagen und Garagen (auch offene Garagen: Carports) sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig. Für die Gestaltung dieser baulichen Anlagen möchte die Stadt keine Vorgaben treffen, da im Umfeld des Plangebietes bereits ein breites Spektrum an Gestaltungsmerkmalen vorhanden ist. Angesichts der in der Ortslage schon vorhanden, vielfältig gestalteten Nebengebäude hat sich die Stadt entschieden, die Gestaltungsfestsetzungen auf die Hauptgebäude zu beschränken. Darüber hinaus ist eine "Orientierung an der Umgebung" eine ebenso undefinierte wie ungeeignete Festsetzung, da eine Umgebung künftig Veränderungen erfahren kann, dessen Auswirkung für eine gestalterische Orientierung nicht geeignet erscheinen.

Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Gauben mit Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube darf max. 40 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben dürfen insgesamt maximal 60 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, vom Ortgang mind. 1,5 m betragen.

Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.

Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putz- und Holzfassaden sind nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige,

gelb, braun, grau, blau oder rot zulässig. Darüber hinaus dürfen Holzfassaden auch naturbelassen gestaltet werden. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig, da diese i.d.R. für eine sehr unharmonische Gestaltung der Fassaden bzw. der Fensteröffnungen sorgen und dadurch das Ortsbild stören. Darüber hinaus sind sie architektonisch als gestalterischer Missstand im Rahmen der Fassadengestaltung zu bezeichnen. Aus diesen Gründen werden sie ausgeschlossen.

Eine Festsetzung von RAL-Farben für Dacheindeckungen oder Fassadenfarben ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Da es sich bei den RAL-Farben um jederzeit änderbare Industrienormen handelt, geht auch von diesen kein nachhaltiger bestimmbarer Rechtsbegriff aus. Die künftigen Bauherren sollen bei der Wahl der Farben einen Spielraum innerhalb des o.g. Farbspektrums haben.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert, flach aufliegend oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Geneigte Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern ebenfalls unzulässig. Die Verwendung von reflektierenden 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, die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässig sind, sind mit einer blickdichten und dauerhaften Bepflanzung oder mit einer begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Dem Ziel, ein dem Ortsbild angepasstes Wohngebiet zu schaffen, dient auch die Festsetzung, dass die Einfriedungen an den zu den öffentlichen Straßen zugewandten Grundstücksseiten generell nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind. Diese Einfriedungen zur Straßenseite (bei Eckgrundstücken zu den Straßenseiten) sind nur als Natursteinmauer, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Laubholzhecke zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken aus heimischen Arten zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern beträgt maximal 0,7 m. Die Krone von Natursteinmauern ist zu bepflanzen. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

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 bis zu einer Größe von 0,75 m<sup>2</sup> zulässig sind. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist ebenfalls unzulässig.

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

## **2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze**

Die Ortslage Neu Degtow ist über die Bundesstraße B 105 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet selbst ist durch die vorhandene Dorfstraße erschlossen.

Die Dorfstraße im Bereich des Plangebietes ist als asphaltierte Fahrbahn ohne separaten Gehweg hergestellt. Im Zuge der Erschließung der neuen Baugrundstücke ist der Ausbau der anliegenden Dorfstraße vorgesehen. Der vorhandene Straßenstraßenraum lässt eine geringfügige Verbreiterung der Fahrbahn sowie die Errichtung eines einseitigen Gehweges unter der Voraussetzung der Beseitigung der vorhandenen Baumreihe zu. Für die Baumreihe werden, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, Ersatzpflanzungen entlang der neu gestalteten Dorfstraße vorgenommen. Weitere Pflanzungen erfolgen an anderer Stelle im Stadtgebiet, ebenfalls wieder als Baumreihe.

Die Fahrbahn wird auf 4,75 m verbreitert und entspricht somit dem Mindeststandard der RAS 06 sowie den Mindestanforderungen bezüglich der Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge. Der Gehweg wird in einer Breite von 1,80 m auf der westlichen Straßenseite angeordnet. Auch dies entspricht dem Mindeststandard. Der Ausbau entspricht dem dörflichen Charakter der Ortslage und dient insbesondere der Sicherheit des Verkehrs.

Haltestellen des ÖPNV liegen an der B 105 im Einmündungsbereich der Dorfstraße. Ebenfalls entlang der B 105 befindet sich ein Radweg. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass somit eine gute Anbindung der Ortslage an die Stadt Grevesmühlen besteht.

## 2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 beträgt rund 1,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

<b>Flächennutzung</b>	<b>Flächengröße (gerundet in m<sup>2</sup>)</b>
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>	<b>6.845</b>
<b>Verkehrsflächen</b>	<b>1.415</b>
<b>Grünflächen davon</b>	
Hausgarten	2.870
Heckenpflanzung	4.650
Straßenbegleitgrün	370
<b>Fläche für Ver- und Entsorgung</b>	<b>45</b>
<b>Plangebiet -Gesamt</b>	<b>16.195</b>

### **3. Ver- und Entsorgung**

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Dorfstraße.

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.

#### 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 in der Dorfstraße erfolgen.

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 ist über einen Unterflurhydranten südlich des Plangebietes gesichert. Der Hydrant hat eine Kapazität von 96 m<sup>3</sup>/Std. und ist maximal 250 m von dem nördlichsten Grundstück im Plangebiet entfernt.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz vom 22.09.2010).

#### Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgen.

Das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Ein entsprechendes Bodengutachten wurde durch das Ingenieurbüro Palasis, Grundshagen, erstellt. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass der Untergrund im gesamten Plangebiet von gut durchlässigen sandigen Horizonten bestimmt wird. Das Grundwasser weist mit Tiefen > 6,00 m unter Geländeoberkannte einen ausreichenden Flurabstand auf. Es bestehen somit aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken gegen eine Versickerung auf den Grundstücken.

### Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Elektroenergie versorgt. Eine Erdgasversorgung kann ebenfalls durch die Anbindung an das vorhandene Netz gesichert werden. Ebenso bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Netz der Deutschen Telekom AG.

### Abfallentsorgung/ Altlasten

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Dorfstraße 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 in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt 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 Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

## **4. Bodenordnende Maßnahmen**

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 41 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Grenzfeststellung des Plangebietes. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der geplanten Neubebauung notwendig.

## **5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten**

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im städtischen sowie in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen tragen jeweils anteilig die heutigen Grundstückseigentümer. Die Refinanzierung erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

## **6. 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.

Die Stadt Grevesmühlen hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr der B 105 als mögliche Lärmquelle auf das Plangebiet einwirkt. Die Dorfstraße selbst ist Erschließungsstraße für die Anwohner. Das aktuelle Verkehrsaufkommen auf dieser Straße ist gering, so dass hier von keiner Überschreitung der Richtwerte auszugehen ist. Die mit Realisierung der Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre sind auch als gering einzuschätzen, so dass hier keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung ist somit im Wesentlichen der von der Bundesstraße ausgehende Lärm zu betrachten. Eine entsprechende Untersuchung der Akustik Labor Nord GmbH vom 13.09.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche im nördlichen Plangebiet, parallel zur B105 ein mind. 3 m hoher Wall errichtet werden muss. Mit der beschriebenen Maßnahme stellen sich für die Außenwohnbereiche Beurteilungsspiegel von maximal 54 dB(A) ein. Der Tages-Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) wird damit eingehalten.

Im Obergeschoss kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das Dachgeschoss des zukünftig nördlichsten Wohngebäudes liegt im Lärmpegelbereich III. Schlaf- und Aufenthaltsräume sind hier in südlicher, lärmabgewandter Richtung zu orientieren.

Im Lärmpegelbereich III sind für Aufenthaltsräume im Obergeschoss die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,es}$ (dB) <sup>1)</sup>	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
III	61 bis 65	35	30
<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)			

Schlafräume und Aufenthaltsräume sind innerhalb des Lärmpegelbereichs III im Obergeschoss zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Die Betrachtung des Gewerbelärms spielt nur eine untergeordnete Rolle. Die westlich und südwestlich liegenden Gewerbeflächen sind insbesondere für den Nachtzeitraum stark eingeschränkt, so dass keine Belastungen zu erwarten sind. Im nördlichen und südlichen Untersuchungsgebiet, in den Grenzbereichen zu den umliegenden Gewerbetrieben sind maximal tags bis zu 54 dB(A) und nachts bis 40 dB(A) zu erwarten. Ausgehend von einer Schutzbedürftigkeit für die geplante Wohnbebauung entsprechend allgemeinem Wohngebiet (WA), sind in den Grenzbereichen zu den benachbarten Gewerbegebieten und großflächig im Plangeltungsbereich keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. –nächte, z.B. zur Erntezeit auf den umgebenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

## **7. Sonstiges**

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es 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) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

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 unbekannt 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.

### Empfehlung:

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.

Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m<sup>2</sup> Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden. Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmetauscher).

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

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

## Teil 2 – Umweltbericht

### 1. Einleitung

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

Für den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

#### 1.1 Allgemein

Als Mittelzentrum ist die Stadt Grevesmühlen bestrebt, im Stadtgebiet Wohngebiete für den Einfamilienhausbau zu schaffen. Damit sollen insbesondere Familien angesprochen werden. Eine entsprechende Nachfrage nach Baugrundstücken ist vorhanden.

Für den angestrebten Nutzungszweck sind momentan keine kurzfristig mobilisierbaren Flächenpotenziale vorhanden. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 sind verfügbar und im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbauflächen vorgesehen. Daher soll für das Gebiet ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

#### 1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Anschluss an die Ortslage Neu Degtow östlich der Siedlungslage der Stadt Grevesmühlen. Es wird derzeit überwiegend durch seine ackerbauliche Nutzung geprägt. Angrenzend an die Bundesstraße ist eine Bushaltestelle, eine Gasverteilerstation und eine Stellfläche für Recyclingcontainer innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Nördlich grenzt mit der Bundesstraße 105 eine wichtige Verkehrsachse an das Plangebiet an. Östlich ist weitere Wohnbebauung vorhanden. Im direkten westlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich weitere Ackerflächen. Daran schließen sich im weiteren Umfeld auch gewerbliche und sonstige öffentliche Nutzungen wie eine Polizei und Feuerwehration an.

Das Gelände ist leicht wellig und in westliche Richtung ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 ist rund 1,6 ha groß.

#### Naturräumliche Gliederung

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

## **2. Umweltprüfung**

### **2.1 Vorhaben und Planungsziel**

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Ergänzung der schon bestehenden Wohnsiedlung, ein Einfamilienhausgebiet zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil 1 der Begründung zu finden.

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

#### **Fachplanungen**

##### Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden nachfolgenden 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.

##### Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum 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 niederschlagbegünstigten 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) (Karte 11),
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche besitzen keine Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13),
- Südöstlich von Grevesmühlen sind Flächen als Biotopverbund im engeren und weiteren Sinne dargestellt (Karte II). Für diese Flächen sind teilweise Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen dargestellt (Karte III).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die Ortslage Neu Degtow sind für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen.

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

### **Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan**

Für die Stadt Grevesmühlen liegt ein Landschaftsplan (Stand: Endgültiges Exemplar-04.05.2009) vor. Für das Plangebiet werden zusammenfassend folgende Aussagen getroffen

Im Landschaftsplan werden als Biotoptypen für das hier betrachtete Plangebiet „Acker“ (AC) und „Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) dargestellt.

Zu Beeinträchtigungen bzw. Konflikten werden folgende Aussagen getroffen:

*„Mit den Ausweisungen der Bauflächen im Bereich Grevesmühlen Ost und Neu Degtow besteht die Gefahr des Zusammenwachsens der Ortslagen was sich negativ auf lokalklimatische Belange, den Artenaustausch und das Landschaftserleben auswirken würde. Die auch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünzäsur zwischen diesen Flächen ist daher zwingend zu erhalten und möglichst zu vergrößern. Daher sollte überdacht werden, ob eine Verbreiterung der Grünzäsur zu Lasten der gewerblichen Entwicklung im Westen oder zu Lasten der Entwicklung von Wohnbauflächen im Osten vorgenommen werden soll.“*

Als Maßnahme zur Vermeidung des beschriebenen Konfliktes wird folgende Empfehlung gegeben:

*- Grevesmühlen/Neu Degtow: Sicherung und Vergrößerung der Grünzäsur zwischen Grevesmühlen und Neu Degtow zu Lasten der gewerblichen Entwicklung im Westen oder zu Lasten der Entwicklung von Wohnbauflächen im Osten.*

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Grünzäsur wird im Bebauungsplan durch Heckenstrukturen am westlichen Plangebietsrand dauerhaft gesichert und ein Zusammenwachsen der Ortsteile verhindert. Eine vollständige Grünzäsur von 60 m, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, wie aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht angestrebt.

Die hier vorliegende Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes und Flächennutzungsplanes.

### **Schutzgebiete**

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete von nationaler oder internationaler Bedeutung vorhanden. Die nächsten Schutzgebiete sind mit mindestens 600 m Entfernung das FFH-Gebiet (DE 2132-303) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und mit 1000 m das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach- Radegast- Maurine“.

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 stehende Biotope vorhanden.

### 3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

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

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

**Tabelle 1:** fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Der Zustand der Umwelt und deren Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet werden. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen werden für die vorliegende Planung schutzgutbezogen abgeleitet

#### 3.1 Schutzgut „Mensch“

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

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Es befindet sich im westlichen Anschluss an die Ortslage Neu Degtow und östlich der Stadt Grevesmühlen.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen entspricht den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung besitzt das Plangebiet aktuell kaum eine Eignung bzw. Bedeutung als Erholungsraum.

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung ist im Wesentlichen der von der Bundesstraße ausgehende Lärm zu betrachten. Eine entsprechende Untersuchung der Akustik Labor Nord GmbH vom 27.07.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche im nördlichen Plangebiet ein mindestens 3 m hoher Wall errichtet werden muss.

Darüber hinaus liegt das Dachgeschoss des zukünftigen nördlichsten Wohngebäudes im Lärmpegelbereich III. Schlaf- und Aufenthaltsräume sind hier in südlicher Richtung zu orientieren.

Die Betrachtung des Gewerbelärms spielt nur eine untergeordnete Rolle. Die westlich und südwestlich liegenden Gewerbeflächen sind insbesondere für den Nachtzeitraum stark eingeschränkt, so dass keine Belastungen zu erwarten sind.

Detaillierte Informationen zum Immissionsschutz sind dem städtebaulichen Teil der Begründung unter Punkt 6 zu entnehmen.

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

Es kann unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Immissionsschutz von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzes des Menschen zu erwarten.

### **3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“**

#### Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Entlang der Dorfstraße befindet sich eine Baumreihe aus Linden, welche einem Schutzstatus gemäß § 19 NatSchAG M-V unterliegt.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke soll über die Dorfstraße erfolgen. Zur Klärung der Frage des Umganges mit den Bäumen wurde ein Baumsachverständiger hinzugezogen. Dieser traf zusammenfassend bei einem Vor-Ort-Termin folgende Aussagen:

- Es ist von einem Wurzelballen von ca. 2,5 m auszugehen.
- Teilweise sind die Bäume als Zwiesel ausgebildet.
- Es handelt sich in nördlichen Abschnitt um Sommerlinden und im südlichen Abschnitt um Winterlinden.
- Eine Aufastung der Bäume zur Herstellung des notwendigen Lichtraumprofils ist nur erschwert möglich.
- Sommerlinden werden sehr groß und sind daher schwer mit der vorgesehenen Planung vereinbar.
- Die Winterlinden sind teilweise kleinkronig ausgebildet und nur erschwert aufastbar.

Aus diesem Grund wurde vorgeschlagen, die vorhandenen Bäume in die geplante Heckenpflanzung als Überhälter zu integrieren und die Baumreihe entlang der Dorfstraße zu ersetzen. Hier wird jedoch dann eine Art gewählt werden, die sich besser als Straßenbaum eignet. Die Variante der Umsetzung der Bäume stellt die planerische Vorzugsvariante dar und wurde bereits im Bau- sowie im Umweltausschuss vorgestellt und befürwortet. Da mit dem hier betrachteten Bebauungsplan gleichzeitig auch ein Ausbau der Dorfstraße vorgesehen ist, lassen sich neben der geringen Eignung der Bäume als Straßenbäume weitere Vorteile herausarbeiten. Die Vorzugsvariante besitzt folgende Vorteile:

- Die Böschung könnte neu geformt und so die Zuwegung der Grundstücke erheblich erleichtert werden.
- Es würden im südlichen Teil keine zusätzlichen Eingriffe in die Böschung notwendig (Abstützen mit Palisaden etc.)
- Der gewünschte Gehweg kann realisiert werden.
- Es kann eine zweckmäßige Parzellierung der Grundstücke vorgenommen werden.
- Die als Straßenbäume ungeeignete Bäume werden in die Hecke versetzt und bilden dort Überhälter.

Auf der Grundlage der Aussagen des Baumgutachter wurde parallel mit dem Vorentwurf ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht, in welchem die Umpflanzung der Bäume als Teil des Ausgleiches vorgeschlagen wurde. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde darauf verwiesen, dass als Ausgleich dennoch die Pflanzung einer Baumreihe bzw. Allee im vollen Umfang gemäß Allenkompensationserlass notwendig ist. Überhälter in einer Hecke können nicht berücksichtigt werden.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wird deshalb aufgrund des unverhältnismäßigen Aufwandes und des gegenüber der Pflanzung von Baumschulware risikobehafteteren Anwacherfolges bei älteren Bäumen auf das Umpflanzung verzichtet.

### Artenschutzrechtliche Betrachtung

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

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

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

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

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wird das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten werden als Zeigerarten für die nachfolgende Potentialabschätzung ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

### **Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)**

Das Plangebiet befindet sich in einem anthropogen stark überformten Bereich. Es liegt an einer Bundesstraße mit starker Zerschneidungswirkung. Östlich grenzt der Siedlungsbereich von Neu Degtow mit Einzelhausbebauung an. Das Plangebiet selbst und der westlich angrenzende Bereich werden derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt.

Mit der hier betrachteten Planung erfolgt eine Arrondierung des Siedlungsgefüges von Neu Degtow. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind überwiegend störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

### **Brut- und Rastvögel**

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen durch die angrenzenden Verkehrs- und Wohnbauflächen.

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten.

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

Die Baumreihe entlang der Dorfstraße soll in die geplante Heckenstruktur als Überhälter integriert werden. An gleicher Stelle an der Dorfstraße wird eine neue Baumreihe geschaffen.

Für die Eingriffe in den Gehölzbestand ist der benannte § 39 BNatSchG zu beachten.

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

### **Säugetiere/Fledermäuse**

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

### **Reptilien**

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Das Plangebiet unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Zudem sind durch die angrenzenden Straßen deutliche Zerschneidungsachsen gegeben. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

### **Amphibien**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteilen. Zudem sind durch die angrenzenden Straßen deutliche Zerschneidungsachsen gegeben. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

### **Fische**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

### **Schmetterlinge**

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

### **Käfer**

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

## **Libellen**

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

## **Weichtiere**

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

## **Pflanzen**

Aufgrund der Lage der planungsrelevanten Bereiche angrenzend an den Siedlungsraum sowie der aktuellen Nutzung als Ackerfläche 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.

## **Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange**

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

- Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gebäude vorhanden.

- Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

Entlang der Dorfstraße befindet sich eine Baumreihe. Diese unterliegt einem Schutzstatus gemäß § 19 NatSchAG M-V. Es erfolgt eine Umpflanzung dieser Baumreihe und Schaffung einer neuen Baumreihe an der Dorfstraße.

Für die Eingriffe in den Gehölzbestand ist § 39 BNatSchG zu beachten.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

- Umnutzung von Flächen

Das hier betrachtete Plangebiet umfasst einen Ackerstreifen angrenzend an bestehende Wohnbebauung. Durch die geplante Ergänzung der Wohnbebauung gehen Habitate in geringem Maße verloren. Der Anteil der Bebauung und der versiegelten

Flächen innerhalb des Plangebietes erhöht sich. Durch die neu entstehenden Gartenbereiche und die geplanten Heckenstrukturen als Abgrenzung zur den Ackerflächen entstehen wiederum auch neue Lebensräume.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen, zumal im Rahmen der Potentialabschätzung nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten auszugehen ist, sondern von typischen Arten des Siedlungsbereichs und dazu ausreichend gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld zur Verfügung stehen.

➤ Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

### **Maßnahmen zur Vermeidung**

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände wurde unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen durchgeführt:

- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März 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.

### **Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz**

Gemäß § 39 (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 (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.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

### **3.3 Schutzgut „Boden“**

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.

Im Plangebiet stehen sickerwasserbestimmte Sande an. 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.

#### Bewertung

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und –abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur ist im Zuge von Baumaßnahmen der Böden zu rechnen. Allerdings besteht auch schon eine starke anthropogene Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Versiegelung auszugleichen. Es sind Heckenstrukturen als Abgrenzung zu den Ackerflächen am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen.

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.

### **3.4 Schutzgut „Luft und Klima“**

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 geprägte 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.

#### Bewertung

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

### **3.5 Schutzgut „Wasser“**

#### Grundwasser

Gemäß der LINFOS-Datenbank beträgt der Grundwasserflurabstand >10 m. Die Grundwasserressourcen werden als nutzbares Dargebot/ öffentliche Trinkwasserversorgung beschrieben. Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

#### Bewertung

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

#### Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

#### Bewertung

Zur Einschätzung der Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser innerhalb des Plangebietes wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro für Baugrund + Grundbau PALASIS (Sitz in Grundshagen) durchgeführt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Plangebiet von gut durchlässigen sandigen Horizonten bestimmt wird. Gegen eine Versickerung vor Ort bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ wird durch die Planung nicht ausgegangen.

### 3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmale vorhanden.

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

### 3.7 Schutzgut „Landschaft“

Das Plangebiet ist durch die Lage angrenzend an die Siedlungslage Neu Degtow und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 105 als Zerschneidungsachse. In westlicher Richtung schließt sich das Siedlungsgefüge von Grevesmühlen selbst an. Die geplante Wohnbebauung schließt sich an den vorhandenen Siedlungsraum an und rundet die Ortslage Neu Degtow ab.

Das Gelände ist leicht hügelig und fällt in westliche Richtung ab. Im westlichen Anschluss an die Wohnbebauung sind Heckenstrukturen zur klaren Gliederung der Landschaft bzw. Abgrenzung vorgesehen.

Es wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft ausgegangen.

### 3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
<b>Menschen</b>	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
<b>Pflanzen</b>	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
<b>Tiere</b>	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
<b>Boden</b>	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung)
<b>Wasser</b>	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung
<b>Klima u. Luft</b>	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
<b>Landschaft</b>	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung - anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung

Tabelle 2: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung von deren Wirkungen bei den Bebauungsausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

### **3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen**

Mit Hilfe der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 41 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen bzw. die Ergänzung bestehende Bebauungsstrukturen zu ergänzen. Dazu soll eine Fläche genutzt werden, die aktuell hauptsächlich einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Die Erschließung ist durch eine bestehende Straße gegeben.

#### Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 41 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Das Plangebiet ist, wie beschrieben, bereits anthropogen stark überformt.

## **4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand**

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

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung erwartet. Zum Ausgleich werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgelegt. Am westlichen Rand des Plangebietes sollen Heckenstrukturen entstehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

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

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bebauungsplanung würde das Areal voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

### **4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die hier betrachtete Planung trägt zur Arrondierung der Ortslage bei. Diese Planungsabsichten bestehen bereits längerfristig, denn die hier betrachteten Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Mit der Planung will die Stadt Grevesmühlen der Nachfrage nach Baugrundstücken nachkommen. Es sollen insbesondere Familien angesprochen werden. Für die angestrebte Nutzung sind momentan keine anderen kurzfristig mobilisierbaren Flächen verfügbar.

## **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. 41 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. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Zuhilfenahme der *„Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“* des LUNG erstellt. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der *„Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“* aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) 2013, Heft 2.

### **5.2 Eingriffsbilanzierung**

#### Bestandsbeschreibung

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Bundesstraße 105 (OVB). Östlich grenzt Wohnbebauung (OER) an. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein einzelnes Grundstück, welches eine Tierarztpraxis und ein Wohnhaus beherbergt.

Südlich grenzt die Straße Langer Steinschlag an, welche nur ab der Tierarztpraxis und weiter in östliche Richtung asphaltiert ist. Der Abschnitt der Straße entlang des Ackerstreifens ist unbefestigt (OVU). Westlich grenzen Ackerflächen an das Plangebiet (ACS).

Das Plangebiet selbst wird derzeit überwiegend als Ackerfläche (ACS) genutzt. Am nordöstlichen Plangebietsrand, angrenzend an die B 105, befindet sich eine Versorgungsstation der Stadtwerke sowie Recyclingcontainer (OSS). Dort befindet sich auch eine Bushaltestelle.

Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Dorfstraße (OVL). Entlang des Ackerrandes befindet sich eine Baumreihe aus Linden (BRG). Das Straßenniveau ist tiefer als der Acker. Die Bäume stehen an einer Böschung mit extensiv gepflegtem

Rasen (PEG). Das Gelände des Ackers ist leicht wellig in Richtung Grevesmühlen abfallend.

### 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 Biotoptyps eine Aufwertung.

	Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
<b>BRG</b>	2.6.1	Geschlossene Baumreihe	3	*
<b>ACS</b>	12.1.1	Sandacker	1	1
<b>PEG</b>	13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1	1
<b>OER</b>	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausegebiet	-	-
<b>OVU</b>	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-	-
<b>OVL</b>	14.7.5	Straße	-	-
<b>OVB</b>	14.7.6	Bundesstraße	-	-
<b>OSS</b>	14.10.5	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	-	-

**Tabelle 3:** Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

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

Es werden keine höherwertigen Biotopbereiche überplant. Die Beeinträchtigung der Bäume wird gesondert betrachtet.

### Eingriffsbilanzierung

#### *Versiegelung*

In der vorliegenden Planung wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 (+50% Überschreitung) festgesetzt. Die geplanten Wohnbauflächen überplanen überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Böschungsbereiche entlang der Dorfstraße. Diese wurden als „Artenreicher Zierrasen“ aufgenommen. Da beide Biotoptypen eine Wertigkeit von 1 besitzen wird in der nachfolgend dargestellten Berechnung keine Unterscheidung in einzelne Biotoptypen vorgenommen.

Für die Erschließung wird die vorhandene Dorfstraße genutzt. Es erfolgt eine Umsetzung bzw. Umpflanzung der vorhandenen Baumreihe und Schaffung einer neuen Baumreihe entlang der Dorfstraße.

Es wird festgesetzt, dass die Erschließung der privaten Grundstücke teilversiegelt zu erfolgen hat. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 5 m festgesetzt.

Aufgrund der Lage mit direktem Anschluss an besiedelte Strukturen wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FBG) 1 (Korrekturfaktor x 0,75) verwendet.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad	KFÄ
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>					
WA	3080	1	0,5	0,75	3465
<b>Gesamteingriff - Versiegelung = A x (K+Z) x KF</b>					<b>3465</b>

**Tabelle 4:** Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

*Biotop- und Funktionsverlust*

Für die unversiegelten Bereiche ist von einem vollständigen Biotop- und Funktionsverlust auszugehen. Es werden im Wesentlichen Ackerflächen überplant.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m²)	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad	KFÄ
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>					
WA (unversiegelt)	3765	1	-	0,75	2824
<b>Grünflächen</b>					
Hausgarten	2870	1	-	0,75	2153
Straßenbegleitgrün	370	1	-	0,75	278
<b>Gesamteingriff - Biotop- und Funktionsverlust = A x K x KF</b>					<b>4976</b>

**Tabelle 5:** Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

*Minimierung*

Gleichzeitig entstehen innerhalb der unversiegelten Bereiche verschiedenartige Grün- bzw. Freifläche. Diese Grünflächen werden als Minimierung des Biotop- und Funktionsverlustes in der Bilanzierung berücksichtigt und daher nach gleicher Methodik berechnet.

Die westlichen Grundstücksbereiche werden als Hausgärten festgesetzt. Bei den festgesetzten Hausgärten handelt es sich um z.T. recht großflächige Bereiche. Eine monotone Zierrasengestaltung ohne weitere Gliederung durch beispielsweise Bäume oder Sträucher wird für unwahrscheinlich gehalten. Bauliche Anlagen werden durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Daher wird hier auch ein etwa über dem üblichen Durchschnitt liegender Minimierungsfaktor von 0,7 angewandt.

Auch die unversiegelten Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes werden als Gärten gestaltet. Hier wird eine durchschnittliche Ausprägung und dementsprechender Minimierungsfaktor von 0,5 verwendet.

Maßnahme	Flächen- verbrauch (A in m <sup>2</sup> )	Minimierungs- faktor (M)	Zuschlag Versiege- lung (Z)	Korrektur- Freiraumbeein- trächtigungsgrad (KF)	KFÄ
<b>Allgemeines Wohngebiet</b>					
Grünflächen auf WA	3765	0,5	-	0,75	1412
<b>Grünflächen</b>					
Hausgarten	2870	0,7	-	0,75	1507
Straßenbegleitgrün	370	0,5	-	0,75	139
<b>Gesamteingriff - Minimierung = A x M x KF</b>					<b>3057</b>

**Tabelle 6:** Minimierung Biotop- und Funktionsverlust

### Wirkzonen

*Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung  $\geq 2$  zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung  $\geq 2$ ), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind.*

*Innerhalb des planungsrelevanten Bereiches befinden sich keine höherwertigen Biotope. Somit entfällt eine Ausweisung von Wirkzonen.*

### Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Versiegelung	3.465
Biotopverlust	4.976
Minimierung	-3.057
Wirkzonen	-
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff:</b>	<b>5.384 m<sup>2</sup> KFÄ</b>

**Tabelle 7:** Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

## 5.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Es werden hauptsächlich Ackerflächen überplant. Es erfolgen keine direkten Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen. Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Plangebietes.

### KM1- Heckenpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist außerhalb des Lärmschutzwalls unter Einbeziehung vorhandener Gehölzpflanzungen in den Randbereichen eine 9 m breite, sechsreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m mit mindestens einem Überhälter je 20 m herzustellen. Beidseitig der Hecke ist ein mindestens 2,50 m breiter Saumstreifen, der ausnahmsweise zum Zwecke von Pflegemaßnahmen befahren werden darf, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Lärmschutzwall ist ebenso

mit der genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 3 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Die Maßnahme einer Grünzäsur zwischen den Ortsteilen Neu Degtow und Grevesmühlen ist bereits im Landschaftsplan dargestellt. Ein Zusammenwachsen der Ortslagen soll verhindert werden. Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan wird ein Teil dieser Grünzäsur nun verwirklicht. Die Maßnahme erhöht die Diversität des Naturraumes und kann auch als Lebensraum für beispielsweise Brutvögel dienen.

Aufgrund des hohen Stellenwerts des Naturschutzes im heutigen Planungsrecht, ist es jedoch nicht mehr selbstverständlich, dass öffentliche Grünflächen bzw. Teilbereichen öffentlicher Grünflächen durch Jedermann betretbar sind. Selbstverständlich ist dies für Biotopflächen, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Naturschutz- und Ausgleichsflächen ausgeschlossen. Gleichwohl haben diese Strukturen einen öffentlichen Nutzen (Mikroklima, Ortsbild, Landschaftsgestaltung, etc.). Die Fläche befindet sich zukünftig im öffentlichen Eigentum. Darüber hinaus ist die festgesetzte Grünfläche Bestandteil eines größeren Grünbereichs zwischen Neu Degtow und dem westlich liegenden Gewerbegebiet. Somit ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auch Sicherungsmaßnahme für eine ggf. öffentliche Widmung des genannten Bereichs.

#### KM2- Begrünung des Lärmschutzwalls

Der Lärmschutzwall ist ebenso mit der genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,4 verwendet.

Die Bepflanzung des Lärmschutzwalls dient auch der visuellen Abgrenzung der Bundesstraße und befindet sich angrenzend an die Grünzäsur zwischen den Ortslagen.

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m <sup>2</sup>	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
KM1 - Heckenpflanzung	3805	2	3	0,6	6849
KM2- Begrünung des Lärmschutzwalls	845	2	2	0,4	676
<b>Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt in m<sup>2</sup>KFÄ</b>					<b>7525</b>

**Tabelle 8:** Zusammenstellung der Internen Kompensationsmaßnahmen

Mit der Schaffung einer Heckenpflanzung im westlichen Teil des Plangebietes kann ein vollständiger Ausgleich der mit dem Bebauungsplan Nr. 41 verbundenen Eingriffe erreicht werden. Es entsteht ein Kompensationsüberschuss von 2.141 m<sup>2</sup>KFÄ. Die-

ser Überschuss soll festgestellt und künftig anderen Maßnahmen als Ausgleich zur Verfügung stehen. Die Stadt sieht vor den Überschuss an Kompensationsäquivalenten (Ausgleichspunkten) stadintern zu verwalten und nutzen.

### **Grünordnerische Festsetzungen**

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist außerhalb des Lärmschutzwalls unter Einbeziehung vorhandener Gehölzpflanzungen in den Randbereichen eine 9 m breite, sechsreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste in den angegebenen prozentualen Verteilungen zu verwenden. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m mit mindestens einem Überhälter je 20 m herzustellen. Beidseitig der Hecke ist ein mindestens 2,50 m breiter Saumstreifen, der ausnahmsweise zum Zwecke von Pflegemaßnahmen befahren werden darf, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Lärmschutzwall ist ebenso mit der genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.

Der Lärmschutzwall ist ebenso mit der genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ sind neun 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 geringfügig verschoben werden. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 15 m einzuhalten. Für die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt 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 zu gestalten. Die Rasenflächen sind mindestens zwei Mal jährlich zu mähen.

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.

Für alle öffentlichen Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Pro Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breits von max. 5 m zulässig.

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.

Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind soweit nicht anders festgelegt, für die Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden:

Straßenbegleitgrün:

Hochstämme, Mindestqualität 3x verpflanzt (xv),  
Stammumfang (StU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm:

Breitblättrige Mehlsbeere (*Sorbus latifolia* ‚Henk Vink‘)

Zierkirsche (*Prunus x schmittii*)

Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elegant‘)

Überhälter:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher, Mindestqualität 125/150 cm:

40% Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), 40% Schlehe (*Prunus spinosa*),  
10% Hundsrose (*Rosa canina*), 5% Haselnuss (*Corylus avellana*), 5% Gewöhnliche Felsenbirne (*Amelanchier ovalis*)

## **Hinweise**

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. 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

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr.41 der Stadt Grevesmühlen mit dem Ziel der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten.

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 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bauungen und deren Erschließungen verschuldet wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt.

Diese geplanten Eingriffe sollen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

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

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Grevesmühlen, den .....

Der Bürgermeister

**Schalltechnische Untersuchung**  
zum  
**Bebauungsplan Nr. 41**  
**"Neu Degtow West"**  
der  
**Stadt Grevesmühlen**

Bericht Nr.: ALK 1462.14502016 G/V

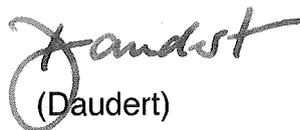
Auftraggeber: Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Der Bericht umfasst 15 Seiten und einen Anhang mit 10 Seiten

Lübeck, den 13.9.2016

  
(Rasch)

Messstellenleiter

  
(Daudert)

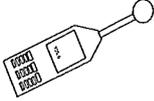
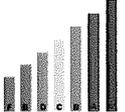
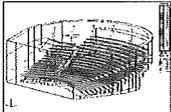
Berichtersteller

  
(Lippmann)

Berichtersteller

Dieser Bericht wurde im Rahmen des erteilten Auftrages für das oben genannte Projekt / Objekt erstellt und unterliegt dem Urheberrecht. Jede anderweitige Verwendung, Mitteilung oder Weitergabe an Dritte sowie die Bereitstellung im Internet - sei es vollständig oder auszugsweise - bedarf unserer vorherigen schriftlichen Zustimmung.

## Qualität in der ALN Akustik Labor Nord GmbH

Organisation/Institution	Verfahren/Maßnahme	
Landesbetrieb Mess- und Eichwesen Nordrhein-Westfalen  Kalibrierstelle: Norsonic-Tippkemper	Regelmäßige Prüfung und <i>Eichung</i> akustischer Mess- geräte  Rückverfolgbare <i>Kalibrierung</i>	
Verband der Material- prüfungsanstalten e.V. (VMPA)	Zertifizierung der ALN GmbH als <i>Güteprüfstelle</i> für die Durchführung von Güteprüfungen nach DIN 4109 <i>Schallschutz im Hochbau</i>  Regelmäßige Begutachtung der ALN GmbH im Rahmen des Qualitätssicherungsverfahrens – Bau- akustische Vergleichsmessungen in der Materialprü- fungsanstalt Braunschweig	
DEGA - Deutsche Gesellschaft für Akustik	Qualifizierung von Mitarbeitern der ALN GmbH als Berater für den <i>DEGA-Schallschutzausweis</i>	
DEGA - Deutsche Gesellschaft für Akustik	Spezielle Qualifikation für <i>Raumakustik und Beschallung</i> , DEGA-Akademie.	
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Hol- stein  DAkKS Deutsche Akkreditie- rungsstelle GmbH	Notifizierung als <i>Messstelle</i> nach § 29b <i>BImSchG</i> i. V. m. der 41. <i>BImSchV</i> für Aufgaben nach §§ 26; 28 <i>BImSchG</i> (Bundes-Immissionsschutzgesetz)  Durch die DAkKS nach <i>DIN EN ISO/IEC 17025:2005</i> akkreditiertes Prüflaboratorium für den Bereich Ermitt- lung von Geräuschen, Modul Immissionsschutz <i>Akkreditierungsnr. D-PL-19852-01</i>	
Industrie- und Handels- kammer zu Lübeck (IHK Lübeck)	<i>Öffentliche Bestellung und Vereidigung</i> des Geschäfts- führers der ALN GmbH, Herr Dipl.-Ing. Knut Rasch, als <i>Sachverständiger</i> für Lärmimmissionen und Prognosen für Luftimmissionen	
Architekten und Ingenieurkammer Schleswig- Holstein	<i>Prüfbefreiter Ingenieur</i> für den Bereich Schallschutz, Dipl.-Ing. (FH) Nils Merten, Erstellung schalltechnischer Nachweise gem. § 70 LBO S-H	<b>LBO § 70</b>
ALN GmbH intern	Die internen Standards zur Qualitätssicherung sind in einem <i>Qualitätsmanagement-Handbuch</i> zusammenge- fasst. Hier ist insbesondere die innerbetriebliche Orga- nisation geregelt. Die internen Standards werden stän- dig weiterentwickelt.	

**Büro Kiel**

 Walkerdamm 17  
24103 Kiel

**Kontakt**

 Tel.: 0431/971 08 59  
Fax: 0431/971 08 73

**Internet**

 www.aln-akustik.de  
office@aln-akustik.de

**Geschäftsführer**

 Dipl.-Ing. Knut Rasch  
Kiel HRB: 5523

**Bankverbindung**

 Deutsche Bank  
BIC (SWIFT): DEUTDEB237  
IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00

## Inhalt

1	Situation Aufgabe Ergebnis	4
2	Bearbeitungsunterlagen	5
3	Örtliche Situation	5
4	Emission	6
4.1	Gewerbebetriebe	6
4.2	Straßenverkehr	6
5	Ausbreitung	7
6	Geräuschemission	8
6.1	Verfahren nach DIN 18005	8
6.1.1	Allgemeines	8
6.1.2	Orientierungswerte	8
6.1.3	Verfahren Gewerbegeräusche	9
6.1.4	Verfahren Straßenverkehrsgeräusche	9
6.2	Beurteilung Gewerbegeräusche	10
6.3	Beurteilung Verkehrsgeräusche	10
7	Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm	11
7.1	Maßgeblicher Außenlärmpegel	11
7.2	Aktive Schallschutzmaßnahmen	11
7.3	Passive Schallschutzmaßnahmen	12
	Literaturverzeichnis	14
	Anlagenverzeichnis	15

---

**Büro Kiel**

Walkerdamm 17  
24103 Kiel

**Kontakt**

Tel.: 0431/971 08 59  
Fax: 0431/971 08 73

**Internet**

www.aln-akustik.de  
office@aln-akustik.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Knut Rasch  
Kiel HRB: 5523

**Bankverbindung**

Deutsche Bank  
BIC (SWIFT): DEUTDE33  
IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00

## 1 Situation Aufgabe Ergebnis

Die Stadt Grevesmühlen plant die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Neu Degtow West" für das Gebiet südlich der Bundesstraße B 105. Im Plangeltungsbe-  
reich ist Wohnbebauung vorgesehen, die planungsrechtlich als allgemeines Wohn-  
gebiet (WA) gesichert werden soll. Das Plangebiet ist belastet durch die Straßen-  
verkehrsgeräusch-Immissionen der Bundesstraße B 105 und durch die Geräusch-  
immission der benachbarten Gewerbegebiete. Im Rahmen des Bauleitverfahrens  
wird die ALN Akustik Labor Nord GmbH beauftragt, die Geräuschbelastungen auf  
das Plangebiet schalltechnisch zu untersuchen.

In vorliegender Untersuchung werden die Geräuscheinwirkungen der Gewerbebe-  
triebe und des Straßenverkehrs auf das Plangebiet betrachtet. Zudem werden  
Lärmpegelbereiche und Anforderungen an den Schallschutz gegenüber Außen-  
lärm nach DIN 4109 [7] festgelegt.

Die Beurteilung der Gewerbegeräuschimmissionen in der Wohnnachbarschaft er-  
folgt im Rahmen der Bauleitplanung nach DIN 18005 [1; 2]. Entsprechend Ab-  
schnitt 7.5 der DIN 18005 [1; 2] sind die Beurteilungspegel im Einwirkungsbereich  
von gewerblichen Anlagen nach TA Lärm [3] in Verbindung mit DIN ISO 9613-2 [5]  
zu prognostizieren. Die Orientierungswerte für Gewerbelärm nach DIN 18005 [1;  
2] entsprechen für die betrachteten Nutzungen numerisch den Immissionsrichtwer-  
ten der TA Lärm [3]. Die Geräuschimmission des Straßenverkehr wird nach  
RLS - 90 [4] prognostiziert und nach DIN 18005 [1; 2] beurteilt. Hierzu werden die  
Verkehrsdaten der Verkehrsmengenkarte Mecklenburg Vorpommern genutzt und  
auf einen Zeitraum von 15 Jahren hochgerechnet.

Im Ergebnis zeigt vorliegende Untersuchung, dass die geplante Wohnbebauung,  
ausgewiesen als Allgemeines Wohngebiet, mit der gewerblich genutzten Nachbar-  
schaft vereinbar ist. Weiterhin zeigt sich, dass passive Schallschutzmaßnahmen  
zum Schutz vor Verkehrsgeräuschen erforderlich sind. Vergleiche Abschnitt 7.

---

### Büro Kiel

Walkerdamm 17  
24103 Kiel

### Kontakt

Tel.: 0431/971 08 59  
Fax: 0431/971 08 73

### Internet

[www.aln-akustik.de](http://www.aln-akustik.de)  
[office@aln-akustik.de](mailto:office@aln-akustik.de)

### Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Knut Rasch  
Kiel HRB: 5523

### Bankverbindung

Deutsche Bank  
BIC (SWIFT): DEUTDE33  
IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00

## 2 Bearbeitungsunterlagen

Für die Bearbeitung werden folgende Unterlagen verwendet:

- Auszug aus dem Liegenschaftskataster, Gemarkung: Grevesmühlen , Flur: 12, Flurstück: 39, Maßstab 1 : 2500, Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Nordwestmecklenburg, Stand 29.06.2016
- Lage- und Höhenplan B-Plan 41 "Neu Degtow West" Maßstab 1:500, Stand 29.06.2016 des Vermessungsbüros Holst und Krämer, Langer Steinschlag 7, 23936 Grevesmühlen
- Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 1 Gewerbegebiet Grevesmühlen Ost südlich der Bundesstraße B 105 am Ortsausgang in Richtung Wismar - verabschiedet am 04.09.1992
- Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 8 Gewerbegebiet - südliche Erweiterung zum Gewerbegebiet Ost - verabschiedet am 14.07.2006
- Ergebnisse der Ortsbesichtigung vom 12.07.2016

Weitere verwendete Unterlagen, insbesondere technische Richtlinien, können der Literaturliste entnommen werden.

## 3 Örtliche Situation

Eine Übersicht über die örtliche Situation ist in Anlage 1.1 gegeben. Das Plangebiet befindet sich im Osten der Stadt Grevesmühlen im Stadtteil „Neu Degtow“.

Im Norden wird das Untersuchungsgebiet durch die Bundesstraße B-105 begrenzt. Östlich des Plangebietes befindet sich Wohnnachbarschaft. Weiter nördlich sowie westlich und südwestlich des Plangebietes befinden sich Gewerbegebiete. Das westlich angrenzende Gewerbegebiet wird durch den Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen geregelt. Das südwestlich angrenzende Gewerbegebiet liegt im Geltungsbereich des B-Plan Nr. 8 der Stadt Grevesmühlen. Die Bebauungspläne weisen für den Tag uneingeschränkte gewerblich Nutzung aus. Für die Nacht sind eingeschränkte Nutzungen festgesetzt. Die entsprechenden festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungen sind Anlage 1.1. zu entnehmen.

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt mit dem Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West" die geplante Wohnbebauung als Allgemeines Wohngebiet (WA) auszuweisen. Im Nördlichen Teil des Plangebietes ist ein Lärmschutzwall vorgesehen.

Büro Kiel	Kontakt	Internet	Geschäftsführer	Bankverbindung
Walkerdamm 17 24103 Kiel	Tel.: 0431/971 08 59 Fax: 0431/971 08 73	www.aln-akustik.de office@aln-akustik.de	Dipl.-Ing. Knut Rasch Kiel HRB: 5523	Deutsche Bank BIC (SWIFT): DEUTDEB237 IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00

## 4 Emission

### 4.1 Gewerbebetriebe

Für die westlich und südlich an das Plangebiet angrenzenden Gewerbegebiete werden die in den Bebauungsplänen Nr. 1 und Nr. 8 festgesetzten flächenbezogenen Schalleistungen im Prognosemodell berücksichtigt. Vergleiche hierzu Anlage 1.1.

Das nördlich angrenzende Gewerbegebiet wird durch keinen rechtskräftigen Bebauungsplan geregelt. Der flächenbezogene Schalleistungspegel für den Tag und die Nacht wird über die Immissionspunkte IP Kali (MI) und IP Kali (WA) (siehe Anlage 1.2) im benachbarten Mischgebiet und Allgemeinem Wohngebiet kalibriert. Es ergibt sich ein Schalleistungspegel von 60/46 dB(A)/m<sup>2</sup> tags/nachts.

Die Lage der modellierten Geräuschquellen ist Anlage 1 zu entnehmen. Die Quellhöhe wird mit 1 m über Flur angenommen.

### 4.2 Straßenverkehr

Für die Bestimmung der Emissionspegel  $L_{m,E}$  der Bundesstraße B 105 nach RLS - 90 [4] werden die Verkehrszählungsdaten aus dem Jahr 2010 in Abstimmung mit dem Landesamt für Straßenbau und Verkehr Mecklenburg Vorpommern auf das Jahr 2025 prognostiziert (vgl. Anlage 2).

Im Bereich der relevanten Straßenabschnitte betragen die zulässigen Höchstgeschwindigkeit 50 km/h. Auf einem Teilabschnitt der B 105 beträgt die zulässige Höchstgeschwindigkeit 100 km/h. Vergleiche hierzu Anlage 1.1.

Die Fahrbahnoberfläche besteht aus Asphalt. Es wird keine Korrektur entsprechend Tabelle 4 RLS - 90 [4] für die Straßenoberfläche  $D_{Stro}$  durchgeführt. Steigungen  $\geq 5\%$  sind nicht zu berücksichtigen.

---

#### Büro Kiel

Walkerdamm 17  
24103 Kiel

#### Kontakt

Tel.: 0431/971 08 59  
Fax: 0431/971 08 73

#### Internet

[www.aln-akustik.de](http://www.aln-akustik.de)  
[office@aln-akustik.de](mailto:office@aln-akustik.de)

#### Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Knut Rasch  
Kiel HRB: 5523

#### Bankverbindung

Deutsche Bank  
BIC (SWIFT): DEUTDE33  
IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00

## 5 Ausbreitung

Folgende Gegebenheiten und Parameter finden im Rechenmodell Berücksichtigung:

### Allgemein

- die Abschirmwirkung relevanter Hindernisse (z.B. Gebäude)
- Reflexionen erster Ordnung an Hindernissen
- Digitales Geländemodell des Untersuchungsgebietes
- der Mittelungspegel der Geräuschemission wird durch energetische Summation der Mittelungspegel der Einzelquellen gebildet.

### TA Lärm

- Die Ausbreitungsrechnung wird entsprechend DIN ISO 9613-2 [5] Abschnitt 7.3.2 nicht spektral durchgeführt.
- es wird der äquivalente A-bewertete Dauerschallpegel bei Mitwind für jede Quelle nach Gleichung (5) DIN ISO 9613-2 berechnet.
- eine meteorologische Korrektur  $C_{met}$  nach Abschnitt 8 DIN ISO 9613-2 erfolgt nicht.
- für die das Betriebsgelände umgebenden unbebauten Flächen wird der Bodenfaktor  $G = 1$  (poröser Boden) gesetzt; alle anderen Flächen (Straßen, planiertes Betriebsgelände) werden als schallhart ( $G = 0,1$ ) zugrundegelegt.

### RLS-90

- die Ausbreitungsrechnung für die Straßenverkehrsgeräuschquellen wird entsprechend RLS-90 [4] durchgeführt.
- der Mittelungspegel der Geräuschemission wird durch energetische Summation der Mittelungspegel der Einzelquellen (Straßenabschnitte) gebildet.

Für die Ausbreitungsrechnung wird das Programm Cadna/A in der aktuellen Version 4.4.145 [6] eingesetzt.

---

#### Büro Kiel

Walkerdamm 17  
24103 Kiel

#### Kontakt

Tel.: 0431/971 08 59  
Fax: 0431/971 08 73

#### Internet

[www.aln-akustik.de](http://www.aln-akustik.de)  
[office@aln-akustik.de](mailto:office@aln-akustik.de)

#### Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Knut Rasch  
Kiel HRB: 5523

#### Bankverbindung

Deutsche Bank  
BIC (SWIFT): DEUTDE33  
IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00

## 6 Geräuschemission

### 6.1 Verfahren nach DIN 18005

#### 6.1.1 Allgemeines

In der Bauleitplanung wird DIN 18005 [1; 2] für die Belange des Schallschutzes herangezogen. DIN 18005 verweist hinsichtlich der Beurteilung der Einwirkung verschiedener Geräuschquellen auf die jeweils einschlägigen Richtlinien, u.a. auf die TA Lärm [3] bei Gewerbe-geräuscheinwirkung. Die Straßenverkehrsgeräuschemission wird nach RLS-90 [4] prognostiziert und im Vergleich mit den Orientierungswerten aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 [2] beurteilt.

#### 6.1.2 Orientierungswerte

Beiblatt 1 zur DIN 18005 [2] enthält folgende Orientierungswerte:

Allgemeine Wohngebiete (WA)

tags (6.00 – 22.00 Uhr) 55 dB(A)

nachts (22.00 – 6.00 Uhr) 45 dB(A) bzw. 40 dB(A)

Der niedrigere der beiden angegebenen Nachtwerte gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm; der höhere für Verkehrslärm von öffentlichen Straßen. Orientierungswerte sind städtebauliche Zielwerte, deren Einhaltung wünschenswert ist, um die Erwartungen angemessenen Schutzes vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Einwirkung von Gewerbe-geräuschen entsprechen zahlenmäßig den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

---

**Büro Kiel**

Walkerdamm 17  
24103 Kiel

**Kontakt**

Tel.: 0431/971 08 59  
Fax: 0431/971 08 73

**Internet**

[www.aln-akustik.de](http://www.aln-akustik.de)  
[office@aln-akustik.de](mailto:office@aln-akustik.de)

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Knut Rasch  
Kiel HRB: 5523

**Bankverbindung**

Deutsche Bank  
BIC (SWIFT): DEUTDE33  
IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00

### 6.1.3 Verfahren Gewerbegeräusche

Die Immissionsrichtwerte sind Summenpegel für einwirkende Geräusche, die nach TA Lärm [3] zu beurteilen sind. Die Orientierungswerte der DIN 18005 für die Einwirkung von Gewerbegeräuschen entsprechen für die betrachteten Nutzungen zahlenmäßig den Immissionsrichtwerten der TA Lärm.

Die Geräuschimmission wird anhand eines Beurteilungspegels  $L_r$  beurteilt. Der Beurteilungspegel wird aus den A-bewerteten Immissionen der Geräuschquellen gebildet. Dabei wird die Tageszeit, die Einwirkdauer und das Auftreten besonderer Geräuschmerkmale (Impulse, Töne, Information) berücksichtigt.

Den einwirkenden schwankenden Geräuschpegeln wird ein konstantes Geräusch des Pegels  $L_r$  während der gesamten Beurteilungszeit gleichgesetzt.

Die Beurteilungszeiten sind:

tags	06.00 – 22.00 Uhr
nachts, lauteste Stunde in der Zeit	22.00 – 06.00 Uhr

Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel.

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten. Eine Untersuchung erfolgt ggf. im Rahmen detaillierter Untersuchungen

### 6.1.4 Verfahren Straßenverkehrsgeräusche

Die Lärmeinwirkung wird anhand eines Beurteilungspegels  $L_r$  in einer Höhe von 4 m über Flur beurteilt. Dieser wird aus den A-bewerteten Immissionsanteilen aller einwirkenden Straßenabschnitte für die Tages- und Nachtzeit gebildet.

Die Einwirkung des schwankenden Verkehrsgeräusches auf den Menschen wird einem konstanten Beurteilungspegel  $L_r$  während des Beurteilungszeitraumes gleichgesetzt. Die Bezugszeiträume sind

tags	06.00 – 22.00 Uhr
nachts	22.00 – 06.00 Uhr

Der Beurteilungspegel wird mit dem Orientierungswert nach DIN 18005 verglichen. Vergleiche Abschnitt 6.1.2.

---

#### Büro Kiel

Walkerdamm 17  
24103 Kiel

#### Kontakt

Tel.: 0431/971 08 59  
Fax: 0431/971 08 73

#### Internet

www.aln-akustik.de  
office@aln-akustik.de

#### Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Knut Rasch  
Kiel HRB: 5523

#### Bankverbindung

Deutsche Bank  
BIC (SWIFT): DEUTDE33  
IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00

## 6.2 Beurteilung Gewerbegeräusche

Die Berechnungen erfolgen flächenhaft in einer Immissionshöhe von 4 m über Gelände ohne Berücksichtigung der geplanten Schallschutzmaßnahme, um Aussagen zum gesamten Geltungsbereich treffen zu können.

In Anlage 1.2 und 1.3 sind die Beurteilungspegel für die Gewerbegeräusche am Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und in der Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) dargestellt. Im nördlichen und südlichen Untersuchungsgebiet, in den Grenzbereichen zu den umliegenden Gewerbebetrieben sind maximal tags bis zu 54 dB(A) und nachts bis 40 dB(A) zu erwarten. Ausgehend von einer Schutzbedürftigkeit für die geplante Wohnbebauung entsprechend allgemeinem Wohngebiet (WA), sind in den Grenzbereichen zu den benachbarten Gewerbegebieten und großflächig im Plangebungsbereich keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.

## 6.3 Beurteilung Verkehrsgeräusche

Die Ermittlung der Beurteilungspegel durch Straßenverkehr erfolgt flächenhaft in 2 m Höhe über Flur um Aussagen für die geplanten Außenwohnbereiche zu treffen und in 5,60 m Höhe über Flur um Aussagen für das Obergeschoss zu treffen.

Für die geplanten Außenwohnbereiche zeigt sich, dass ohne Schallschutzmaßnahmen mit Überschreitungen der Orientierungswerte zu rechnen ist. In Anlage 1.4 bis 1.6 sind die Beurteilungspegel den Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und die Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) mit der geplanten aktiven Schallschutzmaßnahme entsprechend dargestellt. Details zur Ausführung der aktiven Schallschutzmaßnahme sind Abschnitt 7.2 zu entnehmen.

Die prognostizierten Beurteilungspegel in Anlage 1.4 zeigen, dass sich in einer Höhe von 2 m für den geplanten zu bebauenden Bereich im Plangebiet des B-Plan 41 Beurteilungspegel tags von bis maximal 54 dB(A) einstellen. Der Tages-Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur 18005 [2] für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) wird damit eingehalten.

In einer Höhe vom 5,60 m sind im Planungsgebiet des B-Plans 41 großflächig Beurteilungspegel tags bis zu 55 dB(A) und nachts im südlichen Plangebiet bis zu 45 dB(A) und im nördlichen Plangebiet bis zu 50 dB(A) zu erwarten. Entlang der B 105 werden im bebaubaren Bereich höhere Pegel tags bis etwa 60 dB(A) und nachts bis 53 dB(A) erreicht. Ausgehend von einer Schutzbedürftigkeit für die geplante Wohnbebauung entsprechend allgemeinem Wohngebiet (WA) treten im Nahbereich zur Bundesstraße Richtwertüberschreitungen auf. Es sind passive Maßnahmen erforderlich.

Büro Kiel	Kontakt	Internet	Geschäftsführer	Bankverbindung
Walkerclamm 17 24103 Kiel	Tel.: 0431/971 08 59 Fax: 0431/971 08 73	www.aln-akustik.de office@aln-akustik.de	Dipl.-Ing. Knut Rasch Kiel HRB: 5523	Deutsche Bank BIC (SWIFT): DEUTDEB237 IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00

## 7 Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm

### 7.1 Maßgeblicher Außenlärmpegel

Zur Bildung des maßgeblichen Außenlärmpegels  $L_a$  nach DIN 4109 [7] für den Geltungsbereich von B-Plan Nr. 41 "Neu Degtow West" wird wie folgt verfahren:

Innerhalb des Plangeltungsbereiches kommt es – insbesondere im nördlichen Teil des Plangeltungsbereiches – zur Überlagerung von Verkehrs- und Gewerbegeräuschen. Nach Abschnitt 5.5.7 der DIN 4109 ist der resultierende Außenlärmpegel  $L_{a,res}$  aus der Belastung durch beide genannten Quellarten zu bilden. Dabei werden die Beurteilungspegel für Verkehrslärm entsprechend Abschnitt 5.5.2 DIN 4109 um 3 dB erhöht.

### 7.2 Aktive Schallschutzmaßnahmen

Für den *Wall* wird folgender Hinweis gegeben:

Der Wall muss eine Höhe von 3 m über Niveau Straße aufweisen. Die Höhenangabe bezieht sich auf die Höhe der Beugungskante der Abschirmung (Wallkrone), die Lage der Beugungskante ist dem Lageplan in Anlage 1.8 zu entnehmen. Ein Wall von 3 m Höhe mit einer beidseitigen Steigung von 1 : 1,5 und einer Kronenbreite von 1 m hat eine Fußbreite von 10 m. Es ist ein ausreichend breiter Geländestreifen vorzusehen und im Bebauungsplan entsprechend festzusetzen. Soll eine steilere Steigung ausgebildet werden, ist evtl. eine Befestigung der Böschung erforderlich.

In Anlage 1.9 ist ergänzend eine alternative Ausführung der Wall Konstruktion abgebildet. Die alternative Ausführung führt zu keiner Änderung der Ergebnisse.

### 7.3 Passive Schallschutzmaßnahmen

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind dem ständigen Aufenthalt von Personen dienende Räume (Aufenthaltsräume i.S. der DIN 4109) vorzugsweise zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Für Aufenthaltsräume ist passiver Schallschutz gemäß DIN 4109 für die Lärmpegelbereiche III entsprechend der Darstellung im Lageplan in Anlage 1.7 im Bebauungsplan festzusetzen.

#### Büro Kiel

Walkerdamm 17  
24103 Kiel

#### Kontakt

Tel.: 0431/971 08 59  
Fax: 0431/971 08 73

#### Internet

[www.aln-akustik.de](http://www.aln-akustik.de)  
[office@aln-akustik.de](mailto:office@aln-akustik.de)

#### Geschäftsführer

Dipl.-Ing. Knut Rasch  
Kiel HRB: 5523

#### Bankverbindung

Deutsche Bank  
BIC (SWIFT): DEUTDE33  
IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00

Die Ergebnisse zu Lärmpegelbereichen an straßenzugewandten Baugrenzen der geplanten Wohnbebauung lassen sich wie folgt zusammenfassen

- im Obergeschoss/Dachgeschoss im straßennahen Bereich ergibt sich Lärmpegelbereich III.

Für Aufenthaltsräume im Obergeschoss sind unter Berücksichtigung der unterschiedlichen Raumarten in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die in Tabelle 1 aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

<b>Tabelle 1: Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen nach DIN 4109</b>			
Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel  dB(A)	Raumarten	
		Aufenthaltsräume in Wohnungen	Büroräume und ähnliches
III	61 – 65	erforderliches $R'_{w,res}$ <sup>1)</sup> des Außenbauteils in dB 35	30

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)  
<sup>2)</sup> die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen

Die schalltechnischen Anforderungen an Außenbauteile für den Lärmpegelbereich II werden durch übliche Bauweise (in Verbindung mit Wärmeschutzvorschriften) erfüllt; schalltechnische Festsetzungen sind für diesen Bereich nicht erforderlich.

Die in Tabelle 1 genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach Tabelle 9 DIN 4109 ggf. zu erhöhen oder zu mindern.

Für zum Schlafen genutzte Räume im Lärmpegelbereich III sind schallgedämpfte Lüftungselemente vorzusehen, wenn der notwendige Luftaustausch während der Nachtzeit nicht auf andere Weise sichergestellt werden kann. Das Schalldämm-Maß des Außenbauteils darf durch Lüftungselemente nicht unzulässig beeinträchtigt werden. Das Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils aus Wand/Dach, Fenster, Lüftungselement  $R'_{w,res}$  muss den Anforderungen nach DIN 4109 entsprechen (vgl. Tabelle 1).

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der gewählten Konstruktion für die Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Die Anforderungen an Fenster sind in Abhängigkeit von Fensterflächenanteil und bewertetem Schalldämm-Maß der Wand der Tabelle 10 der DIN 4109 zu entnehmen.

**Büro Kiel**

Walkerdamm 17  
24103 Kiel

**Kontakt**

Tel.: 0431/971 08 59  
Fax: 0431/971 08 73

**Internet**

www.aln-akustik.de  
office@aln-akustik.de

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Knut Rasch  
Kiel HRB: 5523

**Bankverbindung**

Deutsche Bank  
BIC (SWIFT): DEUTDE33  
IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00

men. Beispielhaft sind Schalldämm-Maße für Wand/Fenster-Kombinationen für einen Fensterflächenanteil von 10 % bis 30 % in Tabelle 2 angegeben. Die schalltechnische Eignung von Fenstern kann über ein Prüfzeugnis oder Ausführung entsprechend Tabelle 40 Beiblatt 1 / A1 zu DIN 4109 [8] nachgewiesen werden.

**Tabelle 2: Erforderliche Schalldämm-Maße erf.  $R'_{w,res}$  von Kombinationen von Außenwänden und Fenstern nach DIN 4109**

erf. $R'_{w,res}$	Schalldämm-Maße für Wand/Fenster in dB bei folgenden Fensterflächenanteilen					
	10 %	20 %	30 %	40 %	50 %	60 %
30	30/ 25	30/25	35/25	35/25	50/25	30/30
35	35/30 40/25	35/30	35/32 40/30	40/30	40/32 50/30	45/32
40	40/32 45/30	40/35	45/35	45/35	40/37 60/35	40/37
45	45/37 50/35	45/40 50/37	50/40	50/40	50/42 60/40	60/42
50	50/40	55/42	55/45	55/45	60/45	–

Das im Zeugnis ausgewiesene  $R_{w,P}$  (Prüfstand) des Fensters muß um mindestens 2 dB höher sein als das in Tabelle 2 geforderte bewertete Schalldämm-Maß am Bau. Für den Nachweis nach Tabelle 40 Beiblatt 1/A1 zu DIN 4109 [8] sind Korrekturwerte zu beachten. Die Schalldämmung von Fenstern ist auch abhängig von der Pressung der Falzdichtungen, auf DIN 18055 [1] wird hingewiesen.

Für andere Außenbauteile (Wände/Dach) gilt: Ein Nachweis der schalltechnischen Eignung kann durch Ausführung nach Abschnitt 10, Beiblatt 1, DIN 4109 [9] oder über ein Prüfzeugnis erbracht werden. Das im Zeugnis ausgewiesene  $R_{w,P}$  (Prüfstand) des Bauteils muss um mindestens 2 dB höher sein als das geforderte bewertete Schalldämm-Maß am Bau.

**Büro Kiel**

Walkerdamm 17  
24103 Kiel

**Kontakt**

Tel.: 0431/971 08 59  
Fax: 0431/971 08 73

**Internet**

[www.aln-akustik.de](http://www.aln-akustik.de)  
[office@aln-akustik.de](mailto:office@aln-akustik.de)

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Knut Rasch  
Kiel HRB: 5523

**Bankverbindung**

Deutsche Bank  
BIC (SWIFT): DEUTDE33  
IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00

**Literatur**

- [1] DIN 18005 Teil 1 Schallschutz im Städtebau  
Grundlagen und Hinweise für die Planung  
Beuth Verlag, Berlin, Juli 2002
- [2] Beiblatt 1 zu DIN 18005  
Teil 1: Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung  
Beuth Verlag, Berlin, Mai 1987
- [3] Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz  
Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm, Aug. 1998  
GMBL 1998 S.503
- [4] Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen RLS-90, 1990  
Allgemeines Rundschreiben Straßenbau Nr. 8/1990  
Bundesminister für Verkehr, 10.4.1990
- [5] DIN ISO 9613-2: Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien  
Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren; Oktober 1999  
Beuth-Verlag, Berlin
- [6] Cadna/A® für Windows™  
Computerprogramm zur Berechnung und Beurteilung von Geräuschimmissionen im  
Freien, Version 4.4.145 (32 bit) (build: 4401)  
Datakustik GmbH, München
- [7] DIN 4109 Schallschutz im Hochbau 11/89  
Beuth Verlag, Berlin
- [8] Schallschutz im Hochbau Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren; Änderung A1  
Beiblatt 1/A1 zu DIN 4109, September 2003  
Beuth-Verlag GmbH, Berlin
- [9] Beiblatt 1 zu DIN 4109, Schallschutz im Hochbau  
Ausführungsbeispiele und Rechenverfahren, Nov. 1989  
Beuth Verlag, Berlin

**Büro Kiel**

Walkerdamm 17  
24103 Kiel

**Kontakt**

Tel.: 0431/971 08 59  
Fax: 0431/971 08 73

**Internet**

[www.aln-akustik.de](http://www.aln-akustik.de)  
[office@aln-akustik.de](mailto:office@aln-akustik.de)

**Geschäftsführer**

Dipl.-Ing. Knut Rasch  
Kiel HRB: 5523

**Bankverbindung**

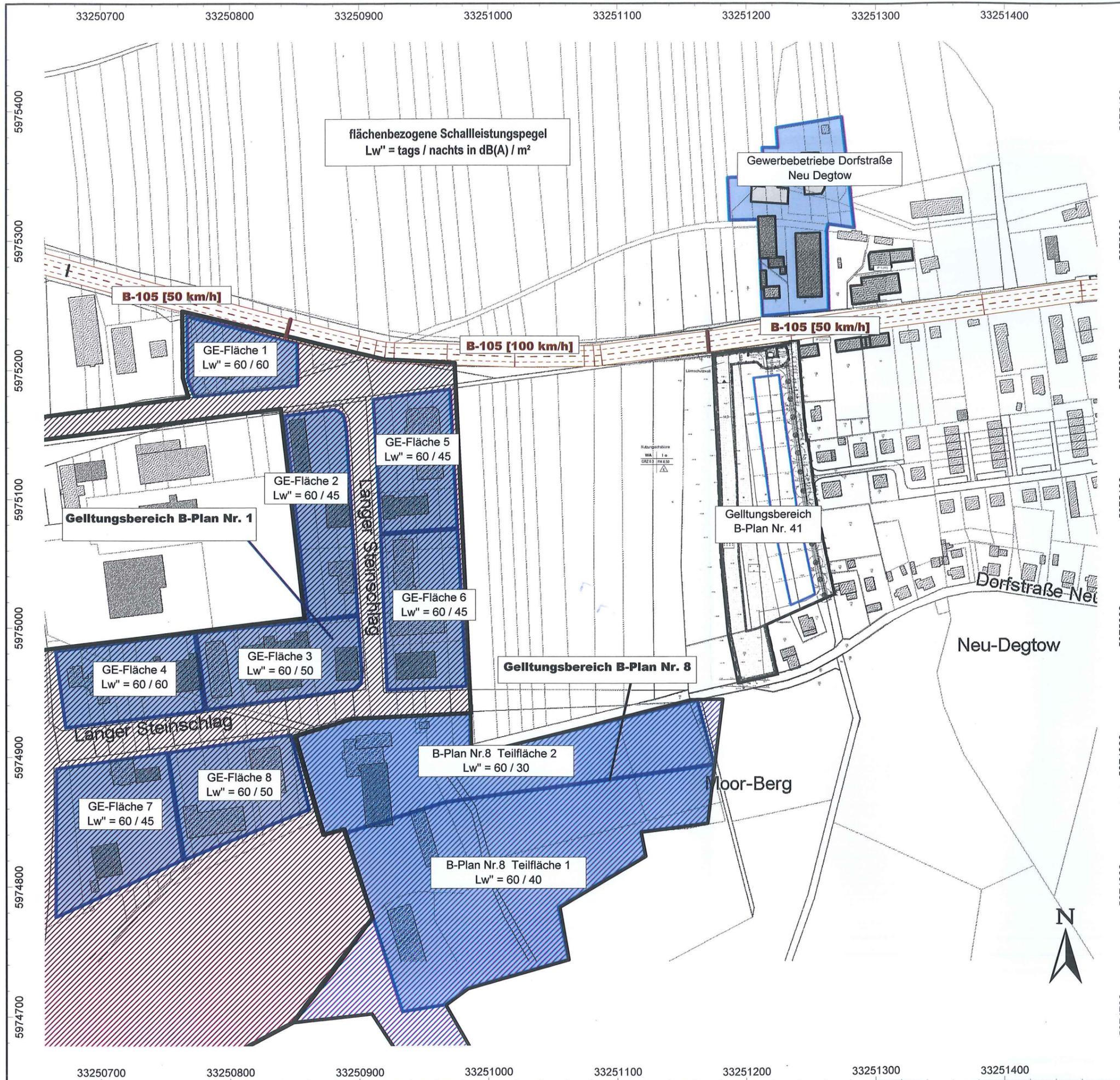
Deutsche Bank  
BIC (SWIFT): DEUTDE33  
IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00

**Anlagen**

- Anlage 1.1 Lageplan Untersuchungsgebiet
- Anlage 1.2 Beurteilungspegel Gewerbelärm tags
- Anlage 1.3 Beurteilungspegel Gewerbelärm nachts
- Anlage 1.4 Beurteilungspegel Straßenlärm mit Lärmschutzwall (Außenwohnflächen)
- Anlage 1.5 Beurteilungspegel Straßenlärm mit Lärmschutzwall tags
- Anlage 1.6 Beurteilungspegel Straßenlärm mit Lärmschutzwall nachts
- Anlage 1.7 Lärmpegelbereiche tags (Obergeschoss)
- Anlage 1.8 Detailansicht aktive Schallschutzmaßnahme
- Anlage 1.9 Alternative Ausführung Schallschutzmaßnahme Wall
- Anlage 2 Emission Straßenverkehr

---

**Büro Kiel**Walkerdamm 17  
24103 Kiel**Kontakt**Tel.: 0431/971 08 59  
Fax: 0431/971 08 73**Internet**[www.aln-akustik.de](http://www.aln-akustik.de)  
[office@aln-akustik.de](mailto:office@aln-akustik.de)**Geschäftsführer**Dipl.-Ing. Knut Rasch  
Kiel HRB: 5523**Bankverbindung**Deutsche Bank  
BIC (SWIFT): DEUTDE33  
IBAN: DE60 2307 0700 0881 1655 00



Schalltechnische Untersuchung zum

Bebauungsplan Nr. 41  
der Stadt Grevesmühlen  
"Neu Degtow West"

Übersicht Untersuchungsgebiet

Lageplan mit Darstellung

Bearbeiter/in	Datum	Name
	13.09.2016	Lippmann

Projekt-Nr.: ALK1462.14502016 G/V

Datei: ALK\_1462\_Lageplan\_5-Da.cna

Auftraggeber:

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

erstellt durch:

ALN Akustik Labor Nord  
Büro Lübeck  
Katharinenstraße 15  
23554 Lübeck



Schalltechnische Untersuchung zum

**Bebauungsplan Nr. 41  
der Stadt Grevesmühlen  
"Neu Degtow West"**

**Lastfall: Gewerbelärm  
ohne Schallschutzmaßnahmen**

**Beurteilungspegel tags 6.00 - 22.00 Uhr  
Immissionshöhe: 4m über Gelände**

- 30.0 dB(A)
- 35.0 dB(A)
- 40.0 dB(A)
- 45.0 dB(A)
- 50.0 dB(A)
- 55.0 dB(A)
- 60.0 dB(A)
- 65.0 dB(A)
- 70.0 dB(A)
- 75.0 dB(A)
- 80.0 dB(A)

**Lageplan mit Darstellung:**

- blau: Geräuschquellen
- grau: Gebäude
- türkis: Lärmschutzwall

**Lageplan Maßstab: 1:1750**

**Auftraggeber:**

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

**erstellt durch:**

ALN Akustik Labor Nord GmbH  
Büro Lübeck  
Katharinenstraße 15  
23554 Lübeck



Datum: 13.09.2016      Bearbeiter/in: Lippmann

Projekt-Nr.: ALK 1462.14502016 G

Datei: ALK\_1462\_Lageplan\_5-Da.cna

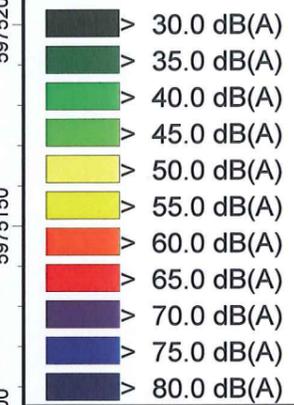


Schalltechnische Untersuchung zum

**Bebauungsplan Nr. 41  
der Stadt Grevesmühlen  
"Neu Degtow West"**

**Lastfall: Gewerbelärm  
ohne Schallschutzmaßnahmen**

**Beurteilungspegel nachts 22.00 - 6.00 Uhr  
Immissionshöhe: 4m über Gelände**



**Lageplan mit Darstellung:**

- blau: Geräuschquellen
- grau: Gebäude
- grün: Höhenlinien

**Lageplan Maßstab: 1:1750**

**Auftraggeber:**

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

**erstellt durch:**

ALN Akustik Labor Nord GmbH  
Büro Lübeck  
Katharinenstraße 15  
23554 Lübeck



Datum	Bearbeiter/in
-------	---------------

13.09.2016	Lippmann
------------	----------

Projekt-Nr.: ALK 1462.14502016 G

Datei: ALK\_1462\_Lageplan\_5-Da.cna

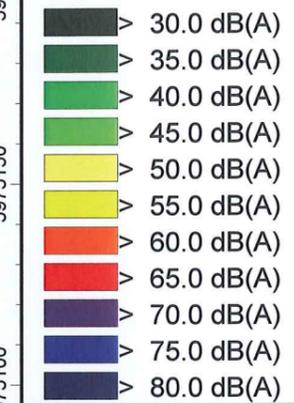


Schalltechnische Untersuchung zum

Bebauungsplan Nr. 41  
der Stadt Grevesmühlen  
"Neu Degtow West"

Lastfall: Straßenverkehrslärm  
mit Lärmschutzwall (Höhe: 3 m ü. Gelände)

Beurteilungspegel tags 6.00 - 22.00 Uhr  
Immissionshöhe: 2m über Gelände  
(Außenwohnfläche)



Lageplan mit Darstellung:

- braun: Straßenabschnitte
- grau: Gebäude
- türkis: Lärmschutzwall

Lageplan Maßstab: 1:1750

Auftraggeber:

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

erstellt durch:

ALN Akustik Labor Nord GmbH  
Büro Lübeck  
Katharinenstraße 15  
23554 Lübeck



Datum	Bearbeiter/in
13.09.2016	Lippmann

Projekt-Nr.: ALK 1462.14502016 G/V

Datei: ALK\_1462\_Lageplan\_5-Da.cna

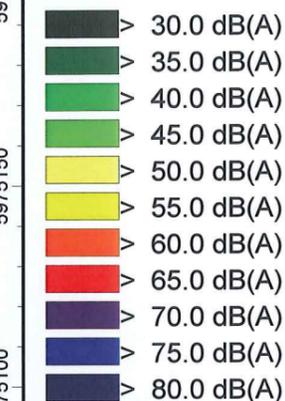


Schalltechnische Untersuchung zum

Bebauungsplan Nr. 41  
der Stadt Grevesmühlen  
"Neu Degtow West"

Lastfall: Straßenverkehrslärm  
mit Lärmschutzwall (Höhe: 3 m ü. Gelände)

Beurteilungspegel tags 6.00 - 22.00 Uhr  
Immissionshöhe: 5,60m über Gelände



Lageplan mit Darstellung:

- braun: Straßenabschnitte
- grau: Gebäude
- türkis: Lärmschutzwall

Lageplan Maßstab: 1:1750

Auftraggeber:

Stadt Grevesmühlen  
Rahausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

erstellt durch:

ALN Akustik Labor Nord GmbH  
Büro Lübeck  
Katharinenstraße 15  
23554 Lübeck



Datum	Bearbeiter/in
13.09.2016	Lippmann

Projekt-Nr.: ALK 1462.14502016 G/V

Datei: ALK\_1462\_Lageplan\_5-Da.cna

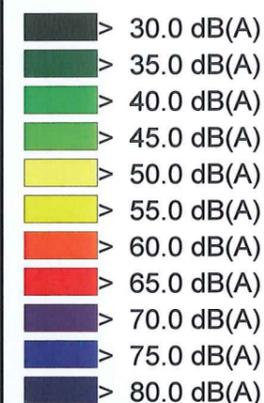


Schalltechnische Untersuchung zum

Bebauungsplan Nr. 41  
der Stadt Grevesmühlen  
"Neu Degtow West"

Lastfall: Straßenverkehrslärm  
mit Lärmschutzwall (Höhe: 3 m ü.Gelände)

Beurteilungspegel nachts 22.00 - 6.00 Uhr  
Immissionshöhe: 5,60m über Gelände



Lageplan mit Darstellung:

- braun: Straßenabschnitte
- grau: Gebäude
- türkis: Lärmschutzwall

Lageplan Maßstab: 1:1750

Auftraggeber:

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

erstellt durch:

ALN Akustik Labor Nord GmbH  
Büro Lübeck  
Katharinenstraße 15  
23554 Lübeck



Datum	Bearbeiter/in
-------	---------------

13.09.2016	Lippmann
------------	----------

Projekt-Nr.: ALK 1462.14502016 G/V

Datei: ALK\_1462\_Lageplan\_5-Da.cna



Schalltechnische Untersuchung zum

**Bebauungsplan Nr. 41  
der Stadt Grevesmühlen  
"Neu Degtow West"**

**Lastfall: Gesamtlärm (Straßenverkehrs- und  
Gewerbelärm)  
mit Lärmschutzwall (Höhe: 3 m ü.Gelände)**

**Lärmpegelbereiche /  
Maßgeblicher Außenlärmpegel nach DIN 4109  
Immissionshöhe: 5,60m über Gelände**

- LPB I (bis 55 dB(A))
- LPB II (56 bis 60 dB(A))
- LPB III (61 bis 65 dB(A))
- LPB IV (66 bis 70 dB(A))
- LPB V (71 bis 75 dB(A))
- LPB VI (76 bis 80 dB(A))
- LPB VII (> 80 dB(A))

**Lageplan mit Darstellung:**

- braun: Straßenabschnitte
- grau: Gebäude
- türkis: Lärmschutzwall

**Lageplan Maßstab: 1:1750**

**Auftraggeber:**

Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

**erstellt durch:**

ALN Akustik Labor Nord GmbH  
Büro Lübeck  
Katharinenstraße 15  
23554 Lübeck



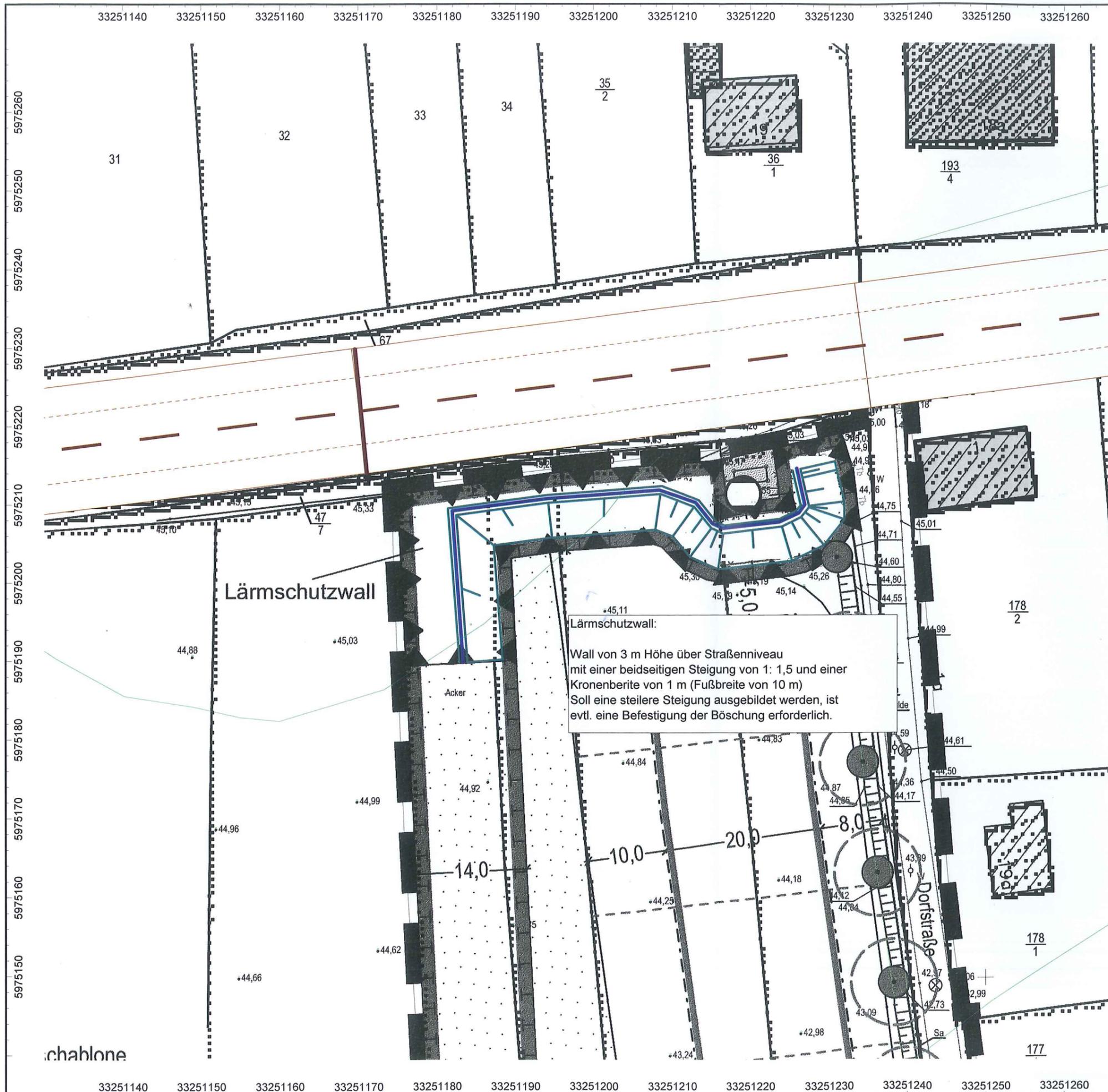
Datum	Bearbeiter/in
-------	---------------

13.09.2016	Lippmann
------------	----------

Projekt-Nr.: ALK 1462.14502016 G/V

Datei: ALK\_1462\_Lageplan\_5-Da.cna





Schalltechnische Untersuchung zum

Bebauungsplan Nr. 41  
der Stadt Grevesmühlen  
"Neu Degtow West"

Detailansicht  
aktive Schallschutzmaßnahme

Lärmschutzwall Höhe: 3m über  
Niveau Straße B-105

Lageplan mit Darstellung

- Lärmschutzwall (türkis)
- Gebäude (grau)
- Höhenlinien (grün)

Maßstab 1:500

Bearbeiter/in	Datum	Name
	13.09.2016	Lippmann

Projekt-Nr.: ALK1462.14502016 G/V

Datei: ALK\_1462\_Lageplan\_5-Da.cna

Auftraggeber:

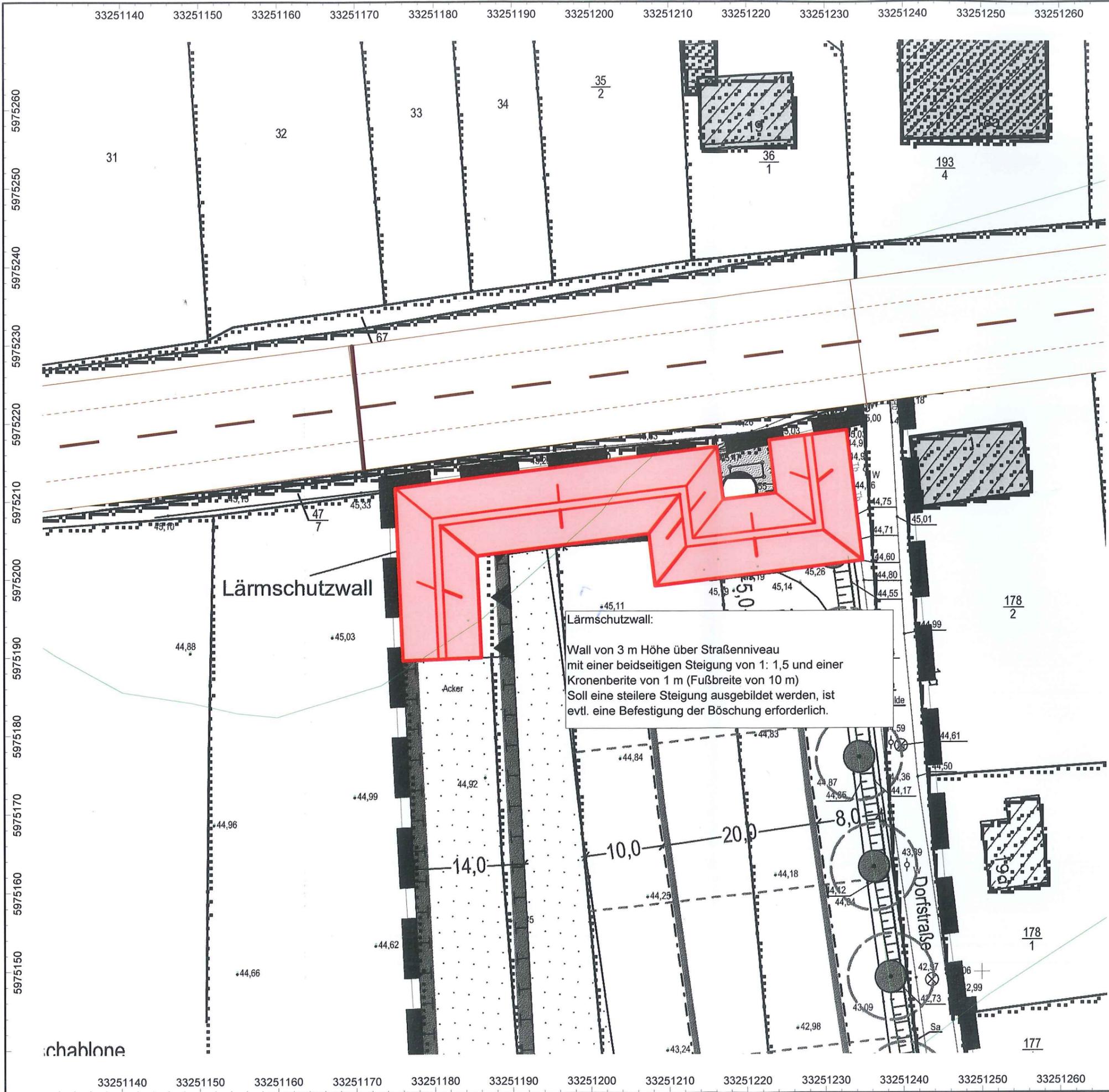
Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

erstellt durch:

ALN Akustik Labor Nord  
Büro Lübeck  
Katharinenstraße 15  
23554 Lübeck



schablone



Schalltechnische Untersuchung zum

Bebauungsplan Nr. 41  
 der Stadt Grevesmühlen  
 "Neu Degtow West"

Detailansicht  
 aktive Schallschutzmaßnahme

Lärmschutzwall Höhe: 3m über  
 Niveau Straße B-105

Alternative Ausführung Wall

Lageplan mit Darstellung

- Lärmschutzwall (rot)
- Gebäude (grau)
- Höhenlinien (grün)

Maßstab 1:500

	Datum	Name
Bearbeiter/in	13.09.2016	Lippmann

Projekt-Nr.: ALK1462.14502016 G/V

Datei: ALK\_1462\_Lageplan\_5-Da.cna

Auftraggeber:

Stadt Grevesmühlen  
 Rathausplatz 1  
 23936 Grevesmühlen

erstellt durch:

ALN Akustik Labor Nord  
 Büro Lübeck  
 Katharinenstraße 15  
 23554 Lübeck



<b>Tabelle A 2.1: Prognose Verkehr</b>						
<b>Straße:</b>		B 105				
<b>Zähldatum:</b>		Verkehrsmengenkarte MV Juli 2010				
<b>Prognosezeitraum:</b>		15 Jahre bis 2025				
	Zählergebnisse		Tag/Nacht- Anteile	Wachstumsrate pro Jahr <sup>1)</sup>	Prognose	
	Kfz	%			Kfz <sup>2)</sup>	% <sup>2)</sup>
DTV Pkw/24 h	6306			1,0%	7249	
DTV Lkw/24 h	406			1,0%	467	
DTV Kfz/ 24 h	6712				7715	
DTV Lkw-Anteil		6,0%				6,0%

1) Ableitung aus Dauerzählstelle Sülsdorf in Abstimmung mit Landesamt für Straßenbau und Verkehr M-V  
2) Abweichungen in Teilsummen und Verhältnissen möglich auf Grund von Rundungen

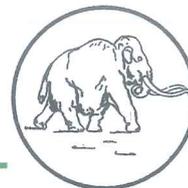
<b>Tabelle A 2.2: Ableitung Lkw-Anteile tags/nachts nach Tabelle 3, RLS-90 [4]</b>									
Straße-Bezeichnung	DTV	SV-Verkehr	p24h	Straßengattung	q	pxTag	pxNacht	MTag	MNacht
	Kfz/24h	Kfz/24h							
B 105	7715	467	6,0	Bundesstraße	1	6,0	6,0	0,06 x DTV	0,011 x DTV

DTV: Durchschnittliche Tägliche Verkehrsstärke  
SV-Verkehr: Schwerverkehr in 24 Stunden  
p24h: Lkw-Anteil in 24 Stunden  
q: Verhältnis Lkw-Anteil nachts/tags nach Tabelle 3, RLS-90  
pxTag: Maßgebender Lkw-Anteil tags (06.00 - 22.00 Uhr)  
pxNacht: Maßgebender Lkw-Anteil nachts (22.00 - 06.00 Uhr)  
MTag: Maßgebende Verkehrsstärke tags  
MNacht: Maßgebende Verkehrsstärke nachts

<b>Tabelle A 2.3: Emissionspegel der Fahrwege nach RLS-90 [4]</b>																
Sp	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16
Ze	Fahrtweg	DTV Kfz/24h	F <sub>M,t</sub>	F <sub>M,n</sub>	M <sub>t</sub> Kfz/h	M <sub>n</sub> Kfz/h	P <sub>t</sub> %	P <sub>n</sub> %	V <sub>zul</sub> Pkw km/h	V <sub>zul</sub> Lkw km/h	Straßen- oberfläche	D <sub>Stro</sub> dB	g %	D <sub>refl</sub> dB	L <sub>m,E,t</sub> dB(A)	L <sub>m,E,n</sub> dB(A)
1	B 105 Abschnitt 50 km/h	7715	0,06	0,011	463	85	6	6	50	50	o. Zuschlag	0,0	≤5	+	61,0	53,7
2	B 105 Abschnitt 70 km/h	7715	0,06	0,011	463	85	6	6	70	70	o. Zuschlag	0,0	≤5	+	63,2	55,9
3	B 105 Abschnitt 100 km/h	7715	0,06	0,011	463	85	6	6	100	80	o. Zuschlag	0,0	≤5	+	65,6	58,3

Anmerkungen und Erläuterungen:

- Spalten 3 und 4: Faktoren zur Berechnung der M<sub>t</sub>/ M<sub>n</sub> - Werte aus dem DTV, mit M<sub>t</sub>/ M<sub>n</sub> maßgebliche stündliche Verkehrsstärken tags und nachts,
- Spalten 7 und 8: maßgebliche Schwerverkehrsanteile (Kfz mit mehr als 2,8t zulässiger Gesamtmasse) tags und nachts;
- Spalten 9 und 10: zulässige Höchstgeschwindigkeit;
- Spalte 11 und 12: Zuschlag für unterschiedliche Fahrbahnarten nach Tabelle 4 der RLS-90;
- Spalte 13: Steigungen und Gefälle (Zuschlag nach Gleichung 6 der RLS-90 bei g > 5 %);
- Spalte 14: Zuschlag für Mehrfachreflexion zwischen parallelen geschlossenen Hausfassaden, Lärmschutzwänden und Stützmauern
- Spalten 15 und 16: Emissionspegel nach Gleichung 6 der RLS-90, bezogen auf einen Abstand von 25m zur Straßenachse und eine Höhe von 4,0 m über Gelände.



Ing.büro Palasis 23948 Grundshagen  
Stadt Grevesmühlen  
Rathausplatz 1  
23936 Grevesmühlen

Dipl.Ing.Brian Palasis

Dorfstraße 50  
23948 Grundshagen  
Tel. 038825/ 385692  
Fax. / 385693  
Mobil 0162/ 9332306  
palasis-baugrund@t-online.de

Grundshagen, 22.8.2016

## **BV: P 150/16 Wohngebiet B-Plan 41 „Neu Degtow West“, Grevesmühlen Versickerung von Regenwasser - Baugrundbeurteilung**

### **1.Vorgang**

Im Zuge der Erschließungsplanung des Wohngebietes Nr.41 „Neu Degtow West“ in Grevesmühlen ist nachzuweisen, ob das anfallende Regenwasser vor Ort versickert werden kann.

Das Baugebiet mit einer Größe von ca. 1,5 ha liegt südlich der B 105 am westlichen Ortseingang von Neu Degtow, , und umfasst die Flurstücke 37, 38, 39, 40 und 172 (teilw.) der Flur 12 sowie das Flurstück 171/3 (teilw.) der Flur 1.

Zum Nachweis der Versickerungsfähigkeit des Untergrundes im Baugebiet wurden am 18.8.2016 durch unser Büro insgesamt 5 Rammkernsondierbohrungen nach DIN EN ISO 22475 (RKS 1-5) bis 4,0m unter GOK abgeteuft.

Weiterhin wurde die geologische Oberflächenkarte von NWM vergleichend herangezogen.

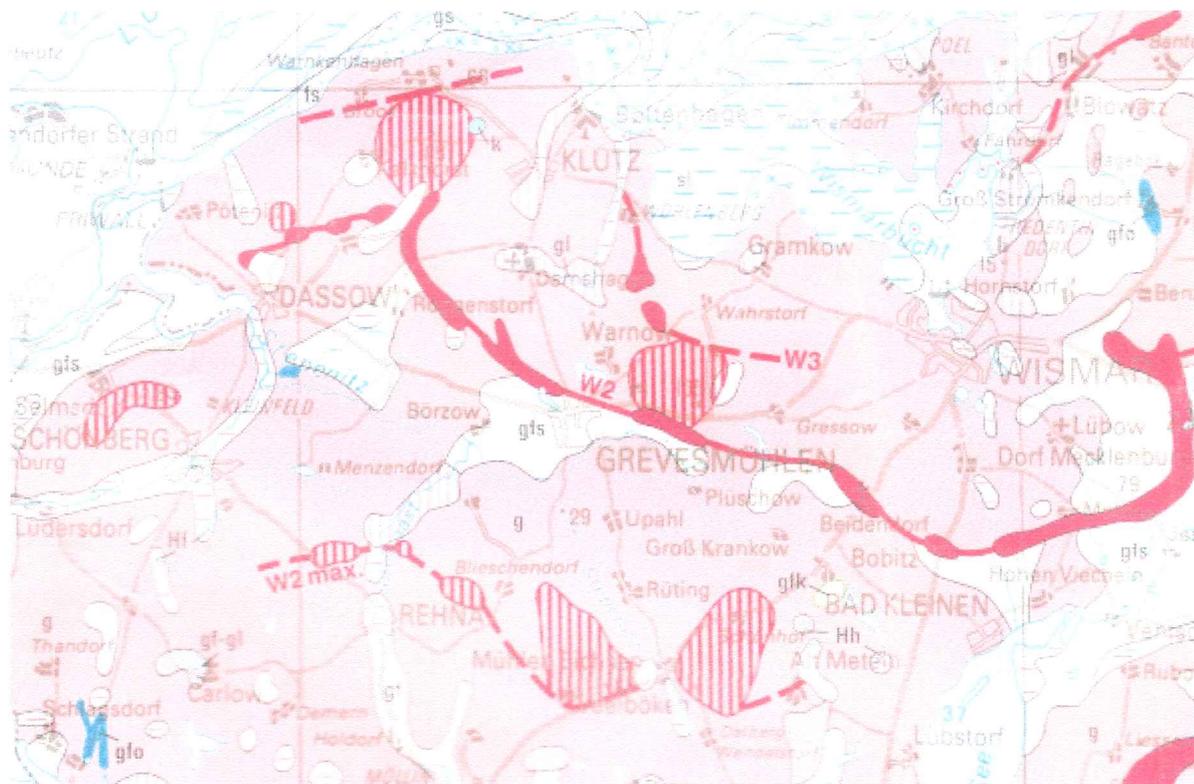
Die Ansatzpunkte der Sondierungen sind aus dem Lageplan in Anlage 1 ersichtlich und ergaben sich vor Ort primär aus lokalen Zugänglichkeiten (bestelltes Maisfeld).

Die Bodenprofile der Sondierbohrungen sind in Anlage 2 graphisch dargestellt worden. Die Tiefenangaben der Bodenschichten beziehen sich auf die jeweilige lokale GOK.

Einzelheiten zum Bodenaufbau können den Schichtenverzeichnissen in Anlage 3 entnommen werden.

## 2. Untergrundverhältnisse

Gemäß geologischer Oberflächenkarten liegt das Baugebiet am nordöstlichen Rand einer Sanderfläche, die sich in südliche Richtung weiter fortführt.



Auszug Geologische Oberflächenkarte MV 1: 500.000:

gfs= Kiessand (Sander)

ge (rot) = erdgeschichtlich ältere sandige Formationen

Die durchgeführten Baugrundaufschlüsse haben den sandigen Untergrund im ausgewiesenen Baugebiet bestätigt. Bindige Lehm- und Mergelböden wurden nicht angetroffen.

Unter einer überwiegend rund 0,30m starken sandig-humosen Oberbodenschicht stehen durchgehend bis zu den Bohrungsendteufen von max. 4,0m unter GOK mineralische Sandersande an.

Bei den primär weit bis intermittierend abgestuften Sanden ( $U \geq 6$ ) handelt es sich um Mittel- bis Feinsande mit wechselhaft grobsandigen bis kiesigen, untergeordnet auch steinigen Beimengungen.

Anthropogene Beeinflussungen der Böden (Ackerfläche) wurden unterhalb der landwirtschaftlich genutzten Deckschicht nicht festgestellt.

Die mineralisch gewachsenen Sande stehen primär in mitteldichten tragfähigen Lagerungsdichten an.

#### *Bodenkennwerte:*

Bodenart	Konsistenz/ Lagerung	Wichte erdfeucht $\gamma$ (KN/m <sup>3</sup> )	Wichte unter Auftrieb $\gamma'$ (KN/m <sup>3</sup> )	innere Reibung $\varphi$ (°)	Kohäsion c (KN/m <sup>2</sup> )	Steifeziffer E <sub>Sstat</sub> (MN/m <sup>2</sup> )
----------	-------------------------	--	--	------------------------------------	---------------------------------------	--

#### Sande, kiesig:

	mitteldicht	19	10	31-33	0	30-60
--	-------------	----	----	-------	---	-------

anstehende Böden	Bodengruppe	Bodenklasse	Frostempfindlichkeitsklasse
	DIN 18196	DIN 18300	gem. ZTVE-StB
Oberböden	OH, [OH]	1	F2 (mäßig frostempfindlich)
Sande	SE, SI, SW	3	F1 (nicht frostempfindlich)

#### *Grundwasser*

Das Grundwasser wurde bis zu den Bohrungsendteufen von 4,0m weder in der höchsten nördlichen (RKS 4) noch in der tiefsten südlichen (RKS 1) Bohrung bis 4,0m unter GOK angetroffen.

Aus vergleichend herangezogenen Bohrungen der näheren Peripherie ist davon auszugehen, dass der Grundwasserstand im Baugebiet dauerhaft  $\geq 6,0$ m unter GOK ansteht und auf die Bebauung keinen Einfluß hat.

### *Durchlässigkeit*

Den vorherrschenden kiesigen Sanden kann nach HAZEN aus der Körnungslinie (Anlage 4) ein abgeschätzter kf-Wert im Bereich  $3\text{-}7 \times 10^{-4}$  m/s und damit eine gute Durchlässigkeit zugeordnet werden.

### **3. Beurteilung der Untergrundversickerungsfähigkeit**

Die Untersuchungen haben ergeben, dass der Untergrund im gesamten B-Plangebiet Nr.41 in Neu Degtow von gut durchlässigen sandigen Horizonten bestimmt wird.

Das Grundwasser weist mit Tiefen  $> 6,0\text{m}$  unter GOK einen ausreichenden Flurabstand auf.

*Gegen die Durchführung einer Regenwasserversickerung gemäß DWA-A138 im Baugebiet Nr.41 „Neu Degtow West“ in Grevesmühlen bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.*

Generell können alle Versickerungsarten gemäß DWA A138 im Baugebiet zur Anwendung kommen.

Für die Entwässerung der Straßen und Einzelgebäude bietet sich eine Versickerung über ein Rohr-Rigolen-System oder alternativ eine Schachtversickerung an.

Dipl.Ing.B.Palasis



### Anlagen:

1. Lageplan mit Bohransatzpunkten
2. Darstellung Bodenprofile
3. Schichtenverzeichnisse
4. Körnungslinie anstehender Sande

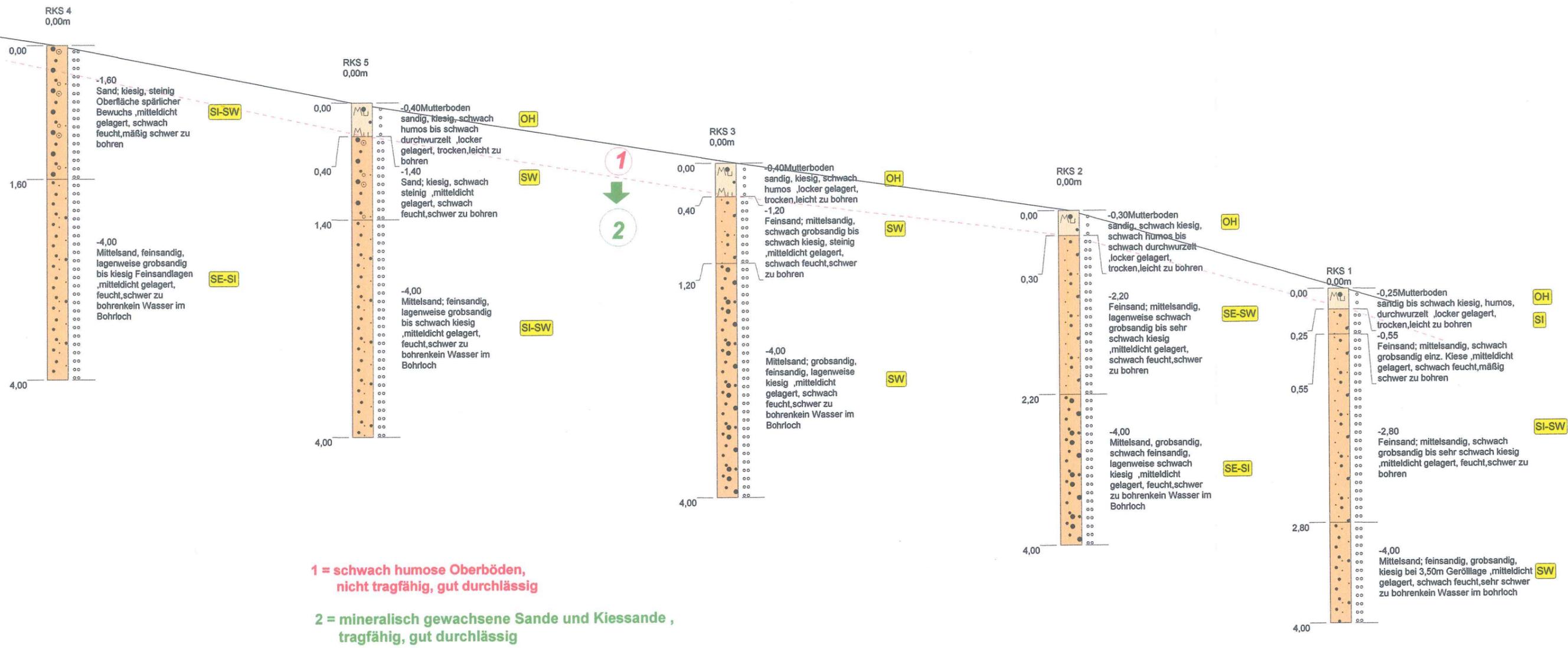


BV: B-Plan 41 "Neu Degtow-West", Grevesmühlen

-Lage der Rammkernsondierbohrungen-

P 150/16 18.8.2016 Anlage 1

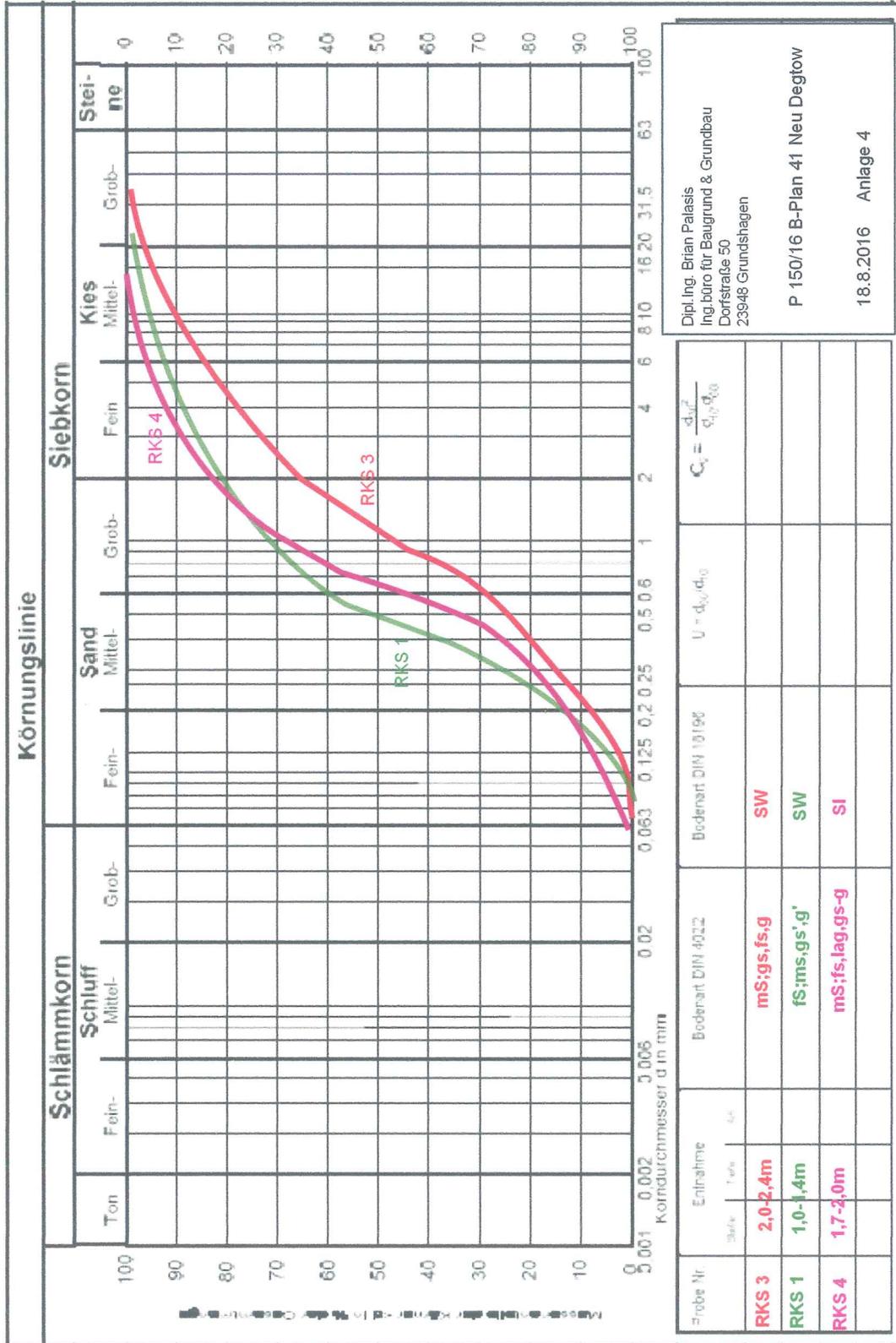
Ing.büro Palasis



Einzelheiten zum Bodenaufbau in den Schichtenverzeichnissen!

Höhenmaßstab 1:50

**BV: B-Plan Nr. 41 "Neu degtow West", Grevesmühlen**  
**Darstellung der Bodenprofile im Geländeschnitt**  
 BV: P 150/16 18.8.2016 Anlage 2  
 AG: Stadt Grevesmühlen  
 Palasis Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau



Palasis-Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau  Dorfstraße 9 23936 Diedrichshagen Tel.038822/82815 Fax.-16		<h1>Schichtenverzeichnis</h1> <p>für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben</p>				Anlage: 3  Seite: 1	
Projekt: P 150/16 B-Plan 41 Neu Degtow					Datum: 18.08.2016		
Bohrung: RKS 1				m 0m			
1	2			3	4	5	6
Bis  ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt		
0,25	a) sandig bis schwach kiesig, humos, durchwurzelt						
	b)						
	c) locker gelagert, trocken	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun				
	f) Mutterboden	g)	h) OH				
0,55	a) Feinsand; mittelsandig, schwach grobsandig					1	0,50
	b) einz. Kiese						
	c) mitteldicht gelagert, schwach feucht	d) mäßig schwer zu bohren	e) dunkelbraun				
	f)	g)	h) SI				
2,80	a) Feinsand; mittelsandig, schwach grobsandig bis sehr schwach kiesig					2 3	1,40 2,40
	b)						
	c) mitteldicht gelagert, feucht	d) schwer zu bohren	e) braunstreifig				
	f)	g)	h) SI-SW				
4,00	a) Mittelsand; feinsandig, grobsandig, kiesig			kein Wasser im bohrloch		4	4,00
	b) bei 3,50m Gerölllage						
	c) mitteldicht gelagert, schwach feucht	d) sehr schwer zu bohren	e) braun				
	f)	g)	h) SW				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)				

Palasis-Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau  Dorfstraße 9 23936 Dierichshagen Tel.038822/82815 Fax-16		<h1>Schichtenverzeichnis</h1> <p>für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben</p>				Anlage: 3  Seite: 1	
Projekt: P 150/16 B-Plan 41 Neu Degtow					Datum: 18.08.2016		
Bohrung: RKS 2				m 0m			
1	2			3	4	5	6
Bis  ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe    i) Kalk- gehalt				
0,30	a) sandig, schwach kiesig, schwach humos bis schwach durchwurzelt						
	b)						
	c) locker gelagert, trocken	d) leicht zu bohren	e) dunkelgraubraun				
	f) Mutterboden	g)	h) OH    i)				
2,20	a) Feinsand; mittelsandig, lagenweise schwach grobsandig bis sehr schwach kiesig					1	1,00
	b)						
	c) mitteldicht gelagert, schwach feucht	d) schwer zu bohren	e) graubraunstreifig				
	f)	g)	h) SE-SW    i)				
4,00	a) Mittelsand, grobsandig, schwach feinsandig, lagenweise schwach kiesig			kein Wasser im Bohrloch		2 3	2,80 4,00
	b)						
	c) mitteldicht gelagert, feucht	d) schwer zu bohren	e) graubraunstreifig				
	f)	g)	h) SE-SI    i) +				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)    i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h)    i)				

Palasis-Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau  Dorfstraße 9 23936 Dierichshagen Tel.038822/82815 Fax.-16		<h1>Schichtenverzeichnis</h1> <p>für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben</p>				Anlage: 3  Seite: 1		
Projekt: P 150/16 B-Plan 41 Neu Degtow						Datum: 18.08.2016		
Bohrung: RKS 3					m 0m			
1	2				3	4	5	6
Bis  ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art  Nr  Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,40	a) sandig, kiesig, schwach humos							
	b)							
	c) locker gelagert, trocken	d) leicht zu bohren	e) dunkelbraun					
	f) Mutterboden	g)	h) OH	i)				
1,20	a) Feinsand; mittelsandig, schwach grobsandig bis schwach kiesig, steinig							1
	b)							
	c) mitteldicht gelagert, schwach feucht	d) schwer zu bohren	e) graubraun					
	f)	g)	h) SW	i)				
4,00	a) Mittelsand; grobsandig, feinsandig, lagenweise kiesig				kein Wasser im Bohrloch			2 3
	b)							
	c) mitteldicht gelagert, schwach feucht	d) schwer zu bohren	e) graubraunstreifig					
	f)	g)	h) SW	i) +				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				

Palasis-Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau  Dorfstraße 9 23936 Dierichshagen Tel.038822/82815 Fax.-16		<h1>Schichtenverzeichnis</h1> <p>für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben</p>				Anlage: 3  Seite: 1	
Projekt: P 150/16 B-Plan 41 Neu Degtow					Datum: 18.08.2016		
Bohrung: RKS 4				m 0m			
1	2			3	4	5	6
Bis  ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen			Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen				Art	Nr	Tiefe in m (Unter- kante)
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe				
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe		i) Kalk- gehalt		
1,60	a) Sand; kiesig, steinig					1	1,00
	b) Oberfläche spärlicher Bewuchs						
	c) mitteldicht gelagert, schwach feucht	d) mäßig schwer zu bohren	e) graubraunstreifig				
	f)	g)	h) SI-SW i)				
4,00	a) Mittelsand, feinsandig, lagenweise grobsandig bis kiesig			kein Wasser im Bohrloch		2 3	2,00 3,40
	b) Feinsandlagen						
	c) mitteldicht gelagert, feucht	d) schwer zu bohren	e) hellgraubraun				
	f)	g)	h) SE-SI i) +				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				
	a)						
	b)						
	c)	d)	e)				
	f)	g)	h) i)				

Palasis-Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau  Dorfstraße 9 23936 Diedrichshagen Tel.038822/82615 Fax.-16		<h1>Schichtenverzeichnis</h1> <p>für Bohrungen ohne durchgehende Gewinnung von gekernten Proben</p>				Anlage: 3  Seite: 1		
Projekt: P 150/16 B-Plan 41 Neu Degtow						Datum: 18.08.2016		
Bohrung: RKS 5					m 0m			
1	2				3	4	5	6
Bis  ... m unter Ansatz- punkt	a) Benennung der Bodenart und Beimengungen				Bemerkungen  Sonderprobe Wasserführung Bohrwerkzeuge Kernverlust Sonstiges	Entnommene Proben		
	b) Ergänzende Bemerkungen					Art  Nr  Tiefe in m (Unter- kante)		
	c) Beschaffenheit nach Bohrgut	d) Beschaffenheit nach Bohrvorgang	e) Farbe					
	f) Übliche Benennung	g) Geologische Benennung	h) Gruppe	i) Kalkgehalt				
0,40	a) sandig, kiesig, schwach humos bis schwach durchwurzelt							
	b)							
	c) locker gelagert, trocken	d) leicht zu bohren	e) dunkelgraubraun					
	f) Mutterboden	g)	h) OH	i)				
1,40	a) Sand; kiesig, schwach steinig						1	0,80
	b)							
	c) mitteldicht gelagert, schwach feucht	d) schwer zu bohren	e) graubraunstreifig					
	f)	g)	h) SW	i)				
4,00	a) Mittelsand; feinsandig, lagenweise grobsandig bis schwach kiesig				kein Wasser im Bohrloch		2 3 4	1,60 3,00 4,00
	b)							
	c) mitteldicht gelagert, feucht	d) schwer zu bohren	e) graubraunstreifig					
	f)	g)	h) SI-SW	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				
	a)							
	b)							
	c)	d)	e)					
	f)	g)	h)	i)				