

# Protokollauszug

## aus der

### Sitzung des Umweltausschusses der Stadt Grevesmühlen

#### vom 10.04.2017

---

#### **Top 6    Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "zum Sägewerk" südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen hier: Beschluss zu den Vorentwürfen**

Zu diesem Tagesordnungspunkt macht **Herr Stolle** als Artenschutzfachgutachter detaillierte Ausführungen. Er teilt mit, dass das Gelände nur auf europarechtlich geschützte Arten untersucht wurde. Die vorhandenen Gebäude weisen ein großes Quartierpotenzial auf. Vor Ort wurden neben Fledermäusen auch die Blindschleiche und Ringelnatter nachgewiesen. Ein Vorkommen von Zauneidechsen konnte nicht nachgewiesen werden. Es ist angedacht den künftigen Lärmschutzwall so zu bauen, dass er auch als Lebensraum genutzt werden kann. An Vogelarten wurde der Hausrotschwanz und die Amsel nachgewiesen. Bei den Vogelarten wurde jedoch eine höhere Dichte erwartet. Auch ein Turmfalke ist im Bereich des B-Plan Gebietes zu Hause. Hier wird vorgeschlagen, dass Ausgleichskästen angebracht werden. In der Sägehalle befinden sich mindestens 15 Brutpaare einer Rauchschwalbenkolonie. Herr Stolle führt weiterhin aus, dass über eine gezielte artspezifische Weise ein Ausgleich geschaffen werden muss. Nach der artenschutzrechtlichen Einschätzung ist der Brutbestand in einem Verhältnis von 1 zu 2 auszugleichen. In der großen Sägehalle konnten außerdem verschiedene Fledermausarten nachgewiesen werden. Für den Rückbau der Gebäude sollte als Ansatz gelten, dass kein Tier sterben darf. Das beste Zeitfenster hierfür wäre Juli/ August. Herr Stolle schlägt vor das Schadstoffgutachten abzuwarten, da es Gebäudeteile gibt, die mit der Hand abgetragen werden müssen. Weiterhin empfiehlt er einen Maßnahmenplan zu erstellen.

**Herr Bauer** erkundigt sich, ob der Baumbestand auch untersucht wurde. Dies wird von **Herrn Stolle** verneint.

**Herr Bauer** ist der Ansicht, dass das Gewässerumfeld auch hätte begutachtet werden müssen, da dort der Nachtkerzenschwärmer vorhanden ist.

**Herr Stolle** informiert, dass dies nicht als überplanende Fläche bekanntgegeben wurde. Er geht weiterhin darauf ein, dass der Eingriff vorher umzusetzen ist, so dass für einen gewissen Zeitraum ein Überangebot besteht. Für die Ausgleichsmaßnahmen ist fledermauskundlicher Sachverstand notwendig. Die Maßnahmen sind aber relativ kostengünstig umzusetzen.

**Frau Strübing** erkundigt sich, in welcher Entfernung die Ausgleichmaßnahmen entstehen müssten.

**Herr Stolle** teilt mit, dass der Abstand möglichst nah sein sollte. Seine Empfehlung liegt bei 500 Metern. Weiterhin macht er deutlich, dass es sich nicht um bestandsgefährdete Arten handelt.

**Herr Uhle** vertritt die Auffassung, dass die Fläche mit dem Gewässer bei den Planungen berücksichtigt werden sollte.

**Herr Stolle** informiert, dass angedacht werden sollte, das alte Gebäude auf der Fläche als Ausgleich zu nutzen.

**Herr Bauer** fügt ergänzend hinzu, dass es vorteilhaft wäre die Pappeln auf der Fläche wegzunehmen. Auch die armenische Brombeere muss entfernt werden. Bei dem Gewässer handelt es sich um einen ehemaligen Quellsee der Burdenow. Herr Bauer spricht sich dafür aus die Fläche als Ausgleich zu nutzen.

**Herr Uhle** weist darauf hin, dass die Hecke am südlichen Rand kein geschütztes Biotop ist.

**Herr Bauer** betont, dass die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (CEF Maßnahmen) funktionsfähig hergestellt sein müssen.

**Herr Stolle** empfiehlt nachzufragen, ob ein Zugriff auf Ausgleichsgelder möglich ist.

**Herr Bauer** teilt hierzu mit, dass dies in Mecklenburg-Vorpommern nicht möglich ist.

**Herr Stolle** berichtet, dass immer wieder Ausgleichsmaßnahmen die Umsetzung eines Vorhabens verhindern.

**Herr Bauer** merkt an, dass das geschützte Biotop korrekt dargestellt werden muss. Die Pläne müssen korrigiert und angepasst werden.

**Herr Grote** teilt mit, dass es mal angedacht war, die Jahnstraße bis zur B 105 zu verlängern.

**Dr. Brockmann** berichtet, dass die Jahnstraße nicht zur Umgehungsstraße ausgebaut werden kann. Dies lässt sich u.a. nicht mit der Neugestaltung der Schrankenanlage vereinbaren.

### **Sachverhalt:**

Das Areal des Plangeltungsbereichs ist bereits seit DDR-Zeiten von einer industriellen, handwerklichen und gewerblichen Nutzung geprägt. Nach und nach wurden zahlreiche Nutzungen eingestellt. Ein im Plangebiet betriebenes Sägewerk beabsichtigt ebenfalls, in Kürze den Betrieb einzustellen. Aktuell befinden sich im Plangebiet eine Tischlerei, ein Holzverarbeitungsbetrieb und eine Spielothek.

In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Grevesmühlen auf den aus der Nutzung gefallen Flächen ein allgemeines Wohngebiet schaffen - unter Berücksichtigung von erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen.

Die Erschließung des geplanten knapp 10 ha großen Wohngebietes soll über eine neue Anbindung von der Rehnaer Straße erfolgen.

Die Stadt Grevesmühlen sieht für das gesamte Areal das Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für die Flächen des Sägewerkes und der sich südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches und für die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe geschaffen werden.

Darüber hinaus sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet für den östlichen Teil des Plangebietes bis zur Rehnaer Straße geschaffen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 sollen zudem wertvolle Biotopstrukturen im westlichen Teil des Plangebietes dauerhaft gesichert werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 erforderlich. Parallel dazu erfolgt die 4. Änderung des Flächennutzungsplans, der das Plangebiet momentan noch als gemischte Bauflächen darstellt.

### **Beschluss:**

1. Die Vorentwürfe des B-Planes Nr. 39 „Zum Sägewerk“ und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes werden von der Stadtvertretung gebilligt und für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB bestimmt.
2. Die Öffentlichkeit und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind möglichst frühzeitig am Aufstellungsverfahren zu beteiligen. Ihnen ist innerhalb angemessener Frist Gelegenheit zur Stellungnahme zu geben.
3. Die Planung ist mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB abzustimmen.

**Der Umweltausschuss nimmt die Vorentwürfe zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet "zum Sägewerk" südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen zur Kenntnis.**