

# Stadt Grevesmühlen

## Öffentliche Niederschrift

---

### Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen

---

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 07.11.2024

**Sitzungsbeginn:** 18:30 Uhr

**Sitzungsende:** 21:00 Uhr

**Ort, Raum:** Beratungsraum 1, Rathaus, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen

---

#### Anwesend

##### Vorsitz

Erich Reppenhausen

##### Mitglieder

Stefan Baetke

Mathias Fett

Jürgen Gaburek

Volkmar Schulz

Steve Soost

##### Schriftführung

Ivon Drewes

#### Abwesend

##### Mitglieder

Cornell Barfuß

entschuldigt

Jeremias Hebestreit

entschuldigt

Thomas Krohn

entschuldigt

#### Gäste:

**Herr Niklas Trudrung (DSK Hamburg)**

**Herr Roland Mahnel (Planungsbüro Mahnel)**

**Herr Martin Hufmann (Planungsbüro Hufmann)**

**Herr Schrameyer (MIV Schwerin)**

## Einwohner Stadt Grevesmühlen

### Tagesordnung

#### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Bestätigung der Tagesordnung
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 10.10.2024
- 5 Beschluss über den Rahmenplan für das Sanierungsgebiet "Wohnpark am Plogensee" VO/12SV/2024-2145
- 6 Vorstellung des aktuellen Planungsstandes des Straßenbauvorhabens "An der Burdenow" VO/12SV/2024-2132
- 7 Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen VO/12SV/2024-2147
- 8 **Betreff:** 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“ der Stadt Grevesmühlen Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss VO/12SV/2024-2148
- 9 **Satzung der Stadt Grevesmühlen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“** VO/12SV/2024-2149  
  
Hier: Beschluss über den Vorentwurf
- 10 aktueller Sachstand Großgewerbestandort Upahl/ Grevesmühlen
- 11 aktueller Sachstand Schulcampus
- 12 Informationen zum Stand städtebaulicher Planungen und Baumaßnahmen
- 13 Anfragen und Mitteilungen

#### Nichtöffentlicher Teil

- 14 Bauanträge und Bauvoranfragen

15 Beschluss für die Vergabe einer Planungsleistung für Grünflächenplanung und Grünflächenpflegepläne im Stadtgebiet Grevesmühlen.

VO/12SV/2024-2135

16 Grüner Weg: aktueller Sachstand zu bauordnungsrechtlichen Verfahren

17 Informationen und Sonstiges

## Öffentlicher Teil

18 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

## Protokoll

### Öffentlicher Teil

---

#### 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Der Bauausschussvorsitzende, Herr Reppenhausen, begrüßt die Anwesenden und eröffnet die Sitzung um 18:30 Uhr. Er stellt die ordnungsgemäße Ladung sowie die Beschlussfähigkeit fest. Es sind 6 von 9 Ausschussmitgliedern anwesend.

---

#### 2 Einwohnerfragestunde

Keine.

---

#### 3 Bestätigung der Tagesordnung

*TOP 9- Vorstellung des aktuellen Planungsstandes des Straßenbauvorhabens „An der Burdenow“ wird zu TOP 6. Alle folgenden Punkte verschieben sich entsprechend.*

Die Tagesordnung wird mit den Änderungen bestätigt.

##### Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
➔ davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

---

#### 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 10.10.2024

Die Niederschrift der Sitzung des Bauausschusses vom 10.10.2024 wird gebilligt.

##### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
➔ davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

---

#### 5 Beschluss über den Rahmenplan für das Sanierungsgebiet "Wohnpark am Ploggensee"

VO/12SV/2024-2145

##### **Sachverhalt:**

Seit 2021 werden städtebauliche Investitionen getätigt, um das Wohn- und Schulquartier Ploggenseeering aufzuwerten. Mit der fortschreitenden Realisierung des Schulcampus und dem Quartiersmanagement wurden erste Maßnahmen bereits umgesetzt. Um langfristig die über das Programm Sozialer Zusammenhalt der Städtebauförderung bereitgestellten finanziellen Mittel zur Behebung vorhandener städtebaulicher Missstände zielgerichtet einzusetzen, braucht es ein Maßnahmenkonzept. Dieses bietet der vorliegende Rahmenplan, basierend auf einer umfangreichen Beteiligung und Bestandsaufnahme und -analyse. Es wurde ein weitreichendes, integriertes Maßnahmenprogramm erarbeitet, das sowohl zu einer Verbesserung des Wohnumfeldes, zu einer verbesserten Verkehrsanbindung und vor allem auf Grundlage des von der Stadtvertretung beschlossenen Leitbilds zur verkehrlichen Erschließung, den Verkehrsraum neuordnen und zur Verkehrsentspannung beiträgt. Durch den raum-, zeit- und kostenbezogenen Ansatz vertieft es die im Integrierten städtebaulichen Entwicklungskonzept (ISEK) und der vorbereitenden Untersuchung (VU) gebrachten Vorschläge sowie Maßnahmen. Die Maßnahmen sind gegeneinander abgegrenzt und bieten ein großes Spektrum an durchführbaren Maßnahmen. Städtebauliche Rahmenpläne sind zur weiteren sowie genaueren Vorbereitung der Gesamtmaßnahme etablierte Instrumente der städtebaulichen Sanierung und Förderung.

##### **Hintergrund:**

Für das Wohn- und Schulgebiet Ploggenseeering östlich der Innenstadt wurde ab 2019 eine vorbereitende Untersuchung durchgeführt. Die dabei ermittelten städtebaulichen Missstände sollen langfristig behoben werden. Anhand derer erfolgte die Aufnahme des Ploggenseeerings als Fördergebiet in die Städtebauförderung in das Programm „Sozialer Zusammenhalt“.

Auf dieser Grundlage legte die Stadtvertretung den Ploggenseeering am 25.05.2023 förmlich als Sanierungsgebiet nach §142 Abs. 3 BauGB fest. Um die Sanierung zielgerichtet durchzuführen, beauftragte die Stadtverwaltung die DSK Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft am 11.01.2024 mit der Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplans gemäß §140 Nr. 4 BauGB zur weiteren Vorbereitung der Sanierungsmaßnahme Ploggenseeering.

Maßgeblich für die Entwicklung des Rahmenplans war die von der Stadtvertretung am 19.02.2024 beschlossene, zukünftige verkehrliche Erschließung des Ploggenseeerings. Diese diente als Grundlage für alle weiteren Planungen.

## **Anlass und Prozess:**

Der Rahmenplan für den Ploggenseering wurde benötigt, um mit der Durchführung der Sanierung des Ploggenseerings beginnen zu können. Flächenscharf grenzt er Nutzungen voneinander ab. Bei der Erstellung des Rahmenplans wurden die Bedürfnisse der Betroffenen in einem offenen Planungsprozess berücksichtigt und in passende Maßnahmen übersetzt. In zwei öffentlichen Beteiligungsterminen konnten die Anwohner:innen ihre Ideen und Wünsche einbringen, zunächst am Anfang des Planungsprozesses bei einem Quartiersspaziergang mit einer herausforderungsorientierten Planungswerkstatt und abschließend bei der Vorstellung des Rahmenplans beim Markt der Möglichkeiten. Beide Veranstaltungen wurden im Vorhinein durch Aushänge, Plakatierungen und Flyer beworben. Parallel fanden Beteiligungen mit den Trägern öffentlicher Belange statt. Mit diesen wurde das verkehrliche Leitbild erarbeitet, welches grundlegend für die weitere Planung war und in den öffentlichen Beteiligungsveranstaltungen weiterentwickelt wurde. Zukünftig wird der Schul- und Anwohnerverkehr in zwei Schleifen getrennt, wobei eine einspurige Durchlässigkeit aus Richtung Wismarscher Straße fortbesteht. Zudem sind in die Planung die Erkenntnisse und Vorgaben aus übergeordneten und vorangegangenen Planungen wie dem ISEK und der Vorbereitenden Untersuchung für den Ploggenseering aus dem Jahr 2020 eingeflossen.

## **Inhalte des Rahmenplans:**

Der Rahmenplan teilt sich seinen Planungsbereich mit dem Satzungsgebiet der städtebaulichen Sanierung vom 25.05.2023.

Mit dem Rahmenplan „Ploggenseering 2035“ wird die städtebauliche Entwicklung am Ploggenseering geordnet, die nicht zuletzt durch die Neuplanung des inklusiven Schulcampus notwendig geworden ist, aber insbesondere durch die städtebaulichen Missstände wie nicht ausreichende Anzahl an Stellplätzen, wenig Aufenthaltsqualität im Freiraum, die ungenügende Anbindung an umgebende Grünräume, fehlende Begegnungsorte als auch die baulichen und funktionalen Zustände der Gebäude. Darauf aufbauend wurden Handlungsfelder und Leitbild definiert. Entsprechend der vier großen Handlungsfelder Wohnliches Quartier, Grünes Quartier, Bewegtes Quartier und Sauberes Quartier ermittelt. Die Wohngebäude erfahren eine Erweiterung um ein Staffelgeschoss und eine generelle Modernisierung. Hinsichtlich des Freiraums im Quartier wird ein Quartiersplatz vorgesehen und die gemeinschaftlichen Grünräume erhalten neue Nutzungen und eine funktionale sowie landschaftsarchitektonische Umgestaltung. Verkehrliche Verbesserungen erfolgen in Form einer Buswendeschleife, Quartiersgarage, weiterer Abstellflächen für PKWs und Fahrräder sowie eine Promenade. Zusätzlich soll die technische Infrastruktur modernisiert werden. Integriert in das Konzept wird der neue Schulcampus.

Mittels horizontaler Verdichtung wurden neue Nutzungen eingefügt und Brach- und Freiflächen umstrukturiert. Im Einzelnen sind folgende große Veränderungen vorgesehen und zeichnerisch im Entwurf festgehalten:

Umgestaltung des Ploggenseerings zum begrünten Verkehrsraum: Es erfolgt die verkehrliche Trennung in Form von zwei sich überlagernden Schleifen ausgehend von der Santower Straße. Davon eine Verkehrsfläche für den motorisierten Verkehr und eine begleitende besondere Verkehrsfläche für den Fuß- und Radverkehr in Form einer Promenade. Zwischenräume sind begrünt und baumbestanden. Durch die neue Anordnung der Stellflächen wirken diese, trotz Erhöhung der Anzahl, zukünftig weniger dominant. Zusätzlicher Stellflächenbedarf wird über eine Quartiersgarage bereitgehalten.

Neuer Quartiersplatz: Integriert in den Ploggenseering an der Schnittstelle zwischen Schulen, Sport- und Mehrzweckhalle und Wohngebäuden wird der Quartiersplatz als Aufenthaltsfläche geschaffen. Ausgestattet mit einem Quartiershaus, können hier

nachbarschaftliche Treffen in- und outdoor durchgeführt werden.

Buswendeschleife am Schulcampus: Diese dient der Verkehrsberuhigung des Ploggenseerings und trägt maßgeblich dazu bei Lärm-, Geruch- und Feinstaubemissionen in den Wohnquartieren zu minimieren. Die Befahrung durch Schul- und Linienbusse ist nur im Bereich der Wendeschleife vorgesehen. Im Inneren der Wendeschleife sind Stellplätze für den Schulcampus vorgesehen.

Schulcampus: Laufende Planungen des Schulcampus wurden im Rahmenplan berücksichtigt und die Freiräume des Schulcampus wurden in ein landschaftsplanerisches Gesamtkonzept integriert. Im Umfeld der Gemeinbedarfseinrichtungen wird dem Schüler- und Fußverkehr zukünftig der Vorrang eingeräumt.

Vielfältige Freizeit- und Aufenthaltsflächen im Quartier: Flächen mit unterschiedlichen Funktionalitäten sprechen verschiedene Sinne und Interessen, Nutzer:innen unterschiedlichen Alters an. Durch ihre Ausstattung mit Sitzmobiliar und einladender Ausgestaltung dienen sie als Begegnungsorte. Dazu zählen verschiedene Spielplätze, Hundewiese sowie ein Fitnesspfad.

Ploggenseebrücke: Diese dient als barrierefreie Anbindung an den Naherholungsraum Ploggensee und stärkt den Freizeitverkehr in der Stadt.

Darauf aufbauend wurden die erforderlichen baulichen und konzeptionellen Tätigkeiten zu 25 Maßnahmen zusammengefasst bzw. voneinander je nach Erforderlichkeit und Umsetzbarkeit abgegrenzt. Alle Maßnahmen sind Teil eines Maßnahmenprogramms und in einzelnen Steckbriefen beschrieben. Teil des Rahmenplans ist eine Kostenübersicht. Dieses Maßnahmenprogramm enthält alle Inhalt des Rahmenplans und kann nach Wunsch der Gemeinde einer weiteren Priorisierung unterzogen werden.

### **Weiteres Vorgehen:**

Nach Beschluss des Rahmenplans dient dieser mit dem Maßnahmenprogramm als Grundlage zur Durchführung der städtebaulichen Sanierung. Dabei ist es dem Prozess der Durchführung der Sanierung überlassen, welche Maßnahmen umgesetzt werden.

### **Beschluss:**

1. Die Stadtvertretung nimmt den beiliegenden städtebaulichen Rahmenplan „Ploggenseering 2035“ zustimmend zur Kenntnis.
2. Die Stadtvertretung beschließt den Rahmenplan „Ploggenseering 2035“ als städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB i.V. m. § 140 Nr. 4 BauGB.
3. Die Stadtvertretung beschließt den Rahmenplan als Grundlage der städtebaulichen Sanierung gem. C. 1 sowie als städtebauliche Planung gem. C. 2 der StBauF M-V.

### **Diskussion BA:**

Herr Trudrung von der DSK ist anwesend und erläutert informativ und detailliert die bisherigen Erkenntnisse und die daraus gewachsenen Konzepte für die Rahmenplanung des Wohngebietes Ploggenseering. Im Oktober wurde diese abgeschlossen. Anfang des Jahres wurde das verkehrliche Leitbild durch die Gremien gebracht, nunmehr soll das städtebauliche Leitbild zu diesem Gebiet beschlossen werden. Herr Trudrung führt an, dass es sich um eine „**Flächenplanung**“ handelt und nicht um eine technische Planung.

Er geht auf folgende Themen ein: Verhältnis der Grünflächen und versiegelten Flächen, Verkehrsführung, Stellplatzsituation, die Möglichkeit einer Quartiersgarage für den

Ploggenseering sowie Umgebung.

Herr Baetke fragt, ob eine Möglichkeit für die Unterstellung der Senioren-E-Sitzfahräder/Scooter eine Rolle bei der Planung spielte.

Es sind in der Planung neue Gebäude für Müllcontainer, welche auch zur Abstellung von anderen Gerätschaften (Fahrräder, EScooter etc.) dienen könnten, vorgesehen. Die Umsetzung sowie die Ausführung bleibt den Vermietern vorbehalten.

Herr Graburek erkundigt sich nach dem Baumbestand. Es gibt viele und auch alte Bäume im Ploggenseering. Hier wäre es schön, wenn man das Grün erhalten könnte. Weiterhin wird die Schaffung von Parkplätzen mit Carports zwischen den Blöcken eher als negativ bewertet. Dieses stellen mitunter Spielflächen für die Kinder dar. Er fragt auch nach überdachten und abschließbaren Unterstellmöglichkeiten für Fahrräder.

Herr Trudrung verweist auf den Plan. Einige Bäume müssen aufgrund der neu zu planenden Verkehrsführung weichen, insgesamt wird das Viertel jedoch durch Ersatz- und Neupflanzung an anderen Stellen viel grüner als vorher. Den sportlichen Betätigungsmöglichkeiten wird durch den Fitnesspfad und andere Möglichkeiten Rechnung getragen. Bzgl. der Fahrradunterstellmöglichkeiten wird auf die vorherige Aussage verwiesen. Wie der Vermieter diese zusätzlichen Unterstellmöglichkeiten ausgestalten bzw. umsetzen wird, bleibt ihm vorbehalten.



**Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtvertretung den Beschluss mit folgender Abstimmung:**

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
➔ davon anwesend:	6

Ja-Stimmen:	5
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	1

## 6 Vorstellung des aktuellen Planungsstandes des Straßenbauvorhabens "An der Burdenow"

VO/12SVI/2024-2132

### Sachverhalt:

Der aktuelle Planungsstand zum Straßenbauvorhaben "An der Burdenow" wird vom beauftragten Planungsbüro Mecklenburgisches Ingenieurbüro für Verkehrsbau aus Schwerin vorgestellt.

### Diskussion BA:

Herr Schrameyer von MIV stellt das geplante Projekt vor. Die Planung läuft bereits seit 2012. 2017 wurde alles aufgrund der wegfallenden Straßenausbaubeiträge auf Eis gelegt.

Nunmehr wäre eine aktualisierte und angepasste Planung nach neuestem Stand der Technik notwendig. Weitere Sachverhalte bzw. Gegebenheiten werden präsentiert:

- Länge Straße ca. 260m lang
- großer Leitungsbestand bereits vorhanden (Dimensionierung beibehalten?)
- Ablauf Sanierung in 2 Bauabschnitten
- gesamte Bauzeit ca. 6 Monate
- Start Baumaßnahme Prognose ca. Mitte 2025

Herr Fett informiert, dass die Stadtwerke sich mit der Strom- und Gasleitungssanierung in diesem Bereich beteiligen möchten → Klärung und Abstimmung notwendig.

Herr Baetke fragt nach der Summe des Auftrages.

→ Bausumme= 440.000 Euro, im HH geplant= 525.000 Euro

***Der Bauausschuss nimmt die Präsentation und die Ausführungen zur Kenntnis. Es ist kein Beschluss zu fassen.***

### Beschluss:

### Abstimmungsergebnis:

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	
➔ davon anwesend:	
Ja-Stimmen:	
Nein-Stimmen:	
Enthaltungen:	

## 7 Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen

VO/12SVI/2024-2147

### **Sachverhalt:**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 49 will die Stadt Grevesmühlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neuausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO im Süden des Stadtgebietes schaffen. Sie reagiert damit auf die anhaltende Nachfrage, auch nach größeren Gewerbeflächen.

Der Entwurf der Planung wurde nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 03.01. bis zum 09.03.2024 veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden, Träger öffentliche Belange und Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen kam es

zu folgenden Anpassungen der Planung:

- Die Festsetzung 1.6 wurde zur eindeutigen Auslegung neu formuliert.
- Eine Festsetzung zur ausnahmsweisen Zulässigkeit von Funkantennen wurde aufgenommen.
- Festsetzungen zu ggf. entstehenden Böschungen wurden aufgenommen.
- Die internen Kompensationsmaßnahmen wurden auf Hinweis der unteren Naturschutzbehörde angepasst.
- Photovoltaikfassaden an südlichen Außenwänden wurden für unzulässig erklärt.

Da es sich um Anpassungen handelt, die auf Hinweisen aus der Behördenbeteiligung resultieren und mit denen keine Belange erstmalig oder stärker berührt werden, ist keine erneute Veröffentlichung erforderlich. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden gemäß § 1 Abs. 7 BauGB in die Abwägung eingestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Nach Durchführung der Abwägung liegen nun die planungsrechtlichen Voraussetzungen vor, um den Bebauungsplan Nr. 49 als Satzung zu beschließen.

### **Beschluss:**

1. Die Gemeindevertretung hat die während der Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Stellungnahmen mit folgendem Ergebnis geprüft: S. Anlage. Die Anlage ist Bestandteil des Beschlusses.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen vorgebracht haben, das Abwägungsergebnis mitzuteilen.

3. Die Stadtvertretung beschließt den Bebauungsplan Nr. 49 „Interkommunaler Großgewerbestandort Upahl-Grevesmühlen“ bestehend aus dem Teil A - Planzeichnung und dem Teil B - Text sowie den örtlichen Bauvorschriften gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung (inkl. Umweltbericht) zum Bebauungsplan Nr. 49 wird gebilligt.

4. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Satzung ortsüblich bekannt zu machen.

### **Diskussion BA:**

Herr Hufmann vom Planungsbüro Hufmann fasst den zeitlichen Ablauf des Planes kurz zusammen und stellt das Abwägungsergebnis vor. Insbesondere sind folgende Probleme

aufgetreten:

- Schallemissionen der Windräder in Groß Pravtshagen
- Forderung Landesplanung nach Gleisanschluss (Machbarkeitsstudie)
- Anzusetzende Biotopwerte
- Mähwiese (Pflegeplan, Feldlärche)
- Mehrkauf von 18.000 Ökopunkten → Mehrausgaben
- Hydrogeologisches Gutachten
- Wasserableitung (10% Kriterium)
- Verlust/Verknappung von landwirt. Flächen
- Blendgutachten Autobahn
- BUND, verschiedene Sachverhalte

Herr Hufmann geht weiter auf die geänderten, ergänzten textlichen Festsetzungen ein (s. Beschlussvorlage)

Herr Baetke fragt nach dem Wert der zusätzlichen Ökopunkte?

Herr Prahler antwortet, dass die Kosten bei ca. 1 Mio Euro liegen.

***Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtvertretung den Beschluss mit folgender Abstimmung.***

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
➔ davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	4
Nein-Stimmen:	2
Enthaltungen:	0

---

**8    Betreff:        1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22  
Gewerbegebiet „Ton Weide“ der Stadt Grevesmühlen  
Entwurfs- und Veröffentlichungsbeschluss**

VO/12SV/2024-2148

**Sachverhalt:**

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 26. März 2024 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“ südlich des Grünen Weges im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB beschlossen.

Das damalige Planungsziel bestand in der Ausweisung von Gewerbe- und Industriegebieten südlich des Grünen Weges. Im Geltungsbereich der angestrebten 1. Änderung befinden sich hauptsächlich Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO. In den zurückliegenden Jahren haben sich dort jedoch keine Betriebe angesiedelt, die den Anforderungen an "erheblich belästigende" Gewerbebetriebe gerecht werden. Denn nur solche Betriebe sind, dem

Gebietscharakter entsprechend, in einem Industriegebiet grundsätzlich zulässig. Ein Indikator für Industriegebietstypische Betriebe ist z.B. eine erforderliche Betriebsgenehmigung nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz.

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

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

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

Mit dem vorliegenden Entwurf der 1. Änderung und Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 22 soll die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Die Stadtvertretung wird gebeten, den Entwurf mit zugehöriger Begründung (inkl. Umweltbelange) zur Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie der Beteiligung sonstiger Träger öffentlicher Belange zu bestimmen.

#### **Beschluss:**

1) Die Stadtvertretung billigt den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 inkl. Umweltbelangen. Die Anlage, bestehend aus dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, der dazugehörigen Begründung mit Darlegung der Umweltbelange, ist Bestandteil des Beschlusses.

2) Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 einschl. der Begründung mit Umweltbelange ist gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichen. Die berührten Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern und über die Veröffentlichung zu informieren.

3) Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekanntzumachen.

#### **Diskussion BA:**

Herr Hufmann vom Planungsbüro Hufmann stellt den bisherigen Bearbeitungsstand des B-Planes dar. Ziel ist die Ausweisung von GE Flächen (anstatt GI). Die Nutzungen bleiben unverändert, Verkehrserschließung wurde vom B-Plan abgekoppelt, private Erschließung der Gebäude innerhalb des B-Planes, Bäume kommen weg, Ausgleich durch Neupflanzung.

**Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtvertretung den Beschluss mit folgender Abstimmung.**

**Abstimmungsergebnis:**

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
➔ davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

---

**9 Satzung der Stadt Grevesmühlen über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29**

**für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“**

VO/12SVI/2024-2149

**Hier: Beschluss über den Vorentwurf**

**Sachverhalt:**

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 11.12.2023 den Beschluss zur Aufstellung über die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 29 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ gefasst.

Die Stadt Grevesmühlen hat zudem die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ aufgestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist rechtsverbindlich. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wurde auf bereits realisierte Ansiedlungen reagiert. Die Festsetzungen von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln wurden unter Berücksichtigung der Ansiedlung von Flächen für Freiflächenphotovoltaikanlagen für diese Teilflächen in der Nacht begrenzt und mit „0“ festgesetzt, um an anderen Standorten eine erhöhte Ausnutzung der flächenbezogenen Schalleistungspegel zuzulassen.

Anlass für die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ sind neue Zielsetzungen und veränderte Anforderungen an die Anlagen der Energieerzeugung. Innerhalb des Bebauungsplanes ist die Errichtung einer Biomethananlage geplant, die als Störfallbetrieb nach § 50 Satz 1 BImSchG zu bewerten und zu berücksichtigen ist.

Darüber hinaus besteht das Planungsziel im Bereich der 2. Änderung in der Anpassung der Art der baulichen Nutzung an den bereits realisierten Bestand und in der Ausschöpfung von Entwicklungsmöglichkeiten auf den verbleibenden Ansiedlungsflächen ggf. unter der Änderung der Art der baulichen Nutzung.

Innerhalb des Änderungsbereiches erfolgt eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete. Festgesetzte Grün- und Ausgleichsflächen werden nur marginal, zum Beispiel für die Straße, zusätzlich in Anspruch

genommen. Innerhalb des Plangebietes ist für die festgesetzten und zukünftig ggf. vergrößerten Baugebiete eine Vergrößerung der überbaubaren Flächen innerhalb der Baugebiete vorgesehen. Die Abstände der Baugrenzen zum Gebietsrand, die derzeit mit bis zu 10 m betragen, werden auf 3 m reduziert. Dies wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens geregelt.

Die geltenden Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen berücksichtigen Regelungen zu Ausnahmen für die Errichtung von Silos. Es besteht die Absicht, im Rahmen des Planverfahrens die Ausnahme nicht nur auf Silos, sondern auch auf andere bauliche Anlagen zu beschränken. Die Nachweisführung der Einhaltung von 10 % der Überschreitung der Höhen für bauliche Anlagen auf der jeweiligen Bezugsfläche ist im weiteren Antragsverfahren zu führen.

Die im Zusammenhang mit Änderungen bestehenden Auswirkungen auf Grün sowie Ausgleichs- und Ersatzflächen sind im Zuge des Aufstellungsverfahrens zu prüfen.

Die dargestellten Planungsziele – unter anderem mit der veränderten Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung - berühren die Grundzüge der Planung und es ist vorgesehen, die Ansiedlung von Störfallbetrieben, die unter § 50 BImSchG fallen, anzusiedeln. Aus diesem Grund wird das Planverfahren zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 als zweistufiges Regelverfahren durchgeführt.

Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt, dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB wird somit Rechnung getragen.

Durch gutachterliche Prüfungen im Planverfahren ist die Schallschutzverträglichkeit und die Einhaltung eines angemessenen Abstandes zu benachbarten Schutzobjekten der beabsichtigten Vorhaben nachzuweisen. Die Bearbeitung hierzu erfolgt maßgeblich auf der Entwurfsebene. Für die Vorbereitung des Vorentwurfs ist eine Vorprüfung erfolgt.

Die Aufstellung der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen beschränkt sich auf die Änderung zur Art der baulichen Nutzung innerhalb der Baugebiete und veränderte Höhenfestsetzungen. Erweiterungen des Plangeltungsbereiches in nördliche Richtung sind nicht vorgesehen und nicht beabsichtigt. Dies wird in einem gesonderten und weiteren erforderlichen Planverfahren betrachtet.

## **Beschluss:**

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen billigt die Vorentwürfe für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ spricht nahezu dem

Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 und ist den Vorentwürfen zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der B105 und erstreckt sich beidseits der Straße „Am Baarsee“. Es wird im Nordosten durch den „Vielbecker Weg“ und im Nordwesten durch landwirtschaftliche Flächen begrenzt.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Nr. 29 sind dem Vorentwurf mit der Abgrenzung des Plangeltungsbereiches zu entnehmen.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist gemäß § 3 Abs. 1 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung durchzuführen.

3. Die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist gemäß § 4 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

4. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden erfolgt nach § 2 Abs. 2 BauGB.

### **Diskussion BA:**

Herr Mahnel vom Planungsbüro Mahnel führt zum aktuellen Sachstand des B-Planes aus.

- Verlagerung der Erschließungsstraße an Bullerbäk (westl. Seite)
- Starker Höhenunterschied → Terrassierung
- Nachträgliche Anpassungen möglich
- Teilw. Gebietstypenänderung von GI in GE
- Parallele Lärmuntersuchung (ev. Umverteilung der Lärmkontingente)
- Abarbeitung Vorschrift DW102 → Termin hat stattgefunden, Protokoll steht noch aus

Herr Mahnel macht deutlich, dass es sich hier um die Ansiedlung eines **Störfallbetriebes** handelt. Es gelten besondere Anforderungen → Risikoabschätzung. Achtungsabstände von ca. 80m zur nächstgelegenen Wohnbebauung werden eingehalten.

***Der Bauausschuss empfiehlt der Stadtvertretung den Beschluss mit folgender Abstimmung.***

### **Abstimmungsergebnis:**

Gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
➔ davon anwesend:	6
Ja-Stimmen:	6
Nein-Stimmen:	0
Enthaltungen:	0

---

## **10 aktueller Sachstand Großgewerbestandort Upahl/ Grevesmühlen**

Der Bürgermeister informiert:

- Terminsuche im Dezember
- Vertrag mit Wirtschaftsförderungsgesellschaft bzgl. Vermarktung Flächen
- Umlegungsverfahren
- Ev. Sondersitzung mit Gemeinde Upahl zusammen

**Beschluss:**

Der Bürgermeister informiert:

- Terminsuche im Dezember
- Vertrag mit Wirtschaftsförderungsgesellschaft bzgl. Vermarktung Flächen
- Umlegungsverfahren
- Ev. Sondersitzung mit Gemeinde Upahl zusammen

---

## 11 aktueller Sachstand Schulcampus

Der Bauamtsleiter und der Bürgermeister informieren:

- Bauantragsunterlagen von Fa. Schneekloth fertiggestellt
- Vorgespräche zum Bauantrag haben stattgefunden, Bemühung um schnelle Abarbeitung seitens LK Fördermittel
- Vergabe Prognose 2025
- Nach Abriss Grundschule Problem Bustaschen → Lösung: an alter Regionalschule Bustaschen längenmäßig erweitern

---

## 12 Informationen zum Stand städtebaulicher Planungen und Baumaßnahmen

Der Bauamtsleiter berichtet über folgende Planungen:

- Grundsteinlegung Sozialgebäude Bauhof 07.11.2024
- B29 „Gewerbegebiet Nordost- Am Baarssee“- Asphaltierung, 3. Phase der Erschließung nahezu abgeschlossen

---

## 13 Anfragen und Mitteilungen

Herr Reppenhausen bittet um Ersatz für die Teilnahme an der Kickoff Veranstaltung Wärmeplanung Stadt Grevesmühlen am 14.11.2024 um 13 Uhr. Herr Schulz ist ebenfalls verhindert. Herr Krohn??

Herr Graburek erkundigt sich nach der Zuständigkeit für die Verkehrsschilder innerhalb des Stadtgebietes? Diese sehen vergilbt, veralgt aus bzw. sind zugewachsen.

Herr Prahler informiert über die derzeitige Suche nach freien Ressourcen im Bauhof → Straßenwärter.

Weiterhin werden die Löcher zur Beprobung in den Straßen von Herrn Graburek angesprochen. Einige sind schlecht wiederhergestellt worden (Schweriner Straße Richtung Discounter).

## Öffentlicher Teil

---

### **18 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse**

Die Öffentlichkeit wird wiederhergestellt. Es waren keine Bürger mehr anwesend.

Der Ausschussvorsitzende beendet die Sitzung um 21:00 Uhr.

Vorsitz:

Schriftführung:

---

Erich Reppenhausen

---

Ivon Drewes