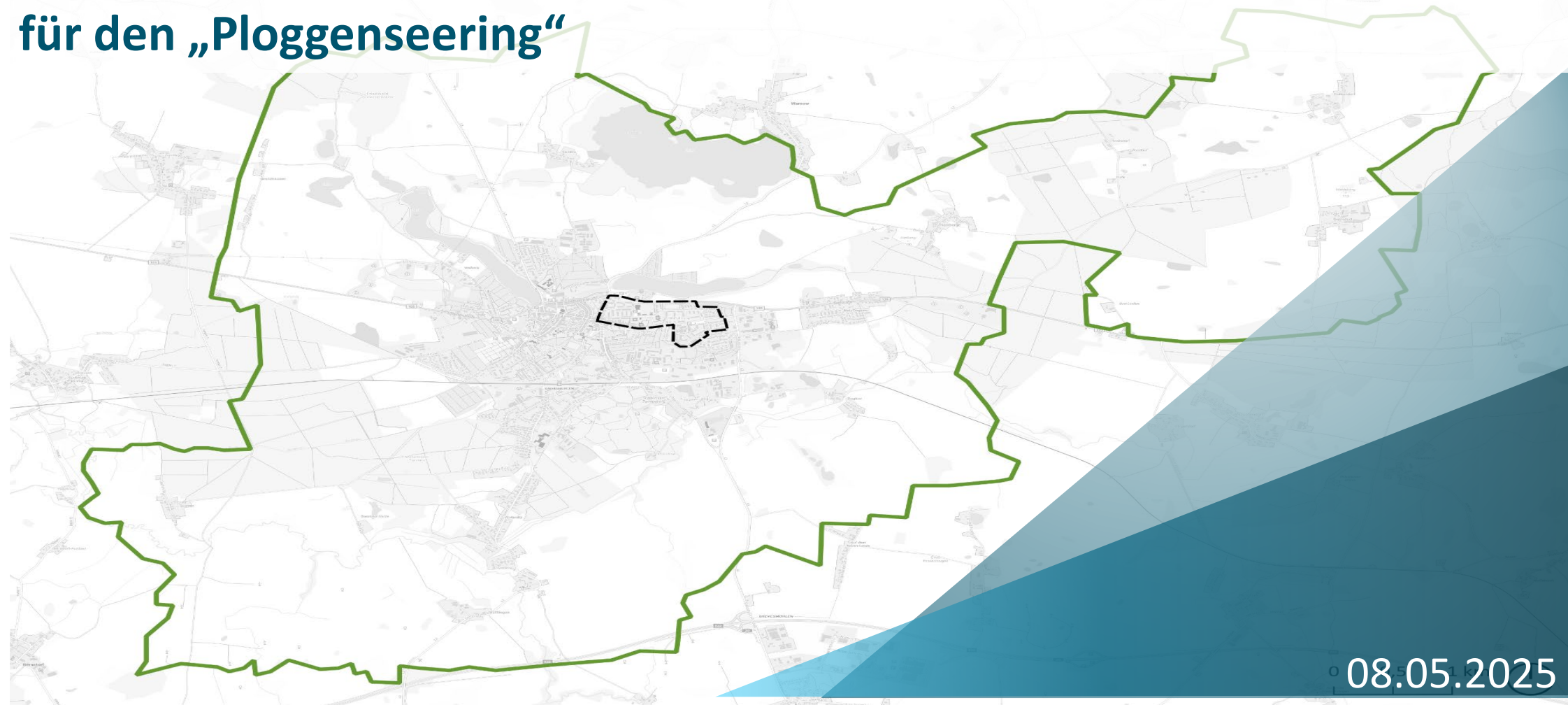


# Integriertes energetisches Quartierskonzept der Stadt Grevesmühlen für den „Ploggenseering“



08.05.2025

# GLIEDERUNG

1. Prozess des IEQK
2. Analyse und Potenziale
  - a. Wichtigste Analyseergebnisse
  - b. Potenziale
3. Entwicklungsszenarien
  - a. Trendszenario
  - b. Konservatives Szenario
  - c. Zielszenario
4. Handlungsempfehlungen
  - a. Maßnahmenübersicht
5. Umsetzung
  - a. Priorisierung und Zeithorizont
  - b. Fördermöglichkeiten



# 1.

## Prozess des IEQK

Quelle: DSK 2021



# PROJEKTZEITPLAN

## ÜBERSICHT IEQK GREVESMÜHLEN



# 2.

## Analyse und Potenziale

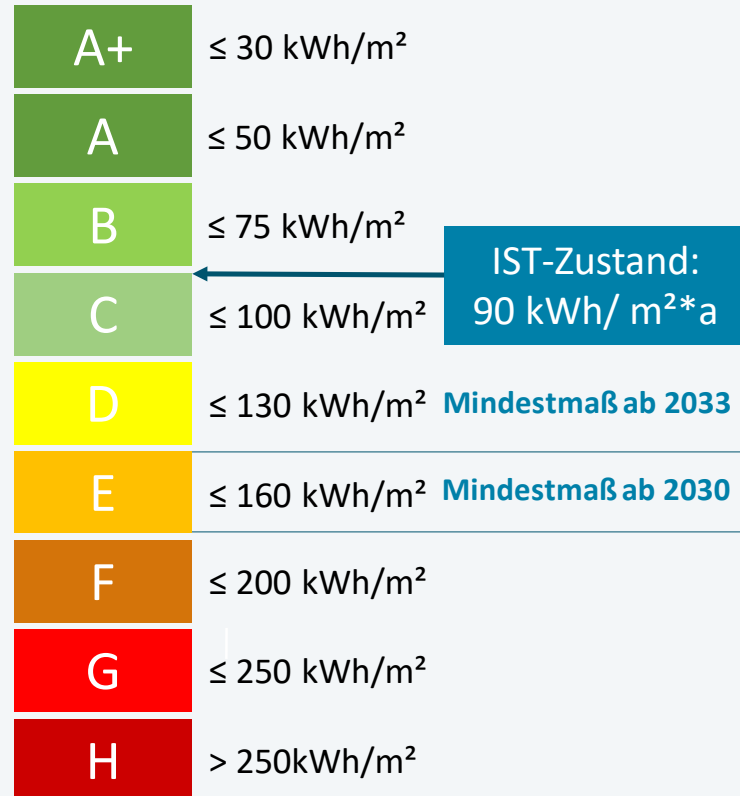
Quelle: DSK 2021



Quelle: WOBAG Grevesmühlen

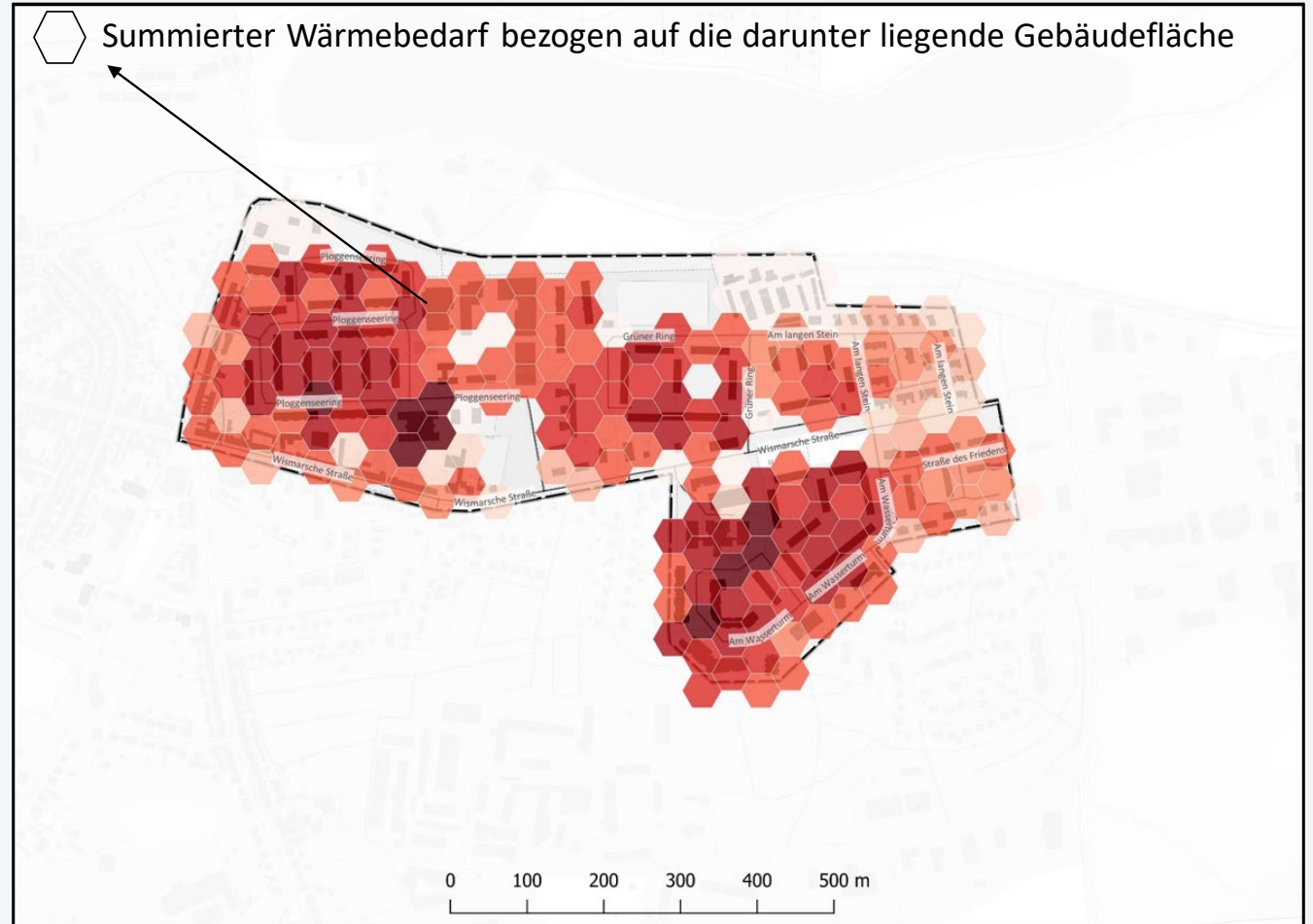
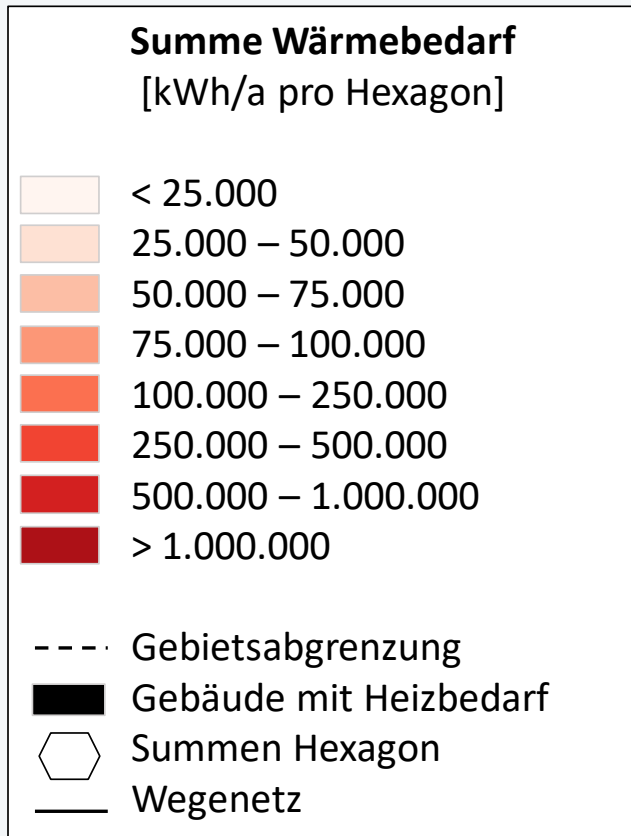
# DIE WICHTIGSTEN ANALYSEERGEBNISSE

## SPEZ. WÄRMEBEDARF



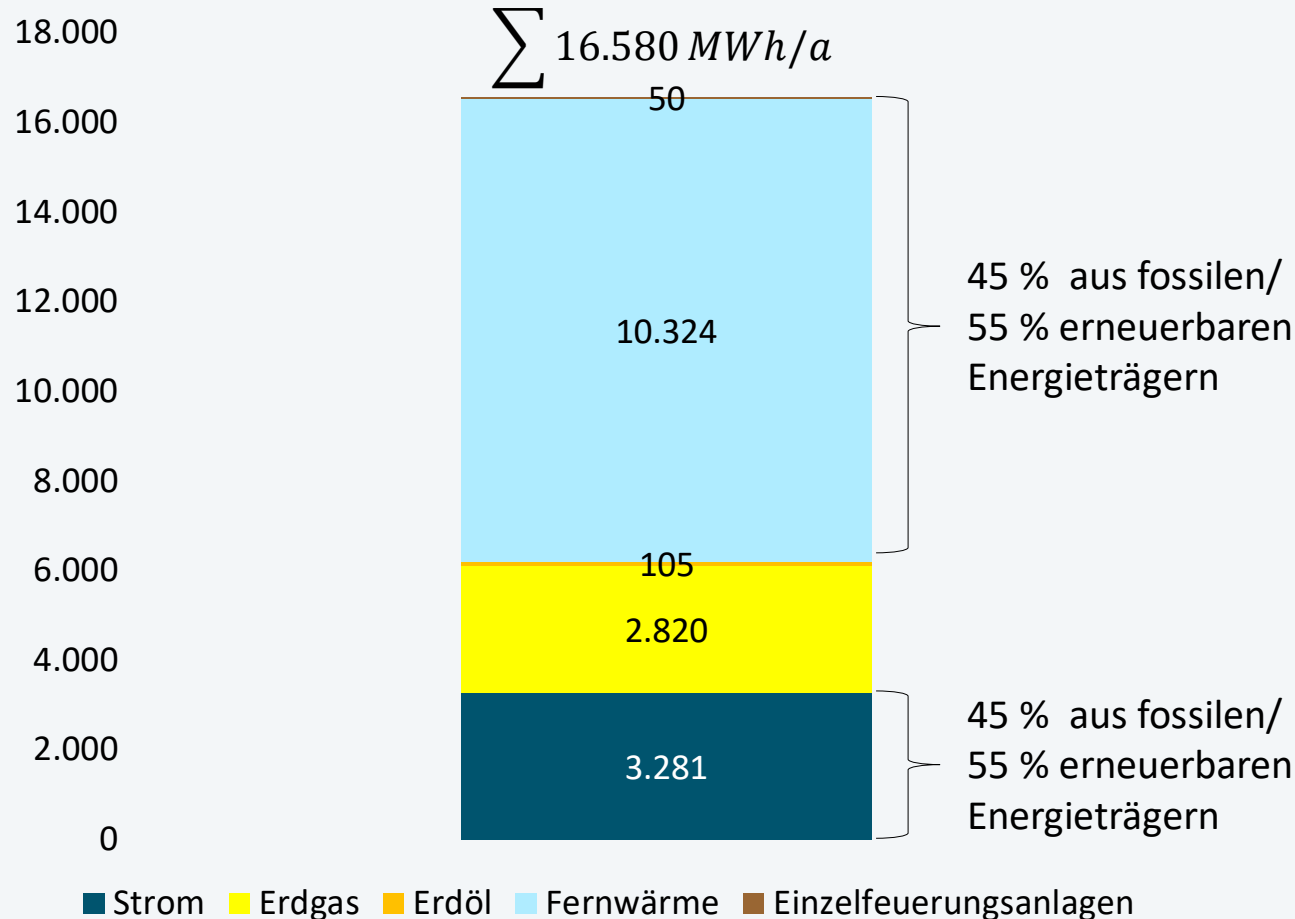
# DIE WICHTIGSTEN ANALYSEERESULTATE

## WÄRMEBEDARF

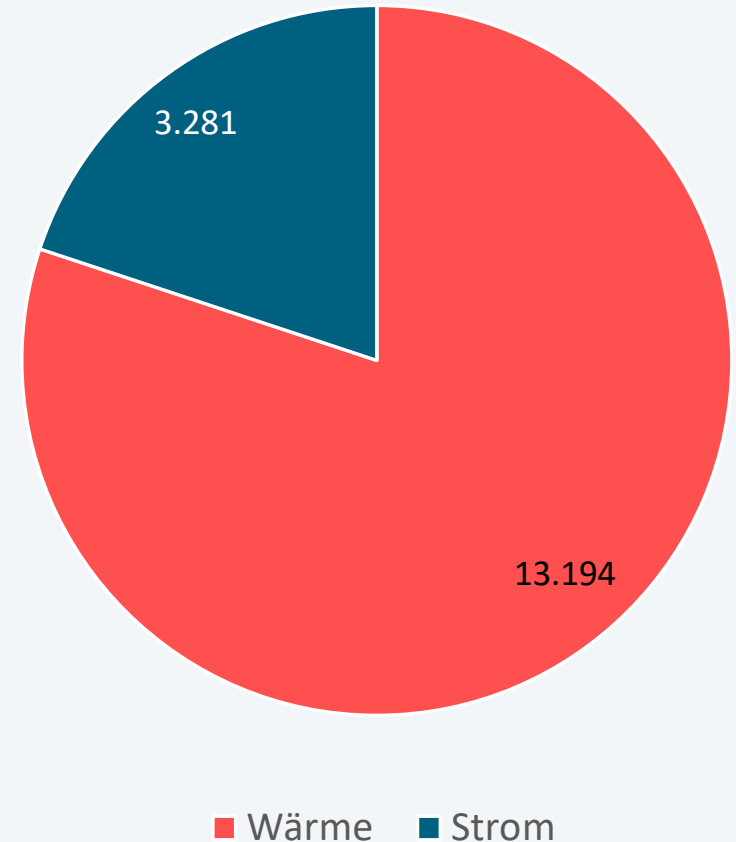


# DIE WICHTIGSTEN ANALYSEERGEBNISSE

## VERTEILUNG ENDEENERGIEBEDARF IN [MWH/A]



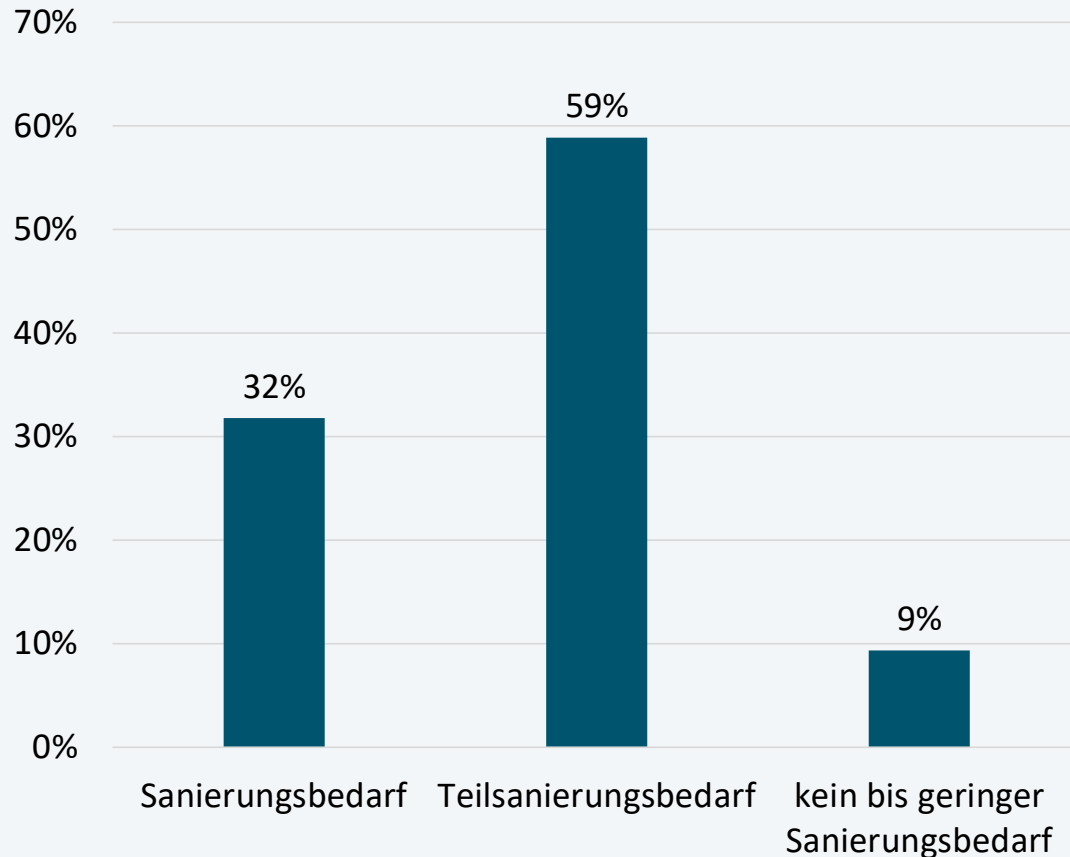
CO<sub>2</sub>-Emissionen: **3.161 t CO<sub>2</sub>äq**





**Potenziale**

# POTENZIALE FÜR DAS QUARTIER GEBÄUDESANIERUNG



**Kein bis geringer Sanierungsbedarf**  
*Das Element ist intakt und in gutem oder neuwertigem Zustand.*



**Teilsanierungsbedarf**  
*Das Element ist intakt, zeigt jedoch leichte typische Altersspuren (z. B. Gebrauchsspuren an der Fassade).*



**Sanierungsbedarf**  
*Das Element hat leichte technische und daraus resultierende optische Mängel.*



**Abgänglich**  
*Das Element weist bautechnische Schäden auf und sollte erneuert werden.*

# POTENZIALE FÜR DAS QUARTIER

## WELCHE SYSTEME FINDEN ZUKÜNFTIG IM GEBIET ANWENDUNG?

### Einzelversorgung (Dezentral)

**Hohe Flexibilität** in der Wahl des Heizsystems (Wärmepumpe, Pelletheizung, Unterstützungssysteme)

**Individuelle Optimierung möglich**, z. B. in Kombination mit Photovoltaik und/ oder Speicherlösungen  
Individuelles Energiekonzept

**Schnelle Umsetzbarkeit**, da keine Infrastrukturverlegung nötig ist



**Dezentrale Lösung**

### Netzgebundene Versorgung (Zentral)

Fernwärme

**Höhere Effizienz** durch größere Anlagen (z. B. Kraft-Wärme-Kopplung, Geothermie, Abwärmenutzung)

**Geringere individuelle Wartungskosten**, da zentrale Technik von Fachpersonal betreut wird

**Bessere Integration erneuerbarer Energien** (Solarthermie, Großwärmepumpen, Biomasse)

**Langfristige Preisstabilität** bei sinkender Abhängigkeit von fossilen Brennstoffen



**Zentrale Lösung**

# POTENTIAL WÄRMENETZ

## WÄRMELINIENDICHTE

**Wärmeliniedichte**  
[kWh/m\*a]

- 0-300
- 300 – 500
- 500 – 1.000
- 1.000 – 2.000
- > 2.000

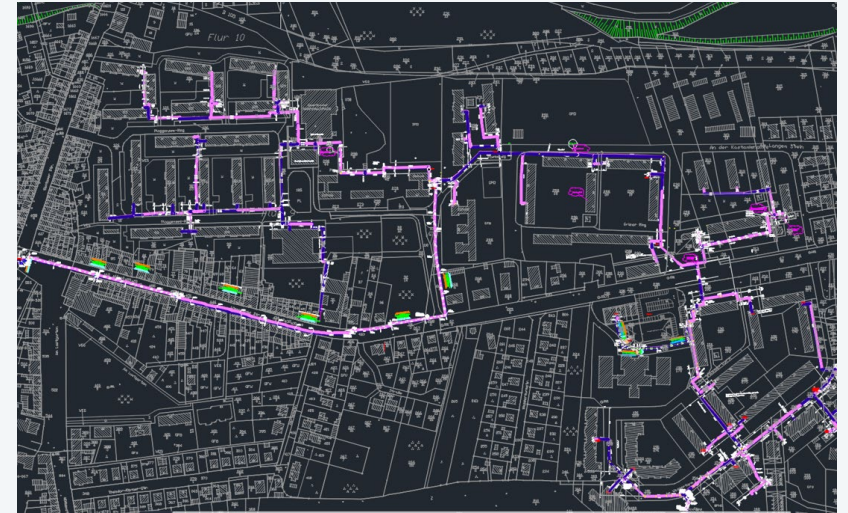
- Gebietsabgrenzung
- Gebäude mit Heizbedarf

WLD	Wirtschaftliche Einschätzung
< 800	Wärmenetz nicht wirtschaftlich umsetzbar
800 – 1.600	Wärmenetz mit günstigen Wärmequellen wirtschaftlich umsetzbar
> 1.600	Wärmenetz wirtschaftlich umsetzbar



# POTENTIAL WÄRMENETZ

- Ausbau des vorhandenen Fernwärmenetzes durch kommunale Wärmeplanung (KWP) prüfen
- Anteil grüner Energie erhöhen für Reduzierung des CO<sub>2</sub>-Ausstoßes



Bestehendes Wärmenetz im Quartier

Berechnung				
Zusammen- setzung	Primärenergie Faktor	Endenergie (MWh)	Primärenergie (MWh)	CO <sub>2</sub> (t)
> 50 % Anteil „Grüne Wärme“	0,2	5.265	1.053	211
ca. 49 % Anteil fossile Brenn.	1,3	5.058	6.576	911
<b>Summe</b>		<b>10.323</b>	<b>7629</b>	<b>1122</b>

# POTENZIALANALYSE: DEZENTRALE ERZEUGUNGSKAPAZITÄTEN



Sole-Wasser-Wärmepumpe  
**Erdwärmesonden**

- Eignungsgebiete
- Erzeugungskapazitäten



Sole-Wasser-Wärmepumpe  
**Erdwärmekollektor**

- Eignungsgebiete
- Erzeugungskapazitäten



Unterstützungssystem  
**Photovoltaik**



**Solarthermie**



Wasser-Wasser-Wärmepumpe  
**Grundwasser**

- Eignungsgebiete
- Erzeugungskapazitäten



Luft-Wasser-Wärmepumpe  
**Umgebungsluft**

- Eignungsgebiete
- Erzeugungskapazitäten

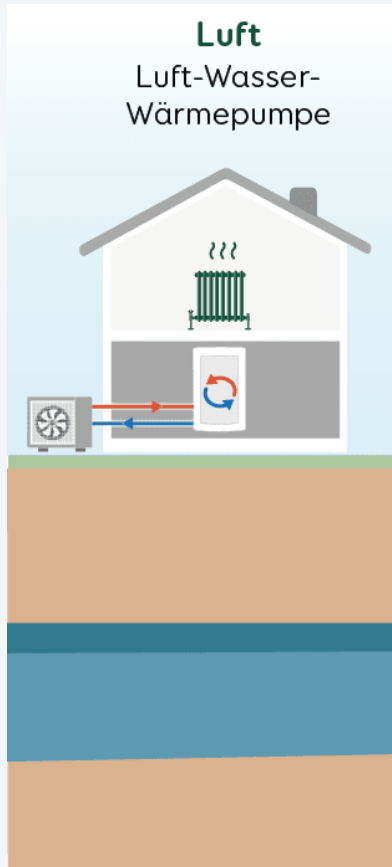


Unterstützungssystem  
**Biomasse**

- Erzeugungskapazitäten  
Biogener Gase
- Wertstoffe aus der Abfallwirtschaft

# POTENZIAL AUSTAUSCH DER HEIZUNGSANLAGE

## WÄRMEPUMPE - LUFT



### Annahme:

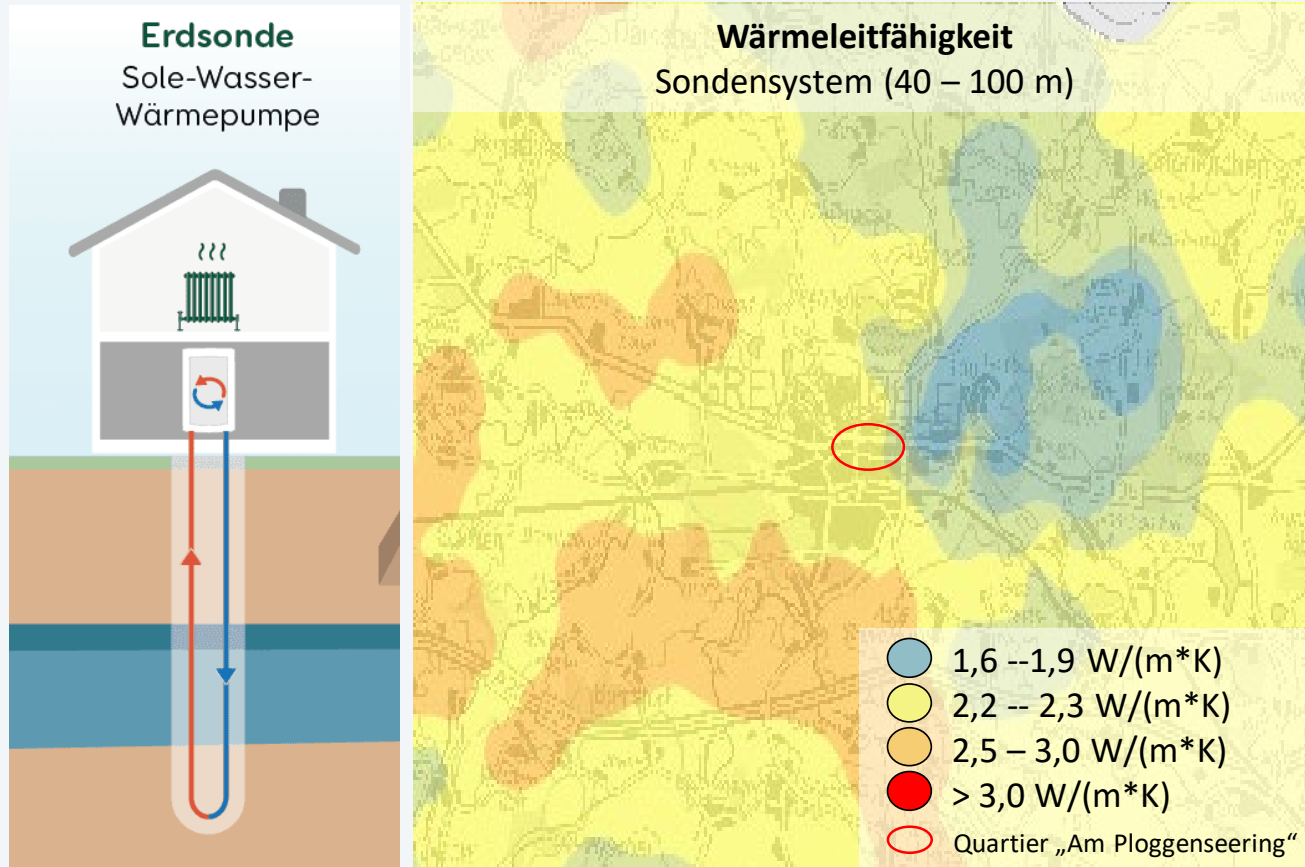
- Kostengaspreis: 0,09 €/kWh<sub>2024</sub>
  - Gesamtwärmebedarf/ Jahr: 20.000 kWh
  - Jahresarbeitszahl Wärmepumpe: 3; zu erbringende Stromleistung: 6.452 kWh
- Strompreis: 0,27 €/kWh

	Luft-Wasser-Wärmepumpe	Gasheizung
<b>Anschaffungskosten</b>	25.675 €	7.500 €
<b>Förderung</b>	12.838 €	-
<b>Heizkosten</b>	1.742 €/a <sub>2024</sub>	1.800 €/a <sub>2024</sub>
<b>Kosten/ Jahr</b>	2.829 €	2.510 €
<b>Summe bis 2030</b>	25.031 €	29.800 €* <b>29.800 €*<sup>*</sup></b>

**\*höherer Preis aufgrund von steigender CO<sub>2</sub>- Bepreisung**

# POTENZIAL AUSTAUSCH DER HEIZUNGSANLAGE

## ERDWÄRMEPUMPE - SONDE



### Anschaffungskosten:

25.000 - 35.000 € + BEG Förderung + Abschreibung 10,8 %

Heizkosten: ca. 1.500 €/a

Kosten/Jahr: ca. 4.740 €/a

Vorteile	Nachteile
Besonders effizient	Hoher Platzbedarf (v.a. Erdwärmekollektoren)
Konstante Wärme	Aufwendige Installation
Heizkosten	Größere Erdarbeiten ggf. Bohrungen
Umweltfreundlich	Installation mit Risiken verbunden

Quelle: aroundhome.de/heizung/waermepumpe/Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php?nutzer=p7geoth>

# POTENTIAL NUTZUNG VON PHOTOVOLTAIK FÜR WOHNBLÖCKE ZUR STROMERZEUGUNG

## Dachflächen :

- Quartierdachfläche ca. **65.000 m<sup>2</sup>**
- davon realistisch **nutzbar für Photovoltaik: ca. 10.000 m<sup>2</sup>**  
(benötigte Fläche, um 50 % des Strombedarfs mit Photovoltaik zu decken, beträgt etwa 7.500 m<sup>2</sup>)
- Anhand vom Statik Bericht ist ersichtlich, dass viele Wohnblöcke als Dachfläche nicht geeignet sind.
- Potential im Zusammenhang mit Dachsanierungen prüfen
- Privathäuser: (z.B. Einfamilienhäuser, Reihenhäuser etc.) mit Kombination verschiedener Energietechnologien:  
PV + WP + Speicher; → Sanierung sinnvoll oder bei Neubau



Quelle: Photovoltaik für Mehrfamilienhäuser | Flächenmakler (flächenmakler.de)

Beispiel: Sonnenkraft für Hamburgs Klassenzimmer



# POTENTIAL NUTZUNG VON PHOTOVOLTAIK

## BEISPIELRECHNUNG PV ANLAGE FÜR EFH



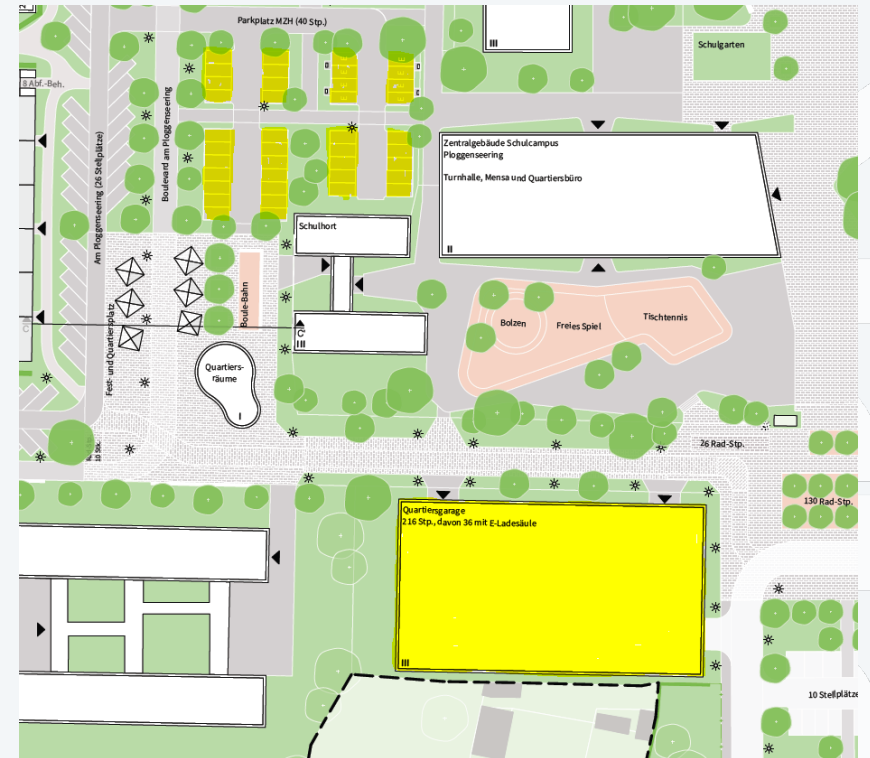
Annahmen:	
Dachfläche	50 m <sup>2</sup>
Modulleistung	0,45 kW <sub>peak/a</sub>
Fläche pro Modul	2 m <sup>2</sup>
Nutzbare Dachfläche	45 m <sup>2</sup>
Maximale Modulzahl	22
Anlagenleistung	9,9 kW <sub>peak/a</sub>
PV- Stromertrag:	10.395 kWh/a

Annahmen:	
Anschaffungskosten	25.400 €
Steuerentlastung von 19 %	4.826 €
PV-Ertrag	10.395 kWh/a
Stromverbrauch	9.919 kWh/a
Ersparnis	2.678 €/a
Vergütung	29 €/a
Betriebskosten	-431€/a
Bilanz	2.276 €/a
Amortisationszeit	10 Jahre

# POTENTIAL MOBILITÄT

- Ausbau der Ladeinfrastruktur im Quartier Umsetzbarkeit gem. Rahmenplan
- Stromnetzausbau erforderlich
- Integration von E-Ladesäulen in Quartiersgarage
- Wallboxen in Privathaushalten mit PV und Speicher

## Neugestaltung Außenflächen der Sport- und Mehrzweckhalle und Quartiersgarage



# 3.

## Entwicklungs- Szenarien

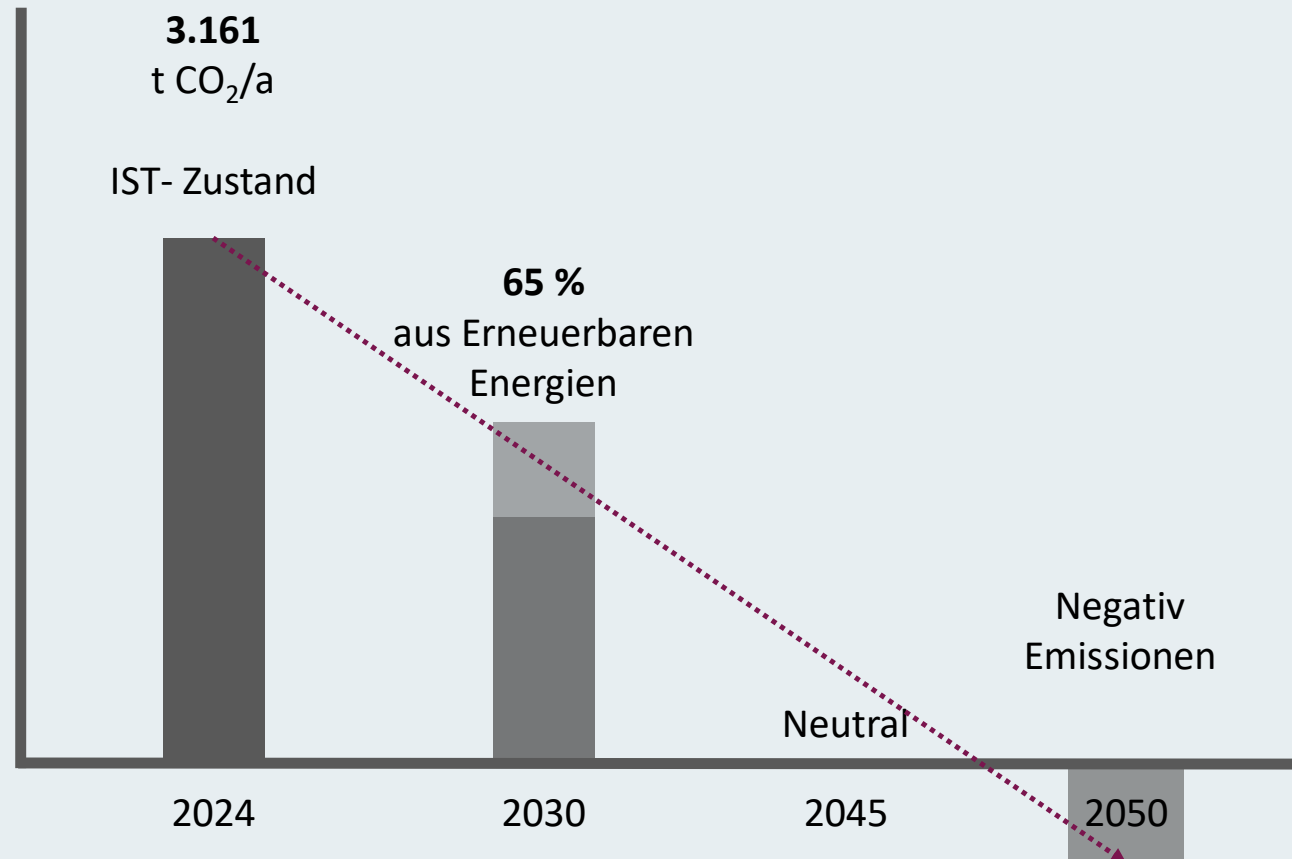
Quelle: DSK 2021



Quelle: Eigene Aufnahme

# ENTWICKLUNG DER TREIBHAUSGAS-EMISSIONEN

## FORDERUNG NACH GEBÄUDEENERGIEGESETZ UND WÄRMEPLANUNGSGESETZ



## A.

### Trend-Szenario – „Weiter wie bisher“

- Energieeinsparung durch energetische **Sanierung** (ca. **0,6 %** pro Jahr)
- Langsamer Wechsel von fossilen Energieträgern auf **erneuerbare Energien (EE)** (Wärme) bis 2045
- Geringer Ausbau von **PV-Anlagen 5 %**
- Langsame **Elektrifizierung** in der Mobilität

## B.

### Konservatives-Szenario – „moderate Energiewende“

- Energieeinsparung durch energetische **Sanierung** (ca. **1 %** pro Jahr)
- Wechsel von bisher 49 % fossilen Energieträgern auf 100 % **EE** nach gesetzlicher Regelung (Wärme) bis 2045
- verstärkter Ausbau von **PV-Anlagen 20 %**
- Moderate **Elektrifizierung** in der Mobilität

## C.

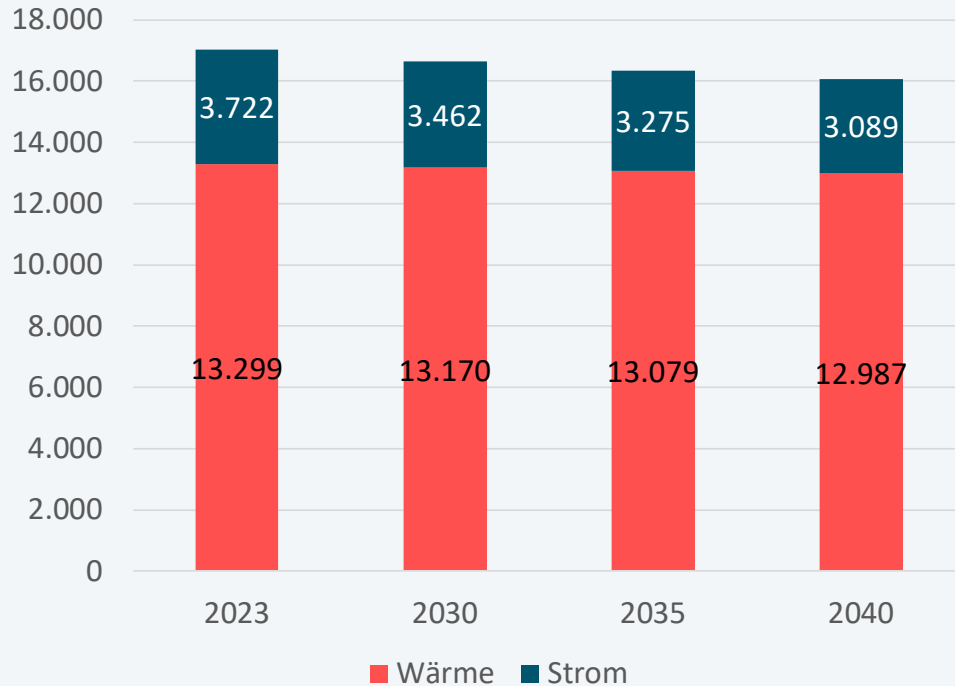
### Ziel-Szenario – „Klimaneutralität bis 2040“

- Energieeinsparung durch energetische **Sanierung** (ca. **2 %** pro Jahr)
- Durchbrüche und beschleunigte Energiewende im Wärmesektor bis 2045
- Maximaler Ausbau von **PV-Anlagen 30 %**
- Erhöhte **Elektrifizierung** in der Mobilität

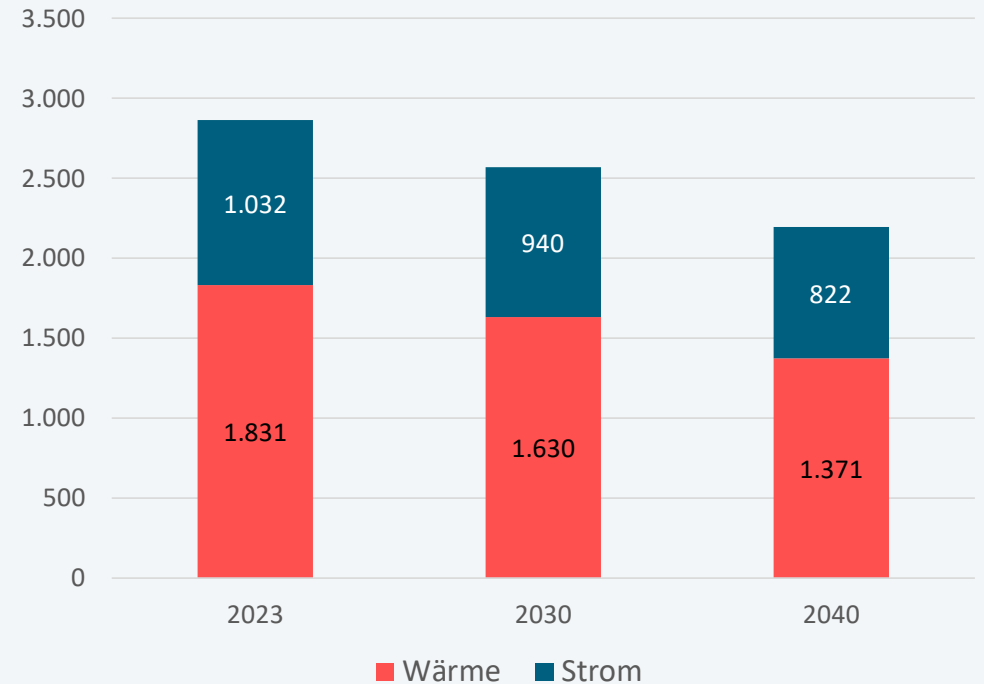
# A. TRENDSZENARIO

**ANNAHME: SANIERUNGSRATE 0,6 %**

Energieverbrauch [MWh]

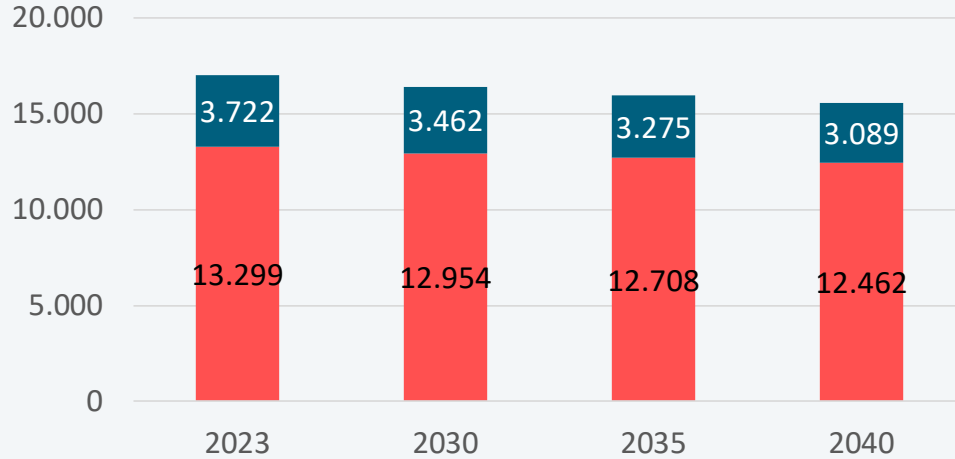


CO<sub>2</sub> Emissionen [t/a]

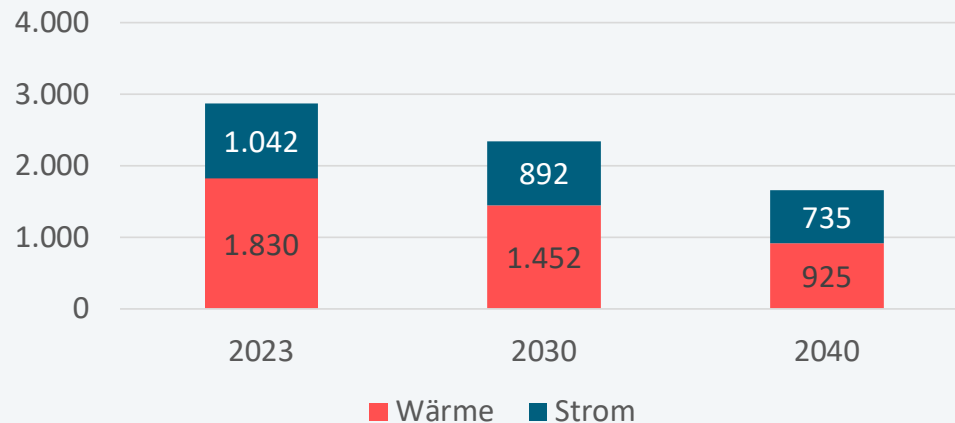


## B. KONSERVATIVES SZENARIO

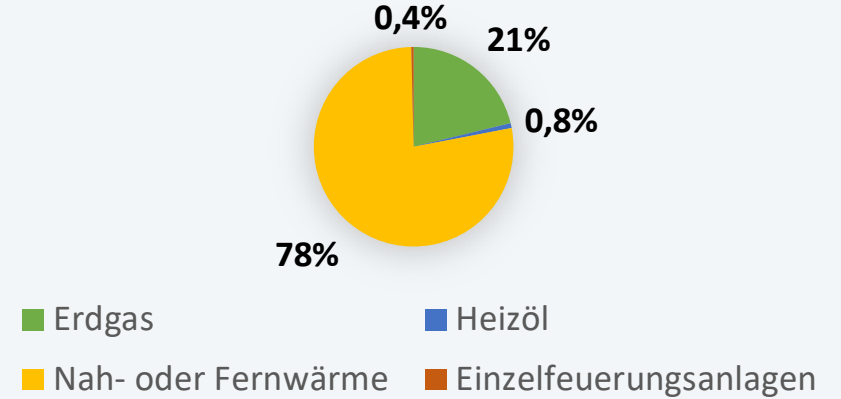
Endenergie [MWh]



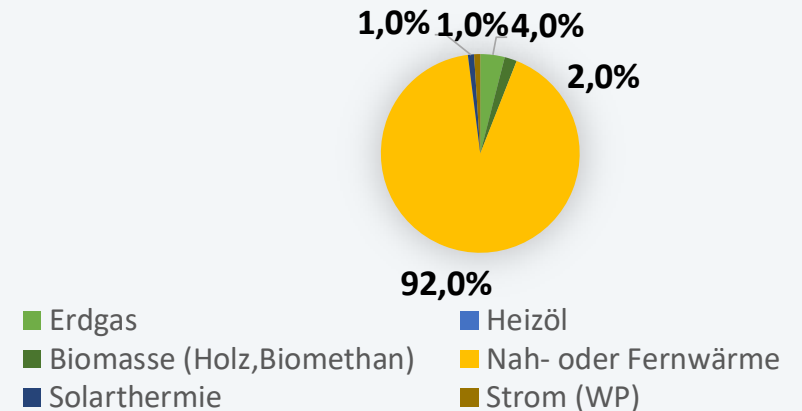
CO<sub>2</sub> Emissionen [t/a]



Energieträger Gesamt

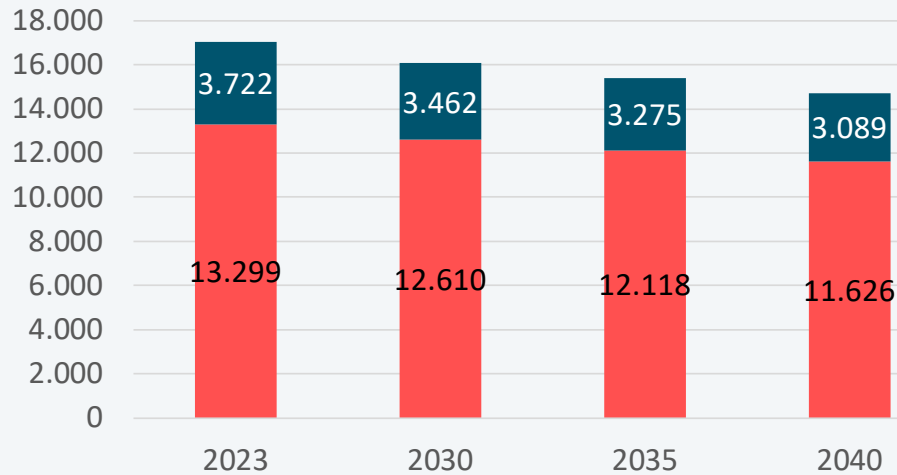


Energieträger Wärme Annahme:

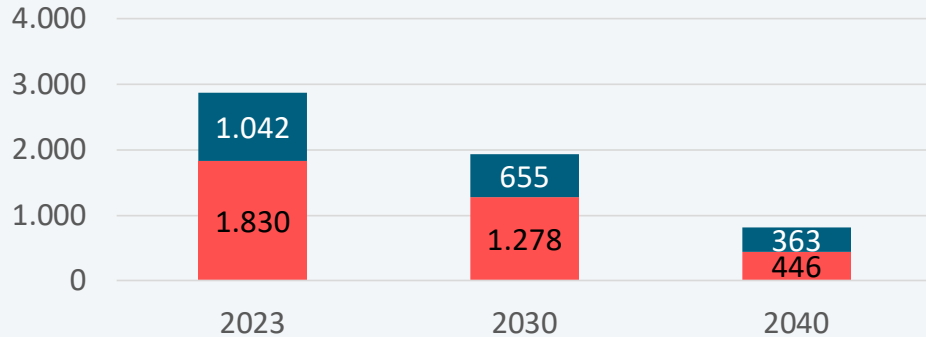


# C. ZIELSZENARIO

Endenergieverbrauch [MWh]



CO<sub>2</sub> Emissionen [t/a]



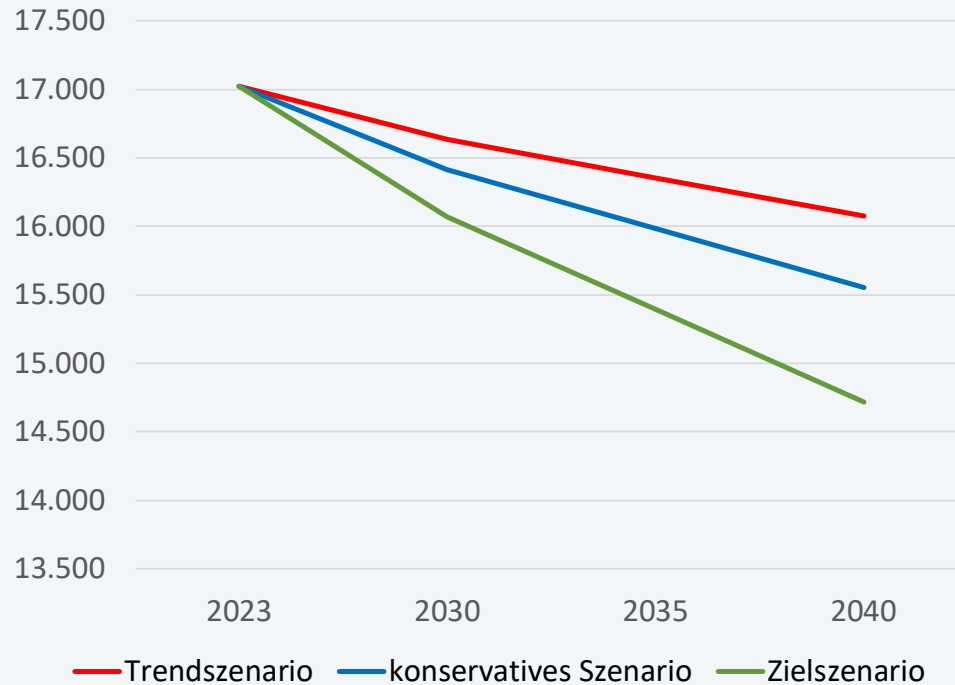
■ Wärme ■ Strom

4. Entwicklung der Energieträger

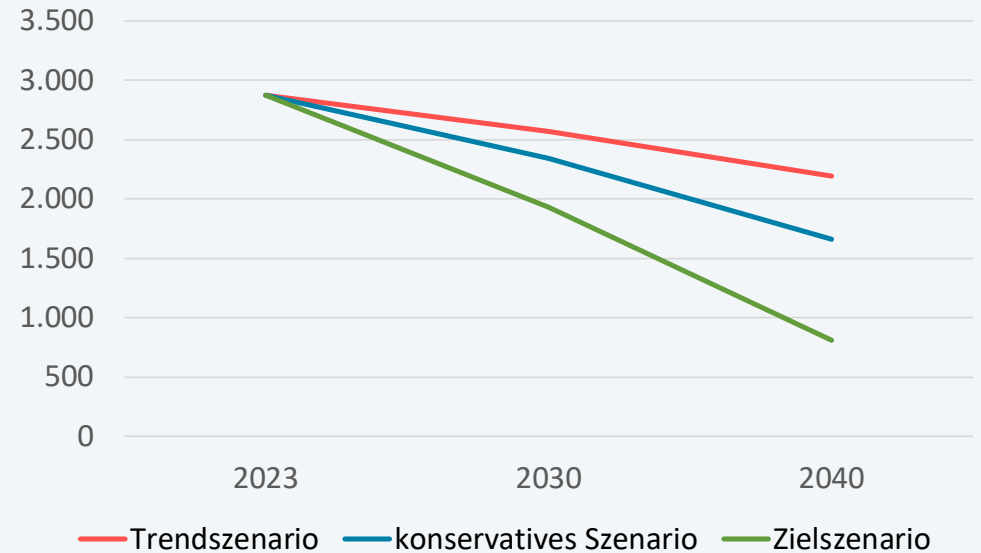
Energie-sektor	Energieträger	Ist-Zustand %	2030	2040
Strom	Strom Mix	99 %	85 %	70 %
	PV	1,3 %	15 %	30 %
Wärme	Erdgas	21,2 %	11,5 %	0 %
	Heizöl	0,8 %	0,4 %	0 %
	Biomasse (Holz)	0 %	2 %	2,4 %
	Nah- oder Fernwärme	77,6 %	84,6 %	94,6 %
	Solarthermie	0 %	0,5 %	2 %
	WP	0 %	1 %	1 %
	Einzelfeuerungsanlagen	0,4 %	0 %	0 %
	Summe	100 %	100 %	100 %

# SZENARIENENTWICKLUNG IM ÜBERBLICK

Endenergie [MWh]



Entwicklung CO<sub>2</sub> [t/a]



# 4.

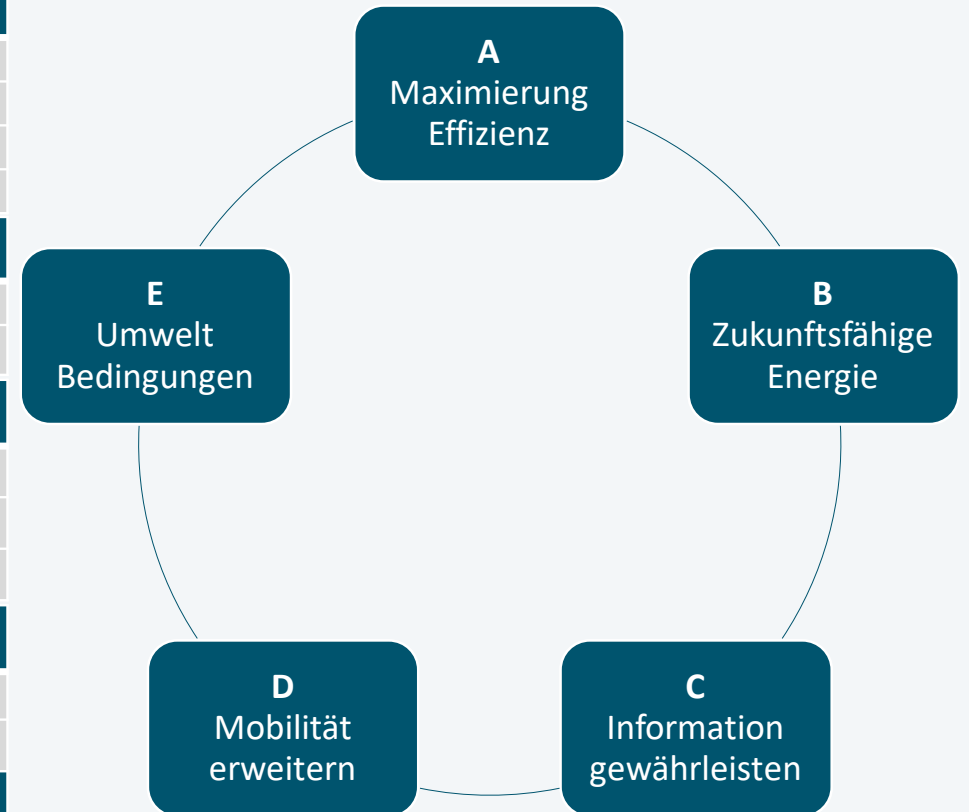
## Handlungs- empfehlungen



# MAßNAHMENÜBERSICHT

## EMPFOHLENE MASSNAHMEN NACH HANDLUNGSFELDERN

Handlungsfeld A: Energieeinsparung und Energieeffizienz		
1	A1	Begleitung bei individuellen Sanierungsplänen, Förderberatung
2	A2	Durchführung von Gebäudesanierungen
3	A3	Austausch der Heizungsanlagen
4	A4	Musterobjekt „Energieeffizientes Haus“ Vorzeigebäude z.B. Schulcampus
Handlungsfeld B: Regenerative Energienutzung		
5	B1	Förderung Photovoltaik- & Solarthermieanlagen
6	B2	Wärmenetzausbau / Transformation
Handlungsfeld C: Öffentlichkeitsarbeit und Planung		
7	C1	Veranstaltung eines jährlichen Energie- & Umwelttags im Quartier
8	C2	Erarbeitung & Veröffentlichung einer Bau-/ Förderfibel
9	C3	Implementierung eines/einer Energielots:in, Monitoring bzw. Evaluation
Handlungsfeld D: Mobilität und Verkehr		
10	D1	Errichtung einer Mobilitätsstation mit Sharing-Angebot & Ladeinfrastruktur
11	D2	Optimierung & Ausbau der örtlichen Radwegeverbindungen
Handlungsfeld E: Städtebau & Öffentlicher Raum		
12	E1	Erstellung eines Klimafolgenanpassungskonzept



# BEISPIEL MAßNAHMENSTECKBRIEF C1

**Kurzbeschreibung** der Maßnahme

Aussagen über **zeitlichen/wirtschaftliche Aufwand**

Nennung von **möglichen Hemmnissen**

Aufzählung von **aktuellen Fördermöglichkeiten**

## C1 | Handlungsfeld Öffentlichkeitsarbeit und Planung

### Veranstaltung eines jährlichen Energie- und Umwelttags in den Quartieren

**Ziel:** Niedrigschwelliges Informations- und Beratungsangebot für Bewohner:innen, Eigentümer:innen sowie Interessierte im Quartier und darüber hinaus

#### **Kurzbeschreibung:**

Zukünftig kann der Einsatz der Gemeindevertreter: innen darin bestehen, möglichst öffentlichkeitswirksam und niedrigschwellig sowie in regelmäßigen Abständen (z. B. alle zwei Jahre) einen „Energie- und Umwelttag“ zu veranstalten und dadurch die Bewohner:innen in Sachen Klimaschutz zu sensibilisieren und zu informieren. Die Aufgabe besteht darin Maßnahmen anzuregen und gelungene Beispiele zu transportieren. Hierbei bietet sich die Gelegenheit Infobroschüren der Fördermittelgebenden sowie Kontaktdaten von städtischen Ansprechpartner:innen zu vermitteln.

#### **Zeitraum:**

Ab sofort, zweimal jährlich

#### **Wirtschaftlichkeit/ Kostenabschätzung:**

Individuelle Kostenabrechnung nach  
Stundenaufwand

#### **Akteur:innen:**

Kommune, Anwohner:innen/ Eigentümer:innen

#### **CO<sub>2</sub>-Minderungspotenzial:**

Nicht direkt zu beziffern

#### **Nächste Handlungsschritte:**

Abstimmung zwischen Gemeindeverwaltung und weiteren Stakeholdern wie Kommunalunternehmen, Verbraucherzentrale, regionale EEES etc.; anschließend Antragstellung spezieller Fördermittel zur Durchführung

#### **Mögliche Hemmnisse:**

Mangelnde Zeit und Personalressourcen, die Vorbereitung sowie Durchführung einer dies artigen Veranstaltung ist mit Ressourcen verbunden, die den Gemeinden potenziell nicht immer vorliegen. Geringe Teilnahmebereitschaft, ohne gezielte Ansprache oder Mehrwert für die Bewohner: innen kann das Interesse bei einer solchen Veranstaltung teilzunehmen gering sein. Nachlassendes Engagement über die Jahre: Falls kein langfristiges Konzept besteht, könnte das Interesse an einer regelmäßigen Durchführung nachlassen.

#### **Fördermöglichkeiten:**

Zum aktuellen Zeitpunkt keine Fördermittel.

# 5.

## Umsetzung



# PRIORISIERUNG UND ZEITHORIZONT

Handlungsfeld (HF) / Maßnahmen	Jahr											Priorität
	2025			2026				2027				
	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	
<b>Energieeinsparung und Energieeffizienz (HF A)</b>												
Sanierung Gebäudefassade (A1)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	Hoch
Durchführung von Gebäudesanierung (A2)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	Hoch
Austausch der Heizungsanlagen (A3)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	Hoch
Musterobjekt „Energieeffizienzhaus“ (A4)	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	■	Hoch
<b>Regenerartive Energienutzung (HF B)</b>												
Förderung von Photovoltaik- & Solarthermieanlagenutzung (B1)		■	■	■	■	■	■	■				Mittel
Wärmenetzausbau / Transformation (B2)	■	■	■	■	■	■	■					Hoch
<b>Öffentlichkeitsarbeit und Planung (HF C)</b>												
Veranstaltung eines jährlichen Energie- & Umwelttags im Quartier (C1)	■	■	■	■								Mittel
Erarbeitung & Veröffentlichung einer Bau-/ Förderfibel (C2)	■	■	■	■	■	■	■					Hoch
Implementierung eines/einer Energielots:in, Monitoring bzw. Evaluation (C3)	■	■	■	■	■	■	■					Mittel
<b>Mobilität und Verkehr (HF D)</b>												
Errichtung einer Mobilitätsstation mit Sharing-Angebot & Ladeinfrastruktur (D1)	■	■	■									Mittel
Optimierung & Ausbau der örtlichen Radwegeverbindungen (D2)	■	■	■									Hoch
<b>Städtebau &amp; Öffentlicher Raum (HF E)</b>												
Erstellung eines Klimafolgeanpassungskonzept (E1)	■	■	■	■								Hoch

## Förderungen Sanierung Wohngebäude (Update 01.01.2025)

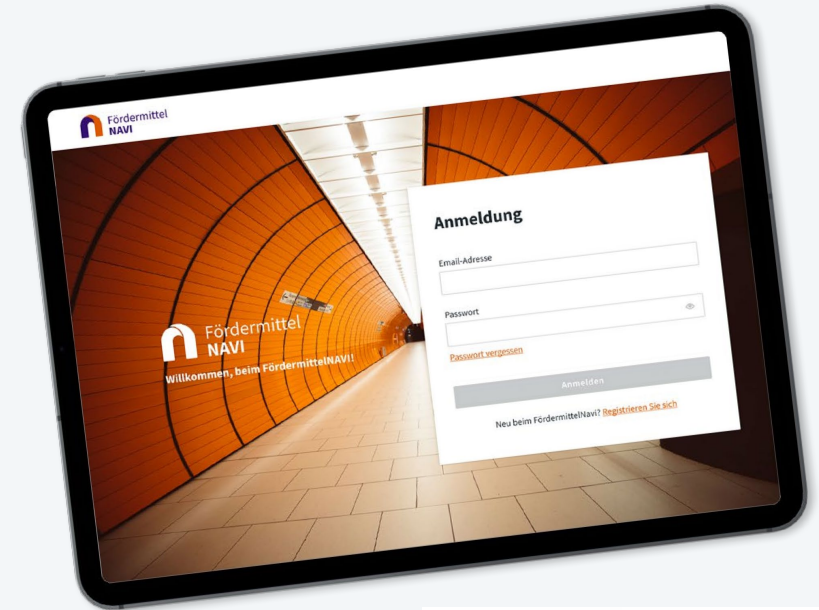
Maßnahme	BAFA	KfW	Finanzamt
<b>Heizungstechnik</b> Wärmepumpe Biomasseheizung Solarthermie Brennstoffzellenheizung Wasserstofffähige Heizung Wärmenetz-Anschluss Gebäudenetz-Anschluss	-	<b>BEG EM 458 (Einzelmaßnahme)</b> Basisförderung 30 % Zuschuss + 20 % Geschwindigkeitsbonus <sup>1</sup> + 30 % Einkommensbonus <sup>2</sup> + 5 % Effizienzbonus (Wärmepumpe) <sup>3</sup> max. Invest 30 T€ 1. WE, je 15 T€ ab 2., je 8 T€ ab 7. max. 70 % Zuschuss inkl. Boni + pauschaler Zuschlag von 2.500 € (Biomasse) <sup>4</sup> + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE <sup>5</sup>	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus max. Invest 200 T€ <sup>9</sup>
<b>Heizungstechnik</b> Gebäudenetz Errichtung / Umbau / Erweiterung und Anschluss an neues Gebäudenetz	<b>BEG EM (Einzelmaßnahme)</b> Basisförderung 30 % Zuschuss + 20 % Geschwindigkeitsbonus <sup>1</sup> + 30 % Einkommensbonus <sup>2</sup> + 5 % Effizienzbonus (Wärmepumpe) <sup>3</sup> max. Invest 30 T€ 1. WE, je 15 T€ ab 2., je 8 T€ ab 7. max. 70 % Zuschuss inkl. Boni + pauschaler Zuschlag von 2.500 € (Biomasse) <sup>4</sup>	<b>BEG EM 358/359 (Einzelmaßnahme)</b> + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE <sup>5</sup>	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus max. Invest 200 T€ <sup>9</sup>
<b>Heizungsoptimierung</b> zur Effizienzverbesserung	<b>BEG EM (Einzelmaßnahme)</b> Basisförderung 15 % Zuschuss max. Invest 30 T€ pro WE + Jahr Mit Sanierungsfahrplan: + 5 % iSPF-Bonus, max. Invest 60 T€ pro WE + Jahr	<b>BEG EM 358/359 (Einzelmaßnahme)</b> + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE <sup>5</sup>	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus max. Invest 200 T€ <sup>9</sup>
<b>Heizungsoptimierung</b> zur Emissionsminderung	<b>BEG EM (Einzelmaßnahme)</b> 50 % Zuschuss	<b>BEG EM 358/359 (Einzelmaßnahme)</b> + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE <sup>5</sup>	-
<b>Gebäudehülle</b> Dämmung Dach, Fassade, Keller / Fenster / Haustür / Sommerlicher Wärmeschutz	<b>BEG EM (Einzelmaßnahme)</b> Basisförderung 15 % Zuschuss max. Invest 30 T€ pro WE + Jahr Mit Sanierungsfahrplan: + 5 % iSPF-Bonus, max. Invest 60 T€ pro WE + Jahr	<b>BEG EM 358/359 (Einzelmaßnahme)</b> + Ergänzungskredit max. 120 T€ pro WE <sup>5</sup>	§ 35c EStG 20 % Steuerbonus max. Invest 200 T€ <sup>9</sup>

Quelle: <https://www.energie-fachberater.de/news/foerderung-fuer-heizung-und-sanierung-2025.php>

## FÖRDERMÖGLICHKEITEN

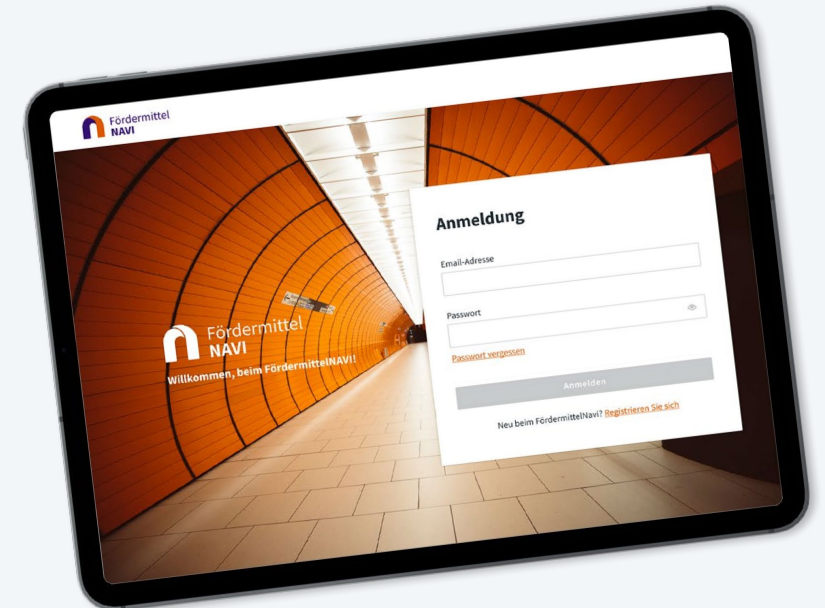
# SO FUNKTIONIERT DAS FÖRDERMITTELNAVI

- Grundlage ist eine seit über 30 Jahren gewachsene Datenbank
- webbasierter Zugriff unter [www.foerdermittelnavi.de](http://www.foerdermittelnavi.de)
- mit Hilfe von Cloud-Technologie und KI werden je nach Förderbereich aus einem Fragenkatalog die passenden Fragensätze zusammengestellt
- aus den Antworten wird präzise und schnell ermittelt, welche Förderprogramme für das angefragte Projekt oder die Investition geeignet sind
- passende Fördermöglichkeiten werden gezielt analysiert – und nicht zufällig gefunden



# IHR MEHRWERT!

- Zugriff auf über **4.500** Förderprogramme von EU, Bund, Länder, Städte und Gemeinden und Stiftungen.
- Die Mitarbeitenden der DSK-Digital halten mit über **100** Änderungen pro Monat diese Datenbank aktuell.
- Durch die Eingabe von spezifischen Informationen zu Förderempfänger und geplanten Projekt werden Fördermöglichkeiten **gezielt analysiert** – und nicht wie bei Suchmaschinen zufällig gefunden.
- Bei der **Beantragung** steht Ihnen neben der **DSK GmbH** ein **Netzwerk** an Partnern aus den Bereichen Energie, Infrastruktur, Gesundheitswesen und weiteren Fachbereichen zur Verfügung.



# IHRE ANSPRECHPARTNER



***Johannes Münster***

Büro Hamburg  
Fehlandtstraße 50  
20354 Hamburg

Telefon +49 40 182121-215  
E-Mail [johannes.muenster@dsk-gmbh.de](mailto:johannes.muenster@dsk-gmbh.de)



***Alexander Izotov***

Büro Hamburg  
Fehlandtstraße 50  
20354 Hamburg

Telefon +49 40 182121-205  
E-Mail [alexander.izotov@dsk-gmbh.de](mailto:alexander.izotov@dsk-gmbh.de)



# Flächennutzungsplan 8. Änderung

- Schweriner Straße auf Grund von baurechtlichen Konfliktlagen (Lärm) zu überarbeiten
- Entwurf ist in Vorbereitung zur Beschluss-fassung in den Gremien, beginnend mit BA am 08.05.25



# B-Plan Nr. 22 GWG Tonweide im Grünen Weg, 1. Änderung (privater Investor)

- Auslegung endete am 24.01.2025
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss beginnend mit BA am 08.05.2025



## B-Plan Nr. 28 Iserberg Hamberge

- **02/2025 Vorhabenträger hat aufgegeben**
- keine Wohnmobilstellplätze innerhalb des Waldabstandes, Wendeanlage für Müllfahrzeuge, Ableitung Regenwasser, Löschwasserproblematik
- **Fortführung der BLP oder nicht ?**



# B-Plan Nr. Nr. 29 GWG GVM Nordwest, 2. Änderung

- Der Vorentwurf lag bis 21.02.2025 aus
- Schwerpunkte: Schallschutz und Wasserrecht
- **Entwurfsbeschluss für 25.06.2025 geplant**
- Abwägungs- und Satzungsbeschluss **18.09.2025**



## B-Plan Nr. 46 Festwiese Ploggensee

- **Votum aus  
Konzeptionsabstimmung im BA  
vom 13.03.2025 in Richtung  
Variante 2**



B-Plan Nr. 52 Industrie- und GW-gebiet  
„Nordwest“ – nördliche Erweiterung

- **Aufstellungsbeschluss wurde in SVS  
am 31.03.2025 gefasst**



B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“

- **Abwägungs- und Satzungsbeschluss in aktueller Sitzungsrunde**
- **Entscheidung am 26. Mai 2025**



# Schulcampus 2030

- Umverlegung der Versorgungsleitungen begann am 05. Mai 2025
- Einwohnerversammlung am 24.04.2025
- Erwartung der Baugenehmigung für GS und ZG Ende Juni 25
- **Die Mosaikschule geht Anfang September 2025 in den Betrieb**





# Schulcampus 2030

- die Umverlegung der Versorgungsleitungen begann am 05. Mai 2025





## Neubau Sozialgebäude Bauhof

- **Dach und Fassade fertig, (Mängel im Klinkermauerwerk abgestellt)**
- **Innenputz ist fertig**
- **Aktuell Verlegung der Fußbodenheizung**
- **Estrich startet ab 21. KW 2025**
- **Fertigstellung Gebäude Ende Oktober 2025**



Zukunftsstandort  
Grevesmühlen





Zukunftsstandort  
Grevesmühlen





# Neubau Sozialgebäude Bauhof





## Erschließung

B-Plan Nr 43.1 Wohnen im Börzower Weg

- **Planung in den Endzügen**
- **In Abhängigkeit von Verträgen mit Investoren könnte das Vergabeverfahren für die Erschließung im Juli 2025 starten**



## Straßenbau Str. des Friedens

- **Erarbeitung Ausführungsplanung in Endzügen**
- **KTV mit ZVG erforderlich, Grundlage wird durch IB erarbeitet**
- **Vergabeverfahren soll auch im Juli 2025 starten**



## Straßenbau An der Burdenow

- **Überarbeitung Genehmigungsplanung erforderlich**
- **Vergabeverfahren frühestens im 3. Quartal 2025**



## Debattierorte „Rede G Wand“

- **Zuwendungsbescheid vom 19.12.2024**
- **Kostenschätzung 107.695,00 €**
- **Fö.-Summe: 70% / 75.386,50 €**
- **Ende Bewilligungszeitraum 30.10.2025**
- **Planungsentwürfe im BA am 13.03.2025 vorgestellt**
- **Ausführungsplanung wird erarbeitet**



# Aufwandsmaßnahmen



Cap-Arcona-Gedenkstätte am  
Tannenberglage



# Aufwandsmaßnahmen

- Cap-Arcona-Gedenkstätte am  
Tannenberg





Zukunftsstandort  
Grevesmühlen

# Aufwandsmaßnahmen

Cap-Arcona-Gedenkstätte am  
Tannenbergr





Zukunftsstandort  
Grevesmühlen

# Aufwandsmaßnahmen



Cap-Arcona-Gedenkstätte am  
Tannenberg



Zukunftsstandort  
Grevesmühlen

# MTB-Kurs - erster Pflegetag 06.- 07.05.2025





# Aufwandsmaßnahmen

Reparatur „Straßenlöcher“ durch Bauhof mit Thermowagen, Kommende Woche, Fliederweg, Rosa-Luxemburg Str., ....



# Löschwasserkissen in Barendorf 19.-20. KW 2025





# Löschwasserkissen in Barendorf 19.-20. KW 2025





# Löschwasserkissen in Barendorf 19.-20. KW 2025



# STADT GREVESMÜHLEN

## Bebauungsplan Nr. 45 „Questiner Weg“

Sitzung des Bauausschusses  
der Stadt Grevesmühlen am 08.05.2025

## VORAB

**Je nach Ausbaustufe des Plangebietes entstehen 80 – 120 Wohneinheiten (WE)**

### Daraus folgen:

- **viel zusätzlicher Verkehr für die kleine Anlieger Straße „Questiner Weg“**
- **Zusätzlicher Stellplatzbedarf von bis zu 200 Stellplätzen**
  - bei 1,5 Stellplätzen/WE werden 120 – 180 Stellplätze + Besucherparkplätze benötigt)

## Thema Erschließung – Einfahrt vom Questiner Weg

### Stellungnahme Untere Naturschutzbehörde

Der Altbaumbestand aus Linden und Eiche am Questiner Weg unterliegt als einseitige Baumreihe dem gesetzlichen Schutz des § 19 NatSchAG M-V. Eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer einseitigen Baumreihe führen können, sind unzulässig.

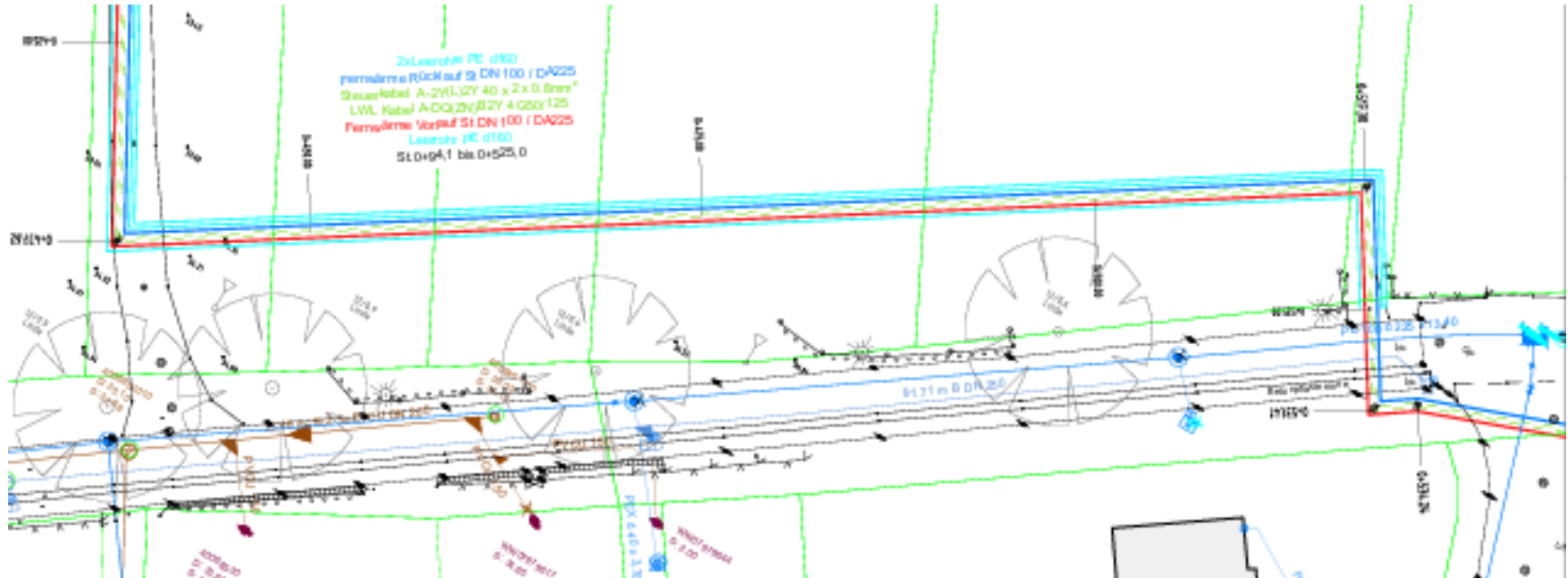


→ **Problem mit der Einfahrt vom Questiner Weg**

→ **Wurzelbereich i. V. m. benötigter Schleppkurve sehr kritisch**

# Thema Erschließung – Einfahrt vom Questiner Weg

## Leistungsbestand Stadtwerke Grevesmühlen



- **Problem mit der Einfahrt vom Questiner Weg**
- **Lösungsvorschlag: Bypass entlang der Leitungen**

# Thema Erschließung – Einfahrt vom Questiner Weg

## Aktueller Entwurf

### → Neue Einfahrt



Bebauung  
nach oben  
schieben

Neue  
Einfahrt



Bebauung  
nach oben  
schieben

Neue  
Einfahrt



# Thema Erschließung – Einfahrt vom Questiner Weg

## Vorschlag Bypass

→ Bypass entlang der Leitungen



Neuer  
Bypass



Neuer  
Bypass

# Thema Erschließung – Einfahrt vom Questiner Weg

## Vorschlag Bypass

→ Bypass entlang der Leitungen



## Thema Erschließung – Einfahrt vom Questiner Weg

### Stellungnahme Landkreis

Die Anbindung an das angrenzende Wohngebiet, die verkehrliche Situation dort durch die parkenden Autos, der Rückstau bei der Anbindung an die Bahnhofsstraße sind im weiteren Aufstellungsverfahren zu prüfen, um keine zusätzlichen städtebaulichen Spannungen in dieses Wohngebiet hineinzutragen.



→ Questiner Weg ist jetzt bereits ein „Nadelöhr“

## Thema Stellplatzsituation

### Stellungnahme Landkreis

Die Stadt sollte sich zum Entwurf mit der Stellplatz- und Garagen- bzw. Carportproblematik auch im Zusammenhang mit erforderlichen Besucherstellplätzen und den Auswirkungen auf den Fußgänger und Radverkehr im Straßenbereich, nochmals vertieft auseinandersetzen.

Gerade für den mehrgeschossigen Wohnungsbau sollten Festsetzungen nach § 86 Abs.4 LBauO M-V mit aufgenommen werden, um ein übermäßiges Parken auf den Verkehrsflächen zu verhindern. Ggf. sollten die Tiefgaragen auch verpflichtend sein, dafür sind Aussagen ggf. zur Überbauung der Baugrenze aufzunehmen.

→ **Da vom EFH und MFH alles möglich sein soll, wurden die Stellplätze bisher fast komplett auf den privaten Grundstücken geplant**

→ **Erinnerung: Bis zu 200 Stellplätze werden benötigt!**

## Thema Stellplatzsituation - Lösungsvorschläge

### A Große Carportanlage im Bereich der Wendeanlage



Vorteile	Nachteile
Viele überdachte Stellplätze	Hohe Versiegelung > Verkehrsflächen müssen erweitert werden
Günstig	Erzeugt viel Verkehr innerhalb des Plangebietes
	Nimmt viel Platz in TOP-Lage des Plangebietes in Anspruch

# Thema Stellplatzsituation - Lösungsvorschläge

## B Dezentrale Stellplätze innerhalb des Plangebietes



# Thema Stellplatzsituation - Lösungsvorschläge

## B Dezentrale Stellplätze innerhalb des Plangebietes



### Vorteile

Viele Stellplätze vor der Tür

Sehr günstig

### Nachteile

Hohe Versiegelung > Verkehrsflächen müssen **deutlich** erweitert werden

Wohnqualität sinkt

Aufenthaltsqualität sinkt

## Thema Stellplatzsituation - Lösungsvorschläge

### C Kombination aus A und B

Vorteile	Nachteile
Überdachte Stellplätze	Hohe Versiegelung > Verkehrsflächen müssen <b>deutlich</b> erweitert werden
Stellplätze vor der Tür	Erzeugt Verkehr innerhalb des Plangebietes
Günstig bis sehr günstig	Nimmt viel Platz in TOP-Lage des Plangebietes in Anspruch
	Wohnqualität sinkt

## Thema Stellplatzsituation - Lösungsvorschläge

### D Lösungsvorschlag C + Tiefgaragen

Vorteile	Nachteile
Überdachte Stellplätze	Moderate Versiegelung > Verkehrsflächen müssen <b>etwas</b> erweitert werden
Stellplätze vor der Tür	Erzeugt Verkehr innerhalb des Plangebietes
	Nimmt etwas Platz in TOP-Lage des Plangebietes in Anspruch
	Wohnqualität sinkt
	Höhere Kosten

# Thema Stellplatzsituation - Lösungsvorschläge

## E Quartiersgarage + wenige Straßenbegleitende Stellplätze



## Thema Stellplatzsituation - Lösungsvorschläge

### E Quartiersgarage + wenige Straßenbegleitende Stellplätze



## Thema Stellplatzsituation - Lösungsvorschläge

### E Quartiersgarage + wenige Straßenbegleitende Stellplätze

→ Quartiersgarage würde folgende Wohnqualitäten ermöglichen:



→ Bildung von Wohnhöfen mit hoher Aufenthalts- und Wohnqualität

## Thema Stellplatzsituation - Lösungsvorschläge

### E Quartiersgarage + wenige Straßenbegleitende Stellplätze

Vorteile	Nachteile
Überdachte Stellplätze	Betreibermodell?
Hält Verkehr aus dem Plangebiet heraus	Wenige Stellplätze vor der Tür
Hohe Wohnqualität im Plangebiet. Besonders für junge Familien, die gemäß ISEK angesprochen werden sollen	Höhere Kosten
Spielstraßenausweisungen möglich	
Geringe Versiegelung > Verkehrsflächen müssen <b>nicht</b> erweitert werden	

## Thema Immissionsschutz durch Bahntrasse im Süden

### Stellungnahme Landkreis

Das Plangebiet befindet sich jedoch im Einwirkungsbereich der Schienenverkehrslärmemissionen der Bahnstrecke Lübeck – Bad Kleinen. Im weiteren Planungsverlauf sind daher die Schienenverkehrslärmimmissionen im Plangebiet zu ermitteln und zu beurteilen.

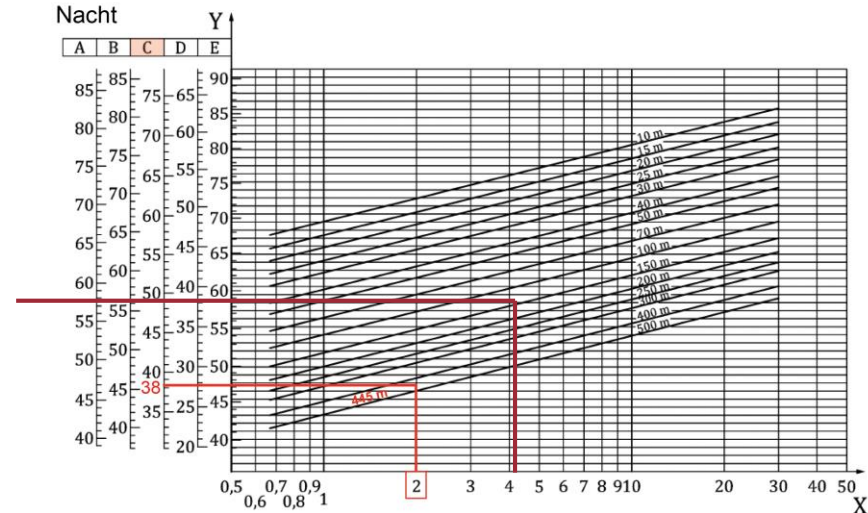
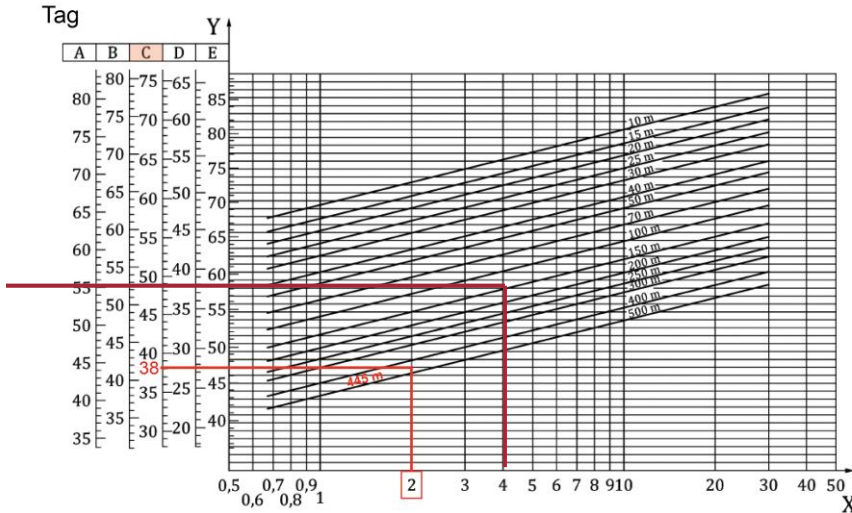
Ziel der Planung sollte – ggfs. unter Umsetzung aktiver Schallschutzmaßnahmen - die Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse durch eine Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 Beiblatt 1 in den geplanten Allgemeinen Wohngebieten sein.

→ Tag (06:00 – 22:00 Uhr) Orientierungswert: 55dB (A) für Allg. Wohngebiet

→ Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) Orientierungswert: 45dB (A) für Allg. Wohngebiet

# Thema Immissionsschutz durch Bahntrasse im Süden

→ 1. Reihe entlang des Questiner Wegs ist nur 150 m vom Gleis entfernt



## Legende

- X Anzahl der Züge/h am Streckenquerschnitt, tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr)  
 Y Beurteilungspegel tags, in dB  
 A Fernverkehr mit Güterzügen:  $V_{\max} = 200$  km/h; Güterverkehrsanteil nachts ungefähr 10 %  
 B Nahverkehr mit Güterzügen:  $V_{\max} = 160$  km/h; Güterverkehrsanteil nachts ungefähr 15 %  
**C Nahverkehr ohne Güterzüge:  $V_{\max} = 120$  km/h**  
 D Straßenbahn:  $V_{\max} = 60$  km/h  
 E Hochgeschwindigkeitszüge:  $V_{\max} = 250$  km/h

## Legende

- X Anzahl der Züge/h am Streckenquerschnitt, nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr)  
 Y Beurteilungspegel nachts, in dB  
 A Fernverkehr mit Güterzügen:  $V_{\max} = 200$  km/h; Güterverkehrsanteil nachts ungefähr 80 %  
 B Nahverkehr mit Güterzügen:  $V_{\max} = 160$  km/h; Güterverkehrsanteil nachts ungefähr 60 %  
**C Nahverkehr ohne Güterzüge:  $V_{\max} = 120$  km/h**  
 D Straßenbahn:  $V_{\max} = 60$  km/h  
 E Hochgeschwindigkeitszüge:  $V_{\max} = 250$  km/h

→ Nachts gibt es evtl. eine Überschreitung von bis zu 5 dB

## Thema Immissionsschutz durch Bahntrasse im Süden

### B-Plan 19 „West I“ (westlich angrenzend)

- Der BP 19 „West I“, der westlich an das Plangebiet angrenzt, hat dafür 1999 einen 4,5m hohen Lärmschutzwall und in einigen Bereichen zusätzliche passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt
- Ein Lärmschutzwall entlang des Questiner Wegs im B-Plans 45 würde viel Fläche in Anspruch nehmen und laut Schallgutachter den Lärmkonflikt nicht lösen
- Lärmschutzwall direkt entlang der Bahnstrecke ist nicht machbar
- Passive Schallschutzfestsetzungen wie Lüftungsklappen, Grundrissbestimmungen etc. mindern die Attraktivität der Grundstücke und Wohnungen

## Thema Stellplatzsituation i. V. m. Immissionsschutz

### E Quartiersgarage + wenige Straßenbegleitende Stellplätze

Vorteile	Nachteile
Überdachte Stellplätze	Betreibermodell?
Hält Verkehr aus dem Plangebiet heraus	Wenige Stellplätze vor der Tür
Hohe Wohnqualität im Plangebiet. Besonders für junge Familien, die gemäß ISEK angesprochen werden sollen	Höhere Kosten
Spielstraßenausweisungen möglich	
Geringe Versiegelung > Verkehrsflächen müssen <b>nicht</b> erweitert werden	
<b>Aktiver baulicher Lärmschutz</b>	

## Thema Stellplatzsituation i. V. m. Immissionsschutz

### Abstimmung

- A Große Carportanlage im Bereich der Wendeanlage
- B Dezentrale Stellplätze innerhalb des Plangebietes
- C Kombination aus A und B
- D Lösungsvorschlag C + Tiefgaragen
- E Quartiersgarage + wenige Straßenbegleitende Stellplätze

# STADT GREVESMÜHLEN

**Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!**