

Stadt Grevesmühlen

Vorlage öffentlich

VO/12SV/2025-2224

öffentlich

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Ton Weide“ der Stadt Grevesmühlen - Abwägungs- und Satzungsbeschluss

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 24.04.2025 <i>Verfasser:</i>
---	---

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	08.05.2025	Ö
Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	13.05.2025	Ö
Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	12.05.2025	Ö
Stadtvertretung Grevesmühlen (Entscheidung)	26.05.2025	Ö

Beschlussvorschlag

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat die während der Beteiligung der Behörden, der sonstigen Träger öffentlicher Belange, der Nachbargemeinden sowie der Öffentlichkeit vorgebrachten Stellungnahmen zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Ton Weide“ mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.

2. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen beschließt die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Ton Weide“ gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung inkl. Umweltbericht wird gebilligt.

3. Der Bürgermeister wird beauftragt, die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Ton Weide“ gemäß Hauptsatzung der Stadt Grevesmühlen ortsüblich bekannt zu machen.

4. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachverhalt

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 02.12.2024 den Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 gebilligt. Der Entwurf wurde in der Zeit vom 17.12.2024 bis zum 24.01.2025 veröffentlicht. Zeitgleich fand die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange statt.

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

1. Änderung des Planverfahrens, jetzt wird die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 als Bebauungsplan nach § 13a BauGB weitergeführt.

2. Anpassung der Emissionskontingente

3. Aufnahme von weiteren artenschutzrechtlichen Hinweisen und Festsetzungen

4. Anpassung der Planzeichnung:

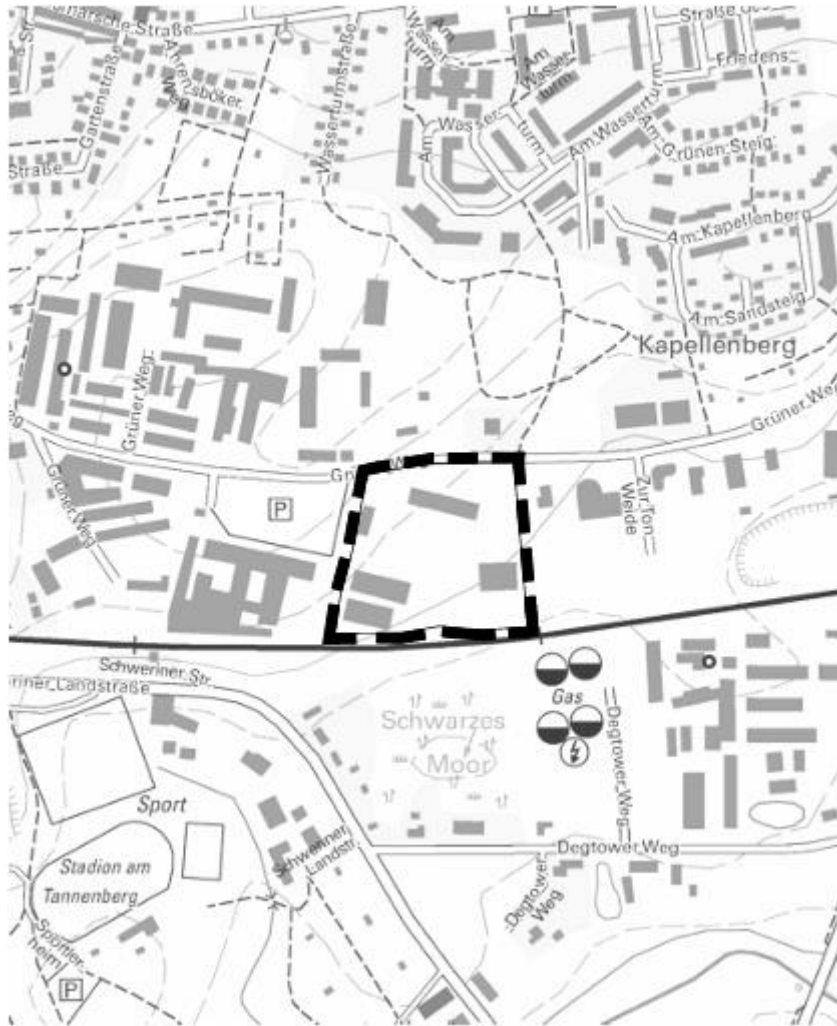
- Herausnahme der Straßenverkehrsflächen und der Bahnanlagen
- Teilung der festgesetzten Gewerbeflächen in GE 1, GE 2 und GE 3

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen kann nun den Satzungsbeschluss fassen und die Begründung inkl. Umweltbericht billigen.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	GVM B-Plan Nr. 22 - 1. Änderung_Begründung_Satzungsbeschluss (öffentlich)
2	GVM B-Plan Nr. 22 - 1. Änderung_Grevesmühlen_Endabwägung (öffentlich)
3	GVM B-Plan Nr. 22 - 1. Änderung_Planteil_Satzungsbeschluss (öffentlich)



Auszug aus der digitalen topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2024

STADT GREVESMÜHLEN

Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“

gelegен südlich des Grünen Weges

Begründung

Satzungsbeschluss

08.04.2025

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Stadt Grevesmühlen

Satzung über die

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	2
A. Einleitung	2
1. Ziel und Zweck der Planaufstellung	2
2. Lage und Größe des Plangebietes	2
3. Planart und Verfahren	3
B. Grundlagen der Planung	4
4. Umweltbelange.....	4
5. Planungsunterlagen	4
6. Planerische und rechtliche Grundlagen	4
6.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen	4
6.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	5
6.2.1 Mittelzentrum	5
6.2.2 Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft.....	5
6.2.3 Vorbehaltsgebiet Tourismus	6
6.2.4 Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung	6
6.2.5 RREP Westmecklenburg	6
6.3 Flächennutzungsplan.....	6
6.4 Sonstige Planungen und Konzepte.....	6
6.4.1 ISEK Grevesmühlen	6
6.4.2 Landschaftsplan.....	7
6.4.3 Sonstige Planungen.....	7
6.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben	7
7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	7
7.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung.....	7
7.2 Topographie, Baugrundverhältnisse	7
7.3 Wasser.....	8
7.4 Pflanzen, Tiere und Landschaft	8
7.5 Verkehrsinfrastruktur, Erschließung.....	8
7.6 Ver- und Entsorgung.....	8
7.6.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung.....	8
7.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	9
7.6.3 Energieversorgung- und Telekommunikation	10

7.6.4	Wärmeversorgung	10
7.6.5	Abfallentsorgung	10
7.7	Altlasten	10
7.8	Denkmalschutz	11
7.9	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet	11
C.	Inhalt des Bebauungsplanes	11
8.	Städtebauliches Konzept und Erschließung	11
9.	Vorhandene Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 22... ..	11
10.	Begründung der einzelnen Festsetzungen.....	12
10.1	Art der baulichen Nutzung.....	13
10.2	Maß der baulichen Nutzung	14
10.2.1	Grundflächenzahl	14
10.2.2	Geschossflächenzahl	14
10.2.3	Zahl der Vollgeschosse	15
10.2.4	Höhe baulicher Anlagen	15
10.3	Bauweise.....	16
10.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	16
10.5	Grünordnerische Festsetzungen	16
10.5.1	Grünflächen.....	16
10.5.2	Anpflanzgebot für Einzelbäume	16
10.5.3	Erhaltungsgebot für Einzelbäume	17
10.5.4	Maßnahmen zum Schutz, Vermeidung und Minimierung.....	17
10.5.5	Kompensationsmaßnahmen	18
10.6	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	18
10.7	Schallschutz	18
10.8	Örtliche Bauvorschriften.....	19
10.9	Nachrichtliche Übernahmen.....	19
10.10	Hinweise ohne Normcharakter	20
D.	Auswirkungen des Bebauungsplans, Kosten, Flächenbilanz.....	21
11.	Auswirkungen auf die Bevölkerung.....	21
11.1	Arbeitsplatzentwicklung	21
11.2	Bevölkerungsentwicklung	21
11.3	Verkehrsentwicklung.....	21
11.4	Lärmentwicklung	21
11.5	Städtebauliche Auswirkungen.....	22
11.6	Kampfmittel.....	22
12.	Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft	22
12.1	Fläche, Bodenschutz	22
12.2	Grundwasser, Niederschlagswasser.....	22
12.3	Pflanzen.....	23
12.4	Landschaft	23
12.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG	23
12.6	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	23
12.7	Auswirkungen durch Entstehung von Abfällen und Abwässer	23

12.8	Auswirkungen auf Luft und Klimaschutz	23
13.	Nachbarschutz	24
14.	Flächenbilanz	24
Teil 2 - Umweltbelange		25
1.	Einleitung und Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB	25
2.	Ziele aus einschlägigen Fachplanungen	25
2.1	RREP WM	25
2.2	Flächennutzungsplan.....	26
2.3	Landschaftsplan.....	26
2.4	Schutzgebiete und Schutzobjekte.....	26
3.	Artenschutzrechtliche Betrachtung – Potentialabschätzung	30
4.	Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise	34

Teil 1 - Begründung

A. Einleitung

1. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Die Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 22 mit der Gebietsbezeichnung Gewerbegebiet "Ton Weide" wurde von der Stadtvertretung am 20.10.1997 beschlossen und erlangte am 12.03.1999 durch Bekanntmachung Rechtskraft.

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.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 befindet sich im Zentrum der Stadt Grevesmühlen, in einem Gewerbegebiet entlang des Grünen Weges.

Begrenzt im Norden durch die Straße „Grüner Weg“, im Osten und Westen durch gewerblich genutzte Flächen sowie im Süden durch die Bahnstrecke Lübeck - Grevesmühlen – Bad Kleinen.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 3,9 Hektar und umfasst die Flurstücke 145/3, 145/4, 145/6, 145/9, 145/15, 145/17, 145/18, 161/11 und 190/355 sowie 145/13 (teilw.) und 145/19 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen.

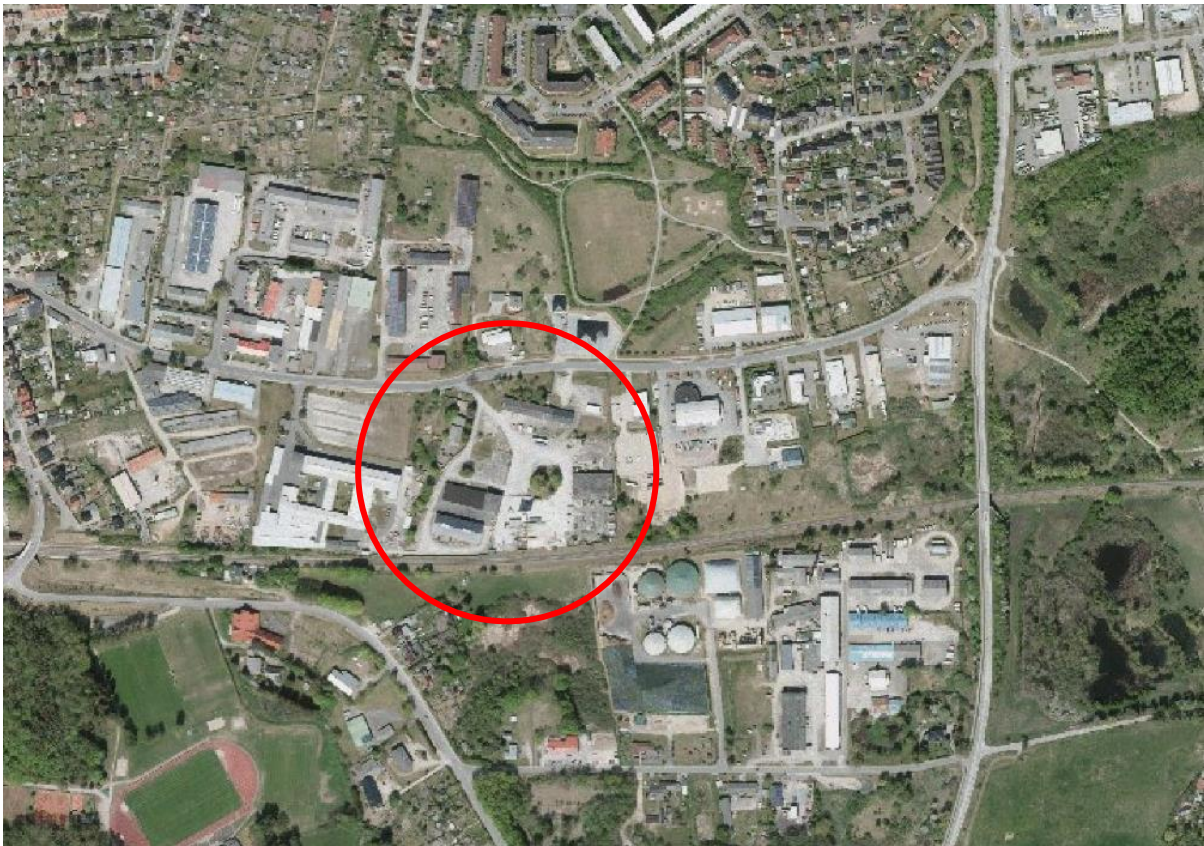


Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes © GeoBasis DE/M-V 2024.

3. Planart und Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 26. März 2024 die Aufstellung der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“ im vereinfachten Verfahren beschlossen. Auf einer Fläche von etwa 3,9 Hektar sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umwidmung der bislang ausgewiesenen "Industriegebiete", (GI, gemäß § 9 BauNVO) in "Gewerbegebiete" (GE, gemäß § 8 BauNVO) geschaffen werden.

Der Entwurf der Planung wurde vom 22.01.2025 bis zum 24.02.2025 veröffentlicht. Zeitgleich wurden die Behörden, Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden beteiligt. Nach Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen wurde auf Anmerkung des Landkreises Nordwestmecklenburg das Planverfahren zum Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB geändert.

Die überbaubaren Flächen des Bebauungsplans umfassen 35.243 m². Dabei wird mittels einer festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Überschreitungsmöglichkeit von 0,1 gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO eine zulässige Grundfläche von rd. 31.719 m² ausgewiesen. Der Schwellenwert nach § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB zwischen 20.000 m² und 70.000 m² wird daher eingehalten.

Eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB benannten Schutzgüter oder Pflichten nach § 50 BImSchG sind nicht gegeben (siehe unter 10.7 Schallschutz und Teil 2. Umweltbelange).

Die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB für Bebauungspläne der Innenentwicklung ist daher gegeben. Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Nach Auswertung der weiteren eingegangenen Stellungnahmen kam es zu folgenden Änderungen an der Planung:

- Art der baulichen Nutzung,
- Anpassung der Emissionskontingente,
- Anpassung der Planzeichnung
- Anpassung der Begründung

B. Grundlagen der Planung

4. Umweltbelange

Siehe Teil 2 Umweltbelange als gesonderter Teil der Begründung.

5. Planungsunterlagen

Als Planunterlagen dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt 19. Juli 2024 durch das Vermessungsbüro Apolony, Rehna; die digitale topographische Karte, GeoBasis - DE/M-V 2024, sowie eigene Erhebungen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. März 2025 (GVOBl. M-V S. 130)

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

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

6.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die landesplanerischen Zielvorgaben sind in den Landesraumentwicklungsplänen (hier: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016 (LEP M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 2011 (RREP WM) festgelegt. Die genannten Landesentwicklungspläne stehen in enger Verbindung zueinander und bilden die wesentliche Grundlage für die nachfolgende Darstellung der landesplanerischen Zielvorgaben

6.2.1 Mittelzentrum

Im Sinne des **Kapitel 3.2 (3) LEP M-V** ist die Stadt Grevesmühlen als **Mittelzentrum** festgelegt. Das Mittelzentrum Grevesmühlen ist durch seine geografisch günstige Lage zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar unmittelbar an der A 20 geprägt. Für Mittelzentren wird im LEP M-V folgender Grundsatz aufgestellt:

Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.

(Vgl. 3.2 (7) LEP M-V, Seite 26)

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 Verpflichtung verschiedene Freizeitangebote zu ermöglichen. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 soll nun das Angebot an innerstädtischen Gewerbeflächen erweitert werden.

6.2.2 Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Das Stadtgebiet liegt gemäß **Kapitel 4.5 (3) LEP M-V** in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten sollen dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden. Hiervon sind die in einem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Zudem werden die Flächen innerhalb des Plangebietes nicht landwirtschaftlich genutzt. Eine gesonderte Erhebung der Wertzahlen erfolgt daher nicht. Die Stadt Grevesmühlen kann mit dem Vorhaben innenstadtnahe Gewerbeflächen zur Verfügung stellen. Dabei wird der Fokus auf die Innenentwicklung gelegt, sodass die landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Stadtgebietes weiterhin ihre Funktion haben

6.2.3 Vorbehaltsgebiet Tourismus

Weiterhin liegt die Stadt Grevesmühlen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste im Sinne des **Kapitel 4.6 (4) LEP M-V**. Die Stadt hat hier die Aufgabe, sowohl touristische Infrastruktur als auch Beherbergungskapazitäten zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Grevesmühlen kommt mit dem Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 der Aufgabe nach, Beherbergungskapazitäten zu erhöhen, da in den umgewidmeten Gewerbegebieten unter anderem Hotels allgemein zulässig sind.

6.2.4 Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung

Das Plangebiet befindet sich vollständig innerhalb eines Vorbehaltsgebiets Trinkwassersicherung im Sinne des **Kapitel 7.2 (2) LEP M-V**. Da mit der Planung ein Industriegebiet in ein Gewerbegebiet planungsrechtlich umgewidmet werden soll, geht die Stadt Grevesmühlen von keiner Beeinträchtigung der Trinkwasserschutzzone IIIB aus, da die Flächen des Plangebietes bereits fast vollständig versiegelt sind und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers wie zuvor durch die vorhandenen Anlagen gewährleistet ist.¹

6.2.5 RREP Westmecklenburg

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.

6.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der gültigen Fassung das Plangebiet als Gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausweist. Diese Nutzung wird auch im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 entwickelt werden kann.

6.4 Sonstige Planungen und Konzepte

6.4.1 ISEK Grevesmühlen

Die 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Grevesmühlen wurde im Mai 2023 beschlossen. Auf der Grundlage verschiedener Analysen und Datenerhebungen werden darin die künftigen Ziele der Stadtentwicklung aufgezeigt. Das Konzept orientiert sich generell an einer Innenentwicklung, vorrangig an einer Außenentwicklung der Stadt.

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

Mit seiner Lage im Stadtzentrum gehört das Plangebiet zum Innenbereich der Stadt Grevesmühlen und somit als Teil der inneren Stadt zu den räumlichen Schwerpunkten der Stadtentwicklung.

Allgemein ist die „*Stärkung der lokalen und regionalen Wirtschaft*“ in Grevesmühlen eines der strategischen Entwicklungsziele. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 und seinen spezifischen Festsetzungen sollen zusätzliche Gewerbeflächen im Stadtgebiet geschaffen werden. Somit wird mit der Planung den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

6.4.2 Landschaftsplan

Die Stadt Grevesmühlen besitzt darüber hinaus einen Landschaftsplan. Die relevanten Aussagen des Landschaftsplanes werden im Teil 2 Umweltbelange dargestellt.

6.4.3 Sonstige Planungen

Für das Plangebiet bestehen keine konkreten Aussagen in anderen städtebaulichen Entwicklungskonzepten der Stadt Grevesmühlen.

6.5 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich im Zeitpunkt der Planaufstellung nach den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“ in der Fassung vom 20. Oktober 1997. Die gemäß dem Bebauungsplan geltenden Festsetzungen werden im Kapitel 9 „Vorhandene Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 22“ wiedergegeben.

7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

7.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet wird als Gewerbestandort mit entsprechenden Hauptgebäuden, verschiedenen Nebenanlagen und einem fast vollständig versiegelten Gelände genutzt.

Nördlich des Plangebietes befinden sich weitere gewerblich genutzte Flächen und Wohnbauflächen.

Östlich liegen gewerblich genutzte Flächen und die Landstraße L 03.

Südlich verläuft die Bahnstrecke Lübeck - Grevesmühlen – Bad Kleinen, Mischgebietsflächen und gewerblich genutzte Flächen.

Im **Westen** des Plangebietes befinden sich gewerblich genutzte Flächen.

7.2 Topographie, Baugrundverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich auf einer Ebene mit durchschnittlich über 31 m ü. DHHN 2016. Vom Grünen Weg im Norden mit ca. 33 m ü. DHHN 2016 fällt das Plangebiet Richtung Bahnstrecke im Süden auf ca. 30 m ü. DHHN 2016 ab. Von Westen nach Osten fällt das Gelände von ca. 34 m ü. DHHN 2016 bis auf ca. 30 m ü. DHHN 2016 ab.

Die Böden des Plangebietes sind stark überformt und müssen als vorbelastet eingeschätzt werden. Ein sehr hoher Anteil ist bereits durch Flächenbefestigungen und bauliche Anlagen versiegelt.

7.3 Wasser

Das gesamte Plangebiet befindet sich in einem Wasserschutzgebiet (hier: Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Grevesmühlen-Wotenitz). Die rechtlichen Vorgaben gemäß §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie zu Erdaufschlüssen gemäß § 49 WHG sind einzuhalten. Des Weiteren sind die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz vom 22. September 2010, insbesondere die Anlage 3, zu beachten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

7.4 Pflanzen, Tiere und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans verfügt über einen kleinen Baum- und Strauchbestand. Im Zentrum des Plangebietes sollen aus erschließungstechnischen Gründen insgesamt sechs Einzelbäume entfernt werden und innerhalb des Geltungsbereiches durch Ersatzpflanzungen ausgeglichen werden. Der weitere Baum- und Strauchbestand soll erhalten bleiben

7.5 Verkehrsinfrastruktur, Erschließung

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende Straße „Grüner Weg“ erschlossen. Der Grüne Weg mündet Richtung Osten auf der Landstraße L 03 und auf der Bundesstraße B 105 und ist somit an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Weiterhin befindet sich in ca. 100 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet die nächstgelegene ÖPNV-Haltestelle „Grüner Weg/ÜAZ“ im Grünen Weg. Die dort verkehrenden Buslinien sind als Linienbusse einzuordnen und bieten daher regelmäßige Direktanbindungen zur Innenstadt Grevesmühlens sowie zum Busbahnhof am Bahnhof Grevesmühlen.

7.6 Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der technischen Ver- und Entsorgung des Gebietes sind Erschließungsverträge zwischen den künftigen Begünstigten und den Ver- und Entsorgern erforderlich.

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

7.6.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes vom Zweckverband Grevesmühlen als Versorgungsträger geregelt. Das Plangebiet verfügt über einen Anschluss an das vorhandene Netz.

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.

Löschwasser

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleistungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen. Der Löschwasserbedarf liegt für den Grundschutz bei niedriger, in der Regel freistehender Bebauung gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 m³/h), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundschutz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Es sind ausreichend Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu schaffen und eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.) zu gewährleisten.

Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 13.02.2025 befindet sich ein vertraglich gesicherter Hydrant 40034-1065 mit einer Leistung von > 96 m³/h in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet. Die Versorgung mit Löschwasser ist daher für das Plangebiet gegeben.

7.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt nach LWaG der Stadt Grevesmühlen. Die Stadt hat diese Pflicht auf den Zweckverband übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu erforderlichen Anlagen zu errichten und zu betreiben.

Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 13.02.2025 verfügt das Flurstück 145/6 bereits über betriebsfertige Grundstücksanschlüsse an das Abwassernetz – Schmutzwasser.

Für die Flurstücke 145/15, 145/18 und 145/19 ist laut der Stellungnahme ebenfalls eine Ableitung vorhanden und bereits vertraglich geregelt.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird die Schmutzwasserentsorgung nicht verändert. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist daher für das Plangebiet gegeben.

Niederschlagswasser

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 umfasst lediglich eine sinnvolle Nutzungsänderung des Plangebietes, sodass das Baurecht aus dem am 12.03.1999 in Kraft getretenen Ursprungsplan bestehen bleibt.

Da die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 zusätzlich keine baulichen Maßnahmen oder Neuversiegelungen vorsieht, gelten die Aussagen des Ursprungsplanes zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung.

7.6.3 Energieversorgung- und Telekommunikation

Elektroenergie

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Elektroenergie versorgt. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob eine Versorgung des Gebietes durch einen Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes gewährleistet werden kann.

Telekommunikation

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

7.6.4 Wärmeversorgung

In den vergangenen Jahren wurde das städtische Fernwärmenetz ausgebaut. Die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH erzeugen umweltfreundliche Fernwärme mit zwei vor Ort liegenden Biogasanlagen sowie einem Erdgas-Blockheizkraftwerk. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob eine Versorgung des Gebietes durch einen Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes gewährleistet werden kann oder ob eine dezentrale Lösung mit moderner klimaschonender Technik ausreichend ist.

7.6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über den Grünen Weg 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.

7.7 Altlasten

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 enthält im nordöstlichen Bereich zeichnerische Festsetzungen für Umgrenzungen der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 3 und Abs. 6 BauGB. Hierbei handelt es sich gemäß Baugrundgutachten des Ingenieurs für Baugrund, Jürgen Buchheim, um mit Bauschutt behaftete Flächen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine weiteren Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Angesichts der vormaligen Nutzung des Plangebietes können Altlasten allerdings nicht ausgeschlossen werden. Sofern bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannt Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen werden, 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.

7.8 Denkmalschutz

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

7.9 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich größtenteils im Besitz des Vorhabenträgers. Lediglich die Flurstücke 145/15 und 145/18, der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen, befinden sich im Besitz eines weiteren Eigentümers. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt der Vorhabenträger.

C. Inhalt des Bebauungsplanes

8. Städtebauliches Konzept und Erschließung

Der Vorhabenträger beabsichtigt, die bereits vorhandenen baulichen Anlagen innerhalb des Plangebietes für die Ansiedlung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe zu reaktivieren und nachhaltig zu nutzen. Gegebenenfalls wird der Bestand im geringfügigen Maß durch neue bauliche Anlagen ergänzt.

Erschlossen wird das Gebiet über zwei bestehende Zufahrten südlich der vorhandenen öffentlichen Straße „Grüner Weg“ und die inneren Erschließungswege. Um die innere Erschließung für die Gewerbebetriebe störungsfrei zu gewährleisten und die zukünftige Entwicklung des Gewerbegebietes zu erleichtern, sollen die vorhandenen Bäume im Zentrum des Plangebietes entfernt werden.

9. Vorhandene Festsetzungen des rechtsverbindlichen B-Plans Nr. 22

Der ursprüngliche Bebauungsplan Nr. 22 enthält die folgenden zeichnerischen Festsetzungen, die für die hier 1. Änderung maßgeblich sind:

Im GI 1, GI 2 und GI 3

- Art der baulichen Nutzung: Industriegebiete gem. § 9 BauNVO
- Maß der Baulichen Nutzung: GRZ = 0,6; GFZ = 1,0
- Zahl der Vollgeschosse = II
- Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Im GE 1

- Art der baulichen Nutzung: Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO
- Maß der Baulichen Nutzung: GRZ = 0,6; GFZ = 0,8
- Zahl der Vollgeschosse = II
- Abweichende Bauweise
- Baugrenze

Begründung Änderungen

Aus den vorliegenden Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 22 lassen sich die angestrebten Nutzungen nicht entwickeln. Daher werden für die Teilfläche GI 1, GI 2, GI 3 und einen Teil der Teilfläche GE 1 die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 aufgestellt.

Im GI 1, GI 2, GI 3 und GE 1

- Art der baulichen Nutzung: Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Begründung Änderung

Die vorliegende Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 22 führt in ähnlicher Ausführung in verschiedenen Bereichen entlang des Grünen Wegs zu vermeidbaren Konflikten. Daher soll sich die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 auf den Festsetzungskatalog im Sinne des § 8 BauNVO beziehen.

Im GI 1, GI 2, GI 3 und GE 1

- Art der baulichen Nutzung: Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO sind ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern – einschließlich Reparatur und Serviceleistungen – des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel).

Begründung Änderung

Die vorliegende Festsetzung des Bebauungsplanes Nr. 22 passt nicht vollständig zur Ausweisung eines Gewerbegebietes nach § 8 BauNVO.

Im GI 1, GI 2, GI 3 und GE 1

- Art der baulichen Nutzung: Gemäß § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Diskotheken und Spielhallen unzulässig.

Begründung Änderung

Die Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 sollen sich stärker auf den Festsetzungskatalog im Sinne des § 8 BauNVO beziehen. Daher sind Vergnügungsstätten künftig nur noch ausnahmsweise zulässig.

10. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieses Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

10.1 Art der baulichen Nutzung

Anstelle der bisherigen Festsetzung als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO werden die Flächen im räumlichen Geltungsbereich der 1. Änderung nunmehr als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt.

Begründung TF 1.1 und TF 1.2

Mit der Festsetzung der Bauflächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes ergibt sich aufgrund der angestrebten und vorhandenen Nutzung: nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe.

Mit den TF 1.1 und TF 1.2 wird klargestellt, welche Nutzungen in den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 zulässig bzw. ausnahmsweise zulässig sein sollen.

Bei der Errichtung von Büroräumen oder anderen Räumen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen (z. B. Betriebswohnungen), ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen, dass es sich dabei um schutzwürdige Räume handelt. Im Baugenehmigungsverfahren kann für ein jedes Bauvorhaben im Einzelnen geprüft werden, welche konkreten passiven Lärmschutzmaßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlich sind. Die Darlegungslast der Genehmigungsfähigkeit liegt in diesem Fall bei dem Antragsteller.

Begründung TF 1.3 und TF 1.4

Mit der Festsetzung der Bauflächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen. Mit den TF 1.3 und TF 1.4 wird klargestellt, welche Nutzungen in dem Gewerbegebiet GE 3 zulässig sein sollen. Die Unzulässigkeit der Anlagen für sportliche Zwecke ergibt sich durch die südlich des Änderungsbereiches gelegene Biogasanlage. Bei dieser handelt es sich um eine Störfallanlage, deren gutachterlich bestimmter Sicherheitsabstand von 60 m ab der Grundstücksgrenze in die den zu überplanende Fläche hineinreicht. Daher dürfen sich innerhalb des 60 m Radius keine Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ansiedeln.

Begründung TF 1.5

Mit der Festsetzung der Bauflächen als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Gewerbegebietes geschaffen. Mit der TF 1.5 wird klargestellt, welche Nutzungen in dem Gewerbegebiet GE 3 ausnahmsweise zulässig sein sollen. Die Unzulässigkeit aller ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ergibt sich durch die südlich des Änderungsbereiches gelegene Biogasanlage. Bei dieser handelt es sich um eine Störfallanlage, deren gutachterlich bestimmter Sicherheitsabstand von 60 m ab der Grundstücksgrenze in die den zu überplanende Fläche hineinreicht. Daher dürfen sich innerhalb des 60 m Radius keine Schutzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ansiedeln.

Begründung TF 1.6

In den Gewerbegebieten GE 1, GE 2 und GE 3 sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie oder Windenergie im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO nur ausnahmsweise zulässig. Es handelt sich hierbei um Nutzungen wie Photovoltaikfreiflächenanlagen und Windenergieanlagen, für die an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächen vorhanden sind. Ziel der

Planung ist vorwiegend die Schaffung von Flächen für Gewerbebetriebe innerhalb der Stadt Grevesmühlen.

10.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ), die Höhe der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse bestimmt.

10.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der GRZ gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (d.h. Überbauung durch Gebäude und anderen bauliche Anlagen) zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Der Zweck der Grundflächenzahl besteht darin, die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird mithin in erster Linie die Versiegelung von Flächen durch bauliche Hauptanlagen begrenzt.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wird die GRZ nun auf 0,8 für das gesamte Plangebiet erhöht. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Versiegelung innerhalb des Plangebietes und der geplanten städtebaulichen Konzeption ist für das Gewerbegebiet eine GRZ von 0,8 festgesetzt.

Begründung TF 2.1

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO darf die im Baugebiet zulässige Grundfläche (hier: GRZ 0,8 – festgesetzt in der Planschablone der Planzeichnung) durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche um bis zu 50 Prozent überschritten werden (sog. Neben-GRZ), höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenanzahl von 0,8.

Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO abweichende Bestimmungen getroffen werden. Im Interesse der sinnvollen Entwicklung eines Gewerbegebietes auf ein bereits fast vollständig versiegeltes Gelände soll eine geringfügige Nachverdichtung zulässig sein. Daher wird von der Regelung des § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO Gebrauch gemacht: Im Baugebiet wird daher die Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 BauNVO ausgeweitet: Im Ergebnis dürfen die Grundflächen von Haupt- und Nebenanlagen (einschließlich Wegen, Zufahrten und Stellplätzen) zusammen den Orientierungswert im Sinne des § 17 BauNVO von 0,8 um bis zu 0,1 überschreiten, allerdings nicht mehr als 90 % der Baugrundstücksfläche einnehmen.

10.2.2 Geschossflächenzahl

Für das Gewerbegebiet wird die GFZ 1,0 als Höchstmaß festgesetzt, um die Nutzungsintensität auf ein, insbesondere für die bestehende Verkehrsinfrastruktur, verträgliches Maß zu begrenzen.

Begründung

Für die durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Teilgebiete GI 1, GI 2 und GI 3 ist es nicht erforderlich, die bislang geltende Geschossflächenzahl zu ändern. Für den Bereich des ehemaligen Teilgebietes GE 1 wird hingegen die GFZ von 0,8 auf 1,0 als Höchstmaß festgesetzt und somit geändert. Die GFZ von 1,0 liegt deutlich unter den Orientierungswerten für Gewerbegebiete (GFZ 2,4) gemäß § 17 BauNVO.

10.2.3 Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse wird unverändert mit maximal zwei Vollgeschossen zeichnerisch festgesetzt.

Begründung

Eine Erhöhung der zulässigen Vollgeschosse ist für die Sicherung des Gewerbestandes nicht erforderlich. In das Plankonzept des Ursprungsplans muss und soll daher nicht eingegriffen werden.

10.2.4 Höhe baulicher Anlagen

Da sich die Festsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen im Ursprungsbebauungsplan auf ein veraltetes Höhenbezugssystem beziehen und die maximalen Höhen der Oberkanten baulicher Anlagen nicht zum städtebaulichen Konzept passen, werden auch diese Angaben mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 geändert.

Für das Gewerbegebiet wird in der Planschablone die maximale Höhe der Oberkante baulicher Anlagen zeichnerisch festgesetzt. Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der baulichen Anlagen (hier: OK max. 12,0 m über DHHN 2016) wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen.

Insgesamt dient die Festsetzung der Berücksichtigung der Belange der Stadtgestaltung. Mit der geplanten Bebauung wird somit ein sinnvoller Übergang des Gewerbegebietes zu der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang des Grünen Wegs ermöglicht.

Begründung TF 2.2

Als Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten wird die mittlere Höhe des von baulichen Anlagen überdeckten Geländes festgesetzt. Aufgrund der besonderen Situation, dass die Erschließungsstruktur im Plangebiet bereits vollständig vorhanden ist und im Rahmen der Erschließungsplanung hinsichtlich des Geländes keine Änderung erfahren wird, kann der festgesetzte Bezugspunkt für die Ermittlung der Oberkante (OK) von baulichen Anlagen herangezogen werden.

Begründung TF 2.3

Notwendige technische Anlagen von Gewerbebetrieben werden hinsichtlich ihrer möglichen Höhenentwicklung mit der TF 2.3 gesondert berücksichtigt. Mittels dieser textlichen Festsetzung wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen für notwendige technische Anlagen oder Anlagen für die Nutzung erneuerbarer Energie ermöglicht. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch überdimensionierte technische Anlagen ist an diesem Standort, der sich inmitten weiterer gewerblich

geprägter Gebiete befindet, nicht zu erwarten. Es muss in jedem Falle nachgewiesen werden, dass die Höhe der zusätzlichen Anlagen technisch begründet ist.

Begründung TF 2.4

Hohe Schornsteine von Gewerbebetrieben werden hinsichtlich ihrer möglichen Höhenentwicklung mit der TF 2.4 gesondert berücksichtigt. Mittels dieser textlichen Festsetzung wird eine Überschreitung der maximal zulässigen Höhe baulicher Anlagen für Schornsteine ermöglicht. Eine Beeinträchtigung des Stadtbildes durch überdimensionierte technische Anlagen ist an diesem Standort, der sich inmitten weiterer gewerblich geprägter Gebiete befindet, nicht zu erwarten. Es muss in jedem Falle nachgewiesen werden, dass die Höhe der zusätzlichen Anlagen technisch begründet ist.

10.3 Bauweise

Begründung TF 3

In der Planzeichnung ist für das Gewerbegebiet weiterhin die abweichende Bauweise festgesetzt.

10.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt für das festgesetzte Gewerbegebiet durch die zeichnerische Festsetzung von Baugrenzen in Form eines Baufensters. Der Verlauf der Baugrenze ist weitestgehend unverändert für das Gewerbegebiet. Lediglich der Wegfall der Straßenverkehrsfläche mit großzügiger Wendeanlage innerhalb des Plangebietes erforderte eine sinnvolle Änderung der Baugrenze. Die Abmessungen des Baufensters gewährleisten den für die Positionierung der baulichen Hauptanlagen notwendigen Spielraum. Es ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, die genaue Lage aller einzelnen baulichen Anlagen im Baugebiet festzusetzen. Der geringfügigen Überschreitung der Baugrenze durch die südliche Halle wurde in einem vorherigen Genehmigungsverfahren zugestimmt.

10.5 Grünordnerische Festsetzungen

10.5.1 Grünflächen

Anstelle der bisherigen Festsetzung als Industriegebiet gemäß § 9 BauNVO werden die Teilflächen südlich der Straße „Grüner Weg“ und in der südwestlichen Ecke des Plangeltungsbereiches als Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Privat“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB zeichnerisch festgesetzt.

Begründung

Die privaten Grünflächen dienen als Abschirmgrün zu den angrenzenden Nutzungen.

10.5.2 Anpflanzgebot für Einzelbäume

Die im Ursprungsplan zeichnerisch festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume werden nicht in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Begründung

Die Anpflanzung der meisten Bäume fand nicht statt oder die Einzelbäume sind bereits abgängig. Die wahllose Positionierung der anzupflanzenden Bäume im gesamten Plangebiet steht dem städtebaulichen Konzept und dem Erschließungskonzept entgegen.

10.5.3 Erhaltungsgebot für Einzelbäume

Die im Ursprungsplan zeichnerisch festgesetzten, zu erhaltenden Einzelbäume werden nicht in die 1. Änderung des Bebauungsplanes übernommen.

Begründung

Im Zentrum des Plangebietes sollen sechs dieser Bäume aus erschließungstechnischen Gründen entfernt werden. Des Weiteren sind die im Ursprungsplan zur Erhaltung festgesetzten Bäume durch verschiedene Neupflanzungen und durch Abgänge von Einzelbäumen mittels Planabgleich nicht klar identifizierbar.

Um den vorhandenen Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches zu sichern, ausgenommen die sechs fortfallenden Einzelbäume, wurde deren Erhalt durch die TF 4.4 in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 festgesetzt.

10.5.4 Maßnahmen zum Schutz, Vermeidung und Minimierung

Begründung TF 4.1

Diese Festsetzung dient dem Bodenschutz.

Begründung TF 4.2

Diese Festsetzung dient dem Artenschutz, speziell dem Schutz der lokalen Brutvogelpopulation.

Begründung TF 4.3

Der vorhandene Baumbestand innerhalb des Geltungsbereiches soll erhalten, gepflegt und bei Abgang artengleich ersetzt werden. Da eine zeichnerische Festsetzung die Lesbarkeit der Planzeichnung beeinträchtigen würde, wird der Baumbestand durch eine textliche Festsetzung gesichert.

Begründung TF 4.4

Die Bauzeitbegrenzung dient dem Artenschutz.

Begründung TF 4.5

Der Leerstand einiger Bestandsgebäude innerhalb des Geltungsbereiches stellt potenziell geeignete Habitate für Fledermäuse und Gebäudebrüter dar. Da Abrissarbeiten im Gebäudebestand aufgrund der angestrebten Nachnutzung nicht auszuschließen sind, sollen diese Arten mit dieser Festsetzung speziell geschützt werden.

10.5.5 Kompensationsmaßnahmen

Begründung TF 4.6

Die Baumpflanzungen erfolgen als Ersatzpflanzungen für die zu fallenden Bäume entsprechend der Baumbilanzierung. Die Ersatzpflanzungen sollen innerhalb des Geltungsbereiches erfolgen. Je Baum sind 25m² unversiegelte Fläche für den Wurzelbereich vorzuhalten.

Diese Anpflanzungsfestsetzung enthält Angaben zur Qualität und Quantität des Pflanzmaterials. Bäume im Stadtraum verbessern die kleinklimatischen Bedingungen und fördern Aufenthalts- und Luftqualität hinsichtlich der Bindung von Stäuben.

10.6 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Aus erschließungstechnischen Gründen sind im Gewerbegebiet Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten verschiedener Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollen die Leitungsbestände der HEVAG, der Deutschen Telekom AG und der HGW Hanse Gas GmbH geschützt und deren Zugänglichkeit für Wartungszwecke gesichert werden.

Die im Ursprungsplan festgesetzten für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Bereich der Straßenverkehrsfläche im Zentrum des Plangebietes sind planungsrechtlich nicht weiter nötig und wurden daher ersatzlos gestrichen.

10.7 Schallschutz

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes hauptsächlich um eine Umwidmung des Bestands handelt, entstehen keine neuen Lärmkonflikte.

Die Festsetzungen zum Schallschutz werden für die 1. Änderung des Bebauungsplanes leicht geändert. Die im Ursprungsplan festgesetzten Emissionskontingente von 65/50 dB (tags/nachts) für die Industriegebiete GI 1, GI 2 und GI 3 werden für die neuen Gewerbegebiete GE 2 und GE 3 übernommen. Die im Ursprungsplan festgesetzten Emissionskontingente von 60/45 dB (tags/nachts) für die Teilfläche des Gewerbegebietes GE 1 werden für das neue Gewerbegebiet GE 1 ebenfalls übernommen.

Begründung TF 5

Bei der Festsetzung der Emissionskontingente wurden Werte gewählt, die eine wirtschaftliche Nutzung als Gewerbegebiet in jedem Falle zulassen.

Im immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren wird für jedes einzelne Vorhaben geprüft, welcher Lärm von dem Betrieb ausgeht und ob die Emissionskontingente eingehalten werden. Dabei wird bei der konkreten Betriebszulassung jeweils eine gutachterliche Prüfung der Einhaltung der festgesetzten Lärmkontingente erfolgen. Ein Vorhaben erfüllt im baurechtlichen oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsverfahren die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplans, wenn der nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallausbreitungsverhältnisse zum Zeitpunkt der Genehmigung berechnete Beurteilungspegel $L_{r,j}$ der vom Vorhaben ausgehenden Geräusche an allen maßgeblichen Immissionsorten j die Bedingung

$$L_{r,j} \leq LEK - \Delta L_j \text{ (dB)}$$

erfüllt.

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5. Dabei bleibt es dem Vorhabenträger überlassen, durch welche Maßnahmen er die Einhaltung seines Kontingents sicherstellt.

10.8 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) hat das Land Mecklenburg-Vorpommern abschließend definiert, welche örtlichen Bauvorschriften in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen können auf der Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V getroffen werden, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmalern und Naturdenkmälern erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften für die positive Entwicklung des Ortsbildes erforderlich und somit als städtebaulich gestalterisches Ziel fixiert. Die gestalterischen Festsetzungen gelten jedoch ausschließlich für Anlagen, die vom Straßenraum zu sehen sind und damit für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend sind, denn die Baufreiheit darf nur im Rahmen zulässiger Inhalts- und Schrankenbestimmungen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG eingeschränkt werden.

Begründung TF 6.1

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 innerhalb der Baugrenzen und im Einfahrtbereich des Plangebietes zulässig sind.

Begründung TF 6.2

Abschließend wird auf den Paragraphen zu Ordnungswidrigkeiten der Landesbauordnung M-V hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die 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 500.000 € geahndet werden.

10.9 Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Trinkwasserschutzzone (§ 136 LWaG)

Das gesamte Plangebiet befindet sich gemäß § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz. Die Trinkwasserschutzzone wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

10.10 Hinweise ohne Normcharakter

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

Begründung Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises 1 auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Daher wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und auf die Bundesartenschutzverordnung hingewiesen.

Begründung Hinweis 2: Baumschutz

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Naturschutzausführungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern im Hinblick auf den Baumbestand innerhalb des Plangebietes aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 3: Bodendenkmale

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 4: Bodenschutz

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 5: Gründungstechnische Hinweise aus Baugutachten

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf das bereits erstellte Baugrundgutachten aufmerksam zu machen.

Aufgrund des Baugrundgutachtens gibt die Stadt den zukünftigen Grundstückseigentümern die Empfehlung, vor Baubeginn grundstücksbezogene Gutachten zu erstellen, obwohl grundsätzlich davon ausgegangen werden kann, dass die Grundstücke bebaubar sind. Die grundstücksbezogenen Gutachten sollen dazu dienen, den statischen Nachweis für die Bebauung und zur Unbedenklichkeit des Baugrundes zu erbringen. Diese Gutachten sind nur für den Zeil des Plangebietes zu erbringen, dessen Flächen mit dem Planzeichen für Flächen umgrenzt ist, deren Böden mit unbelastetem Bau-schutt behaftet sind. Für die Flächen, die so gekennzeichnet sind, wird eine Unterker-lerung von Gebäuden nicht empfohlen.

Begründung Hinweis 6: Vorhandener Leitungsbestand

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf den vorhandenen Leitungsbestand innerhalb des Plangebietes und die damit verbundenen Auflagen aufmerksam zu machen.

Eine Überbauung der Gasleitung der HGW HanseGas GmbH, innerhalb der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten gekennzeichnet, mit Asphalt / mit Beton oder ähnlichen Materialien (außer im direkten Kreuzungsbereich) ist unzulässig. Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung / Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände / Schutzstreifen zur Leitung einzuhalten. Bei Erstellung eines Regellageplanes sind Mindestabstände zur Gasleitung einzuhalten. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern. Vor Baubeginn sind durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung bei der HGW HanseGas GmbH zu beantragen.

Begründung Hinweis 7: Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die südlich des Geltungsbereiches gelegene Biogasanlage (hier: Störfallanlage) und die damit verbundenen Auflagen aufmerksam zu machen.

D. Auswirkungen des Bebauungsplans, Kosten, Flächenbilanz

11. Auswirkungen auf die Bevölkerung

11.1 Arbeitsplatzentwicklung

Die Realisierung des Gewerbegebietes hat einen Einfluss auf die Arbeitsplatzentwicklung der Stadt Grevesmühlen, da hier einige Arbeitsplätze geschaffen werden.

11.2 Bevölkerungsentwicklung

Die Planung hat keinen direkten Einfluss auf die Bevölkerungsentwicklung.

11.3 Verkehrsentwicklung

Mit der Umsetzung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen im angrenzenden Grünen Weg geringfügig erhöhen, da die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben gewerbliche Verkehre mit sich bringt. Das aus dieser Nutzung resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird zwar zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsmengen beitragen, kann aber insgesamt als unerheblich bewertet und über das vorhandene Straßennetz abgeführt werden.

11.4 Lärmentwicklung

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und

Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazugehörigen Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für ein Gewerbegebiet je nach Nutzungsart, tags 65 dB und nachts 50 dB. Das gesamte Plangebiet und die Umgebung sind durch die angrenzenden Gewerbeansiedlungen, Verkehrsflächen und die Bahnanlage stark mit Immissionen belastet.

11.5 Städtebauliche Auswirkungen

Da es sich bei der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 hauptsächlich um eine Umwidmung der Bauflächen handelt, werden kaum neue und relevante bauliche Anlagen errichtet. Zusätzlich wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplans sichergestellt, dass sich das Gewerbegebiet verträglich in die Umgebung einfügt. Durch die Nutzung einer bereits versiegelten Fläche zu Zwecken eines Gewerbegebietes wird der Inanspruchnahme von nicht erschlossenen Flächen im Außenbereich vorgebeugt. Im Ergebnis ist nicht davon auszugehen, dass mit der Planung städtebauliche Spannungen ausgelöst werden.

11.6 Kampfmittel

Im Zeitpunkt der Planaufstellung gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet.

12. Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

12.1 Fläche, Bodenschutz

Die Planung beansprucht Flächen, die bereits versiegelt und bereits überplant sind. Die in Anspruch genommene Fläche befindet sich im Zentrum des Stadtgebietes. Die Nutzung zu gewerblichen Zwecken ist bereits im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen vorgesehen.

Mit der Umsetzung der Planung kann eine geringe Zunahme des Versiegelungsgrads im Plangebiet durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO erfolgen, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung kaum zusätzlich eingeschränkt werden. Dennoch wird den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Die Zunahme des Versiegelungsgrades ist unerlässlich, um die angestrebte gewerbliche Nutzung im Plangebiet zu realisieren. Um die Versiegelung jedoch auf ein gebietsverträgliches Maß zu begrenzen, wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,8 mit Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,9 begrenzt. Mit der Verwendung bereits in Anspruch genommener Flächen wird ein Beitrag zur nachhaltigen Bodennutzung geleistet - eine übermäßige Flächeninanspruchnahme für Erschließungsmaßnahmen wird somit vermieden.

12.2 Grundwasser, Niederschlagswasser

Wie bereits erläutert, erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine Zunahme der Versiegelung des Bodens, was ebenfalls die Grundwasserneubildung beeinträchtigt.

12.3 Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich im Zeitpunkt der Planaufstellung als anthropogen vorbelastete Gewerbefläche dar. Der vorhandene Gehölzbestand, bis auf die sechs fortfallenden Einzelbäume im Zentrum des Plangebietes, soll erhalten bleiben.

12.4 Landschaft

Die Planung berührt keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Landschaftsschutzgebiete. Durch die innerstädtische Lage sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Landschaft zu erkennen.

12.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG

Mit der Umsetzung der Planung gehen Auswirkungen auf die im Plangebiet befindlichen Tiere einher. Weitere Ausführungen dazu unter Kapitel 3 der Umweltbelange.

12.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Unter den Hinweisen ohne Normcharakter wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans denkmalrechtlich erlaubnispflichtig (§ 2 Abs. 1 des DSchG M-V) und Bodeneingriffe bei der Denkmalschutzbehörde anzumelden sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die genaue Ausdehnung des Denkmals nicht bekannt ist. In jedem Falle sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu beachten.

12.7 Auswirkungen durch Entstehung von Abfällen und Abwässer

Es ist nicht davon auszugehen, dass es im geplanten Gewerbegebiet zur übermäßigen Entstehung von Abfällen und Abwässern kommt. Die Beseitigung der Abwässer und der Abfälle erfolgt über das vorhandene Leitungsnetz und den örtlichen Entsorgungsdienst. Insofern sind keine negativen Auswirkungen durch die Entstehung von Abfällen und Abwässern zu erwarten.

12.8 Auswirkungen auf Luft und Klimaschutz

Durch die Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; der Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wird Rechnung getragen. Es wird jedoch ein gewisses Verkehrsaufkommen in den umliegenden Straßen entstehen. Dabei wird es sich in erster Linie jedoch nur um gewerbliche Verkehre handeln. Durch das erzeugte Verkehrsaufkommen und die geringe Zunahme der Versiegelung im Plangebiet als Folge der möglichen zusätzlichen Bebauung sind keine lokalen Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas anzunehmen. Durch die Nutzung bereits in Anspruch genommener Flächen wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet.

13. Nachbarschutz

Mit Inkrafttreten der vorliegenden Satzung wird der Bebauungsplan Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“ in der Fassung vom 11.03.1999 geändert; dieser liegt dann in der Fassung der 1. Änderung vor. Durch die Ausweisung eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO in direkter Nachbarschaft zu weiteren gewerblich genutzten Flächen, sind Probleme des Nachbarschutzes nicht erkennbar. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wirken nur mittelbar nachbarschützend; sie dienen in erster Linie zur Absicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung. Ebenfalls dem Nachbarschutz dienen die mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, wodurch auch die einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken definiert werden. Die Baugrenzen verlaufen mehrheitlich im Abstand von über 3 m zu den Nachbargrundstücken. Damit werden die Mindestabstandsflächen für Gebäude gemäß § 6 LBauO M-V eingehalten. Da das Abstandsflächenrecht grundsätzlich so konzipiert ist, dass eine hinreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und Räumen sichergestellt werden kann und Einsichtnahmemöglichkeiten begrenzt werden, wirken auch die hier getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nachbarschützend.

14. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung Bebauungsplanes Nr. 22 beträgt rund 3,9 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m²
Gewerbegebiet	35 243
Grünflächen	3 662
Plangebiet – Gesamt	38 805

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

Teil 2 - Umweltbelange

1. Einleitung und Eingriffsregelung gem. § 1a BauGB

Bei Anwendung des beschleunigten Verfahrens gemäß § 13a BauGB ist die Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht durchzuführen. Es wird kein Umweltbericht nach § 2a BauGB erstellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 dient der Umwidmung von Industrie- in Gewerbeflächen. Es handelt sich somit um einen Umnutzungsbebauungsplan. Ein derartiger Umnutzungsbebauungsplan stellt eine Maßnahme der Innenentwicklung nach § 13a BauGB dar. Die Schwellenwerte für festgesetzte Grundflächen des § 13a BauGB kommen bei einem Umnutzungsbebauungsplan, der keine neue Grundfläche festsetzt, nicht zur Anwendung.

„Umnutzungsbebauungspläne, die einzig die Art der baulichen Nutzung ändern, lösen i. S. d § 13a BauGB keine Neuversiegelung aus. Sie können folglich unabhängig von ihrer räumlichen Ausdehnung bzw. der Größe der zulässigen Grundfläche, die sie überplanen, im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden.“ (Y. Franßen in Neue Zeitschrift für Verwaltungsrecht, 2015, S. 1262

Bei Bebauungsplänen, die gemäß § 13a BauGB in einem beschleunigten Verfahren aufgestellt werden, entfällt die Erforderlichkeit eines Ausgleichs im Sinne der Eingriffsregelung. Dies gründet sich auf § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB, wonach ein Ausgleich nicht erforderlich ist, wenn die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist nicht notwendig. Jedoch sind Umweltbelange nach allgemeinen Grundsätzen zu ermitteln und zu bewerten. Zusätzlich erfolgt im Rahmen der Umweltbelange die überschlägige Prüfung der Kriterien der Anlage 2 zu § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 2 BauGB. Die Umweltbelange müssen im Anschluss gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen werden. Die Abwägung erfolgt im Folgenden in verbal argumentativer Form.

Planungsziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Ton Weide“ ist die Umwidmung der bestehenden Industriegebiete 1m2 und 3 (§ 9 BauNVO) innerhalb des Geltungsbereiches in Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO. Mit der Umwidmung der Flächen solle eine sinnvolle, der Nachfrage in Grevesmühlen entsprechende, Nutzung innerhalb des Plangebietes ermöglicht werden. Es können im Zuge der Planung und Erschließung neue kleinflächige Versiegelungen für Nebenanlagen entstehen. Aufgrund der bereits vorhandenen großflächigen Versiegelung im Plangebiet und mit der Planung einhergehender Entsiegelungen stellen diese allerdings keine erheblichen Eingriffe dar.

2. Ziele aus einschlägigen Fachplanungen

2.1 RREP WM

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

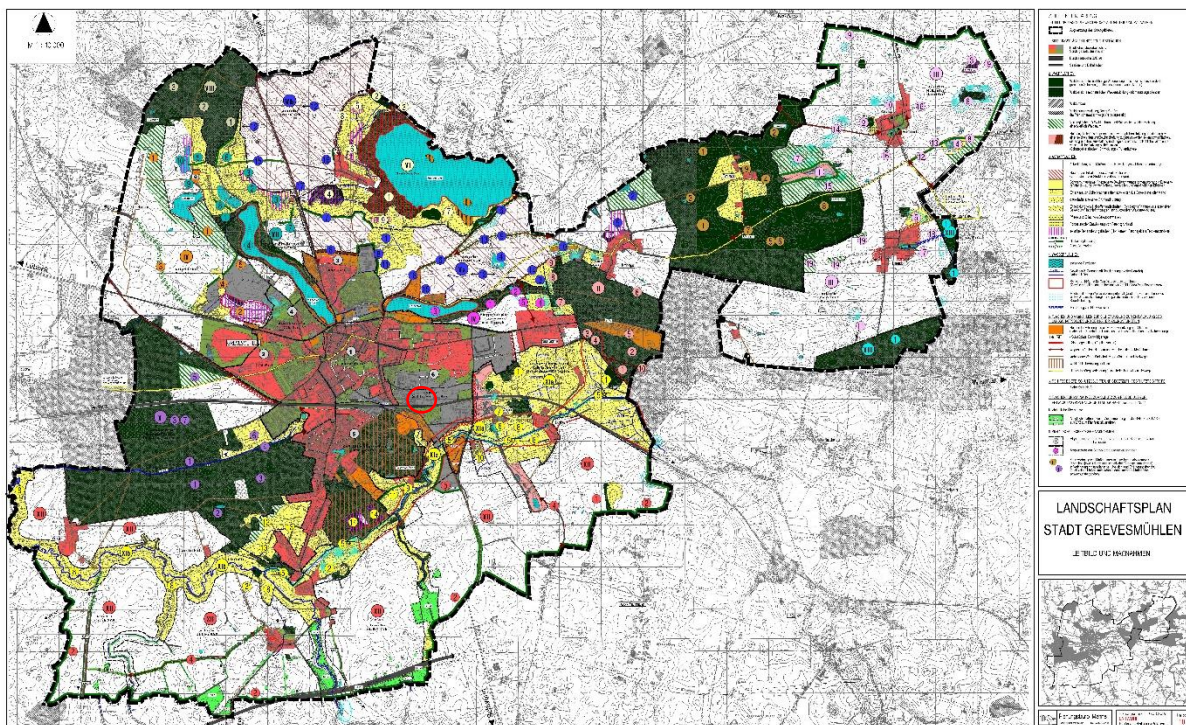
2.2 Flächennutzungsplan

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der gültigen Fassung das Plangebiet als Gewerbliche Bauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO ausweist. Diese Nutzung wird auch im vorliegenden Bebauungsplan vorgesehen, sodass die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 entwickelt werden kann.

2.3 Landschaftsplan

Für die Stadt Grevesmühlen liegt ein Landschaftsplan (Stand: Endgültiges Exemplar, 04. Mai 2009) vor.

Im Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen wird der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 als Gewerbeflächen dargestellt und kartiert. Es werden keine Konflikte aufgezeigt oder benannt. Es erfolgt nur ein Verweis, dass Konflikte südlich des Grünen Weges bereits in der Vergangenheit gelöst wurden.



Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen – Karte 10 – Leitbild und Maßnahmen

2.4 Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Folgende Schutzgebiete befinden sich in der näheren Umgebung des Plangebietes:

- GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“, ca. 420 m östlich des Plangebietes
- NSG 280 „Kalkflachmoor und Mergelgruben bei Degtow“, ca. 420 m östlich des Plangebietes (flächengleich mit GGB)

Aufgrund der Lage des Plangebietes innerhalb der Siedlungslage Grevesmühlens, umgeben von industrieller und gewerblicher Nutzung, sowie der Bahnlinie Lübeck-Stettin im Süden werden erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen.

Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes ist ein gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehendes Biotop in GAIA-MV vorhanden. Es handelt sich um ein 1996 als „Trocken- und Mager-
rasen; Naturnahe Feldgehölze“ kartiertes Biotop mit der Nummer NWM 09357.

Die Darstellung des als „Ginstergebüsch auf Brache bei KÖRBER AG“ bezeichneten Biotopes deckt sich nicht mit der tatsächlichen Ausprägung. Flächen des gemäß § 20 geschützten Biotopes wurden durch einen Parkplatz und die Straße „Grüner Weg“ überbaut. Im Westen des Plangebietes wird der Geltungsbereich kleinflächig von der Biotopdarstellung überlagert. Die vom Biotop überlagerte Fläche im Bereich des ehemaligen „Thinghauses“ ist seit geraumer Zeit durch einen Zaun von den angrenzenden Grünstreifen getrennt. Dort sind keine baulichen Änderungen geplant.

In einem Umkreis von ca. 200 m befinden sich folgende gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope:

- NWM 09382 „Naturnahe Feldgehölze“ (Kartierungsjahr 1996), nordöstlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung
- NWM 09349 „Röhrichtbestände und Riede; Naturnahe Sümpfe; Naturnahe Bruch-, Sumpf- und Auwälder, Seggen- und Binsenreiche Nasswiesen“ (Kartierungsjahr 1996), südlich des Plangebietes in ca. 50 m Entfernung



Luftbild mit Lage des Plangebietes und den gesetzlich geschützten Biotopen © GeoBasis DE/MV 2024

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Grevesmühlen findet eine Umwidmung der bestehenden Industriegebiete (§ 9 BauNVO) zu emissionsärmeren Gewerbegebieten gemäß § 8 BauNVO statt. Es erfolgt dabei kein Heranrücken an gemäß § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Biotope. Die umliegenden geschützten Biotope sind durch die in der Umgebung bestehenden Gewerbe- und Industriebetriebe bereits anthropogen vorbelastet. Aufgrund der Vorbelastungen wird von keiner Beeinträchtigung der gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 ausgegangen.

Gesetzlich geschützter Baumbestand

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 6 gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume.

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

Nach § 18 des NatSchAG M-V sind folgende Bäume gesetzlich geschützt:

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

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

(2) Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutendem Wert.

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

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

Zentral im Plangebiet befinden sich 6 Bäume gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte Bäume, die mit der Neuordnung der Fläche überplant werden. Für diese Bäume hat ein Ausgleich zu erfolgen, da sie einen Stammumfang von mindestens 50 cm haben. Für die Entfernung Bäume ist ein Ausnahmeantrag notwendig, da sie aufgrund ihres Stammumfangs unter den Schutz des § 18 NatSchAG M-V fallen.

Im südwestlichen Randbereich des Baufensters befinden sich 2 Fichten, die gemäß § 18 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Diese Fichten wurden bereits mit dem Ursprungsplan ausgeglichen und werden in der vorliegenden 1. Änderung nicht weiter betrachtet.

Mit der Umsetzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 werden insgesamt 6 Bäume entfernt.

Damit die Fläche des Gewerbegebietes optimal genutzt werden kann muss die Beseitigung der Bäume erfolgen.

Die Gemeinde sieht die Ausnahmen des § 18 Abs. 3 Nr. 1 NatSchAG M-V für die Fällung der Bäume gegeben.

Parallel mit der Erarbeitung des Entwurfes wird ein entsprechender Ausnahmeantrag für die Fällung der Bäume bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht.

Baumrodungen

Zur Bilanzierung der Baumrodungen wird als Grundlage der Baumschutzkompensationserlass M-V herangezogen. Demnach entsteht eine Kompensationspflicht für Einzelbäume auf Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung, wenn im Rahmen größerer Vorhaben – zum Beispiel bei der Errichtung baulicher Anlagen – neben anderen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft auch Einzelbäume betroffen sind. Diese Voraussetzung wird durch die hier vorliegende Planung erfüllt. Im Plangebiet ist die Entfernung mehrerer Einzelbäume zur Umsetzung der Planungsziele notwendig. Entsprechend der Definition im Baumschutzkompensationserlass haben Einzelbäume mindestens einen Stammumfang von 50 cm, gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden.

In der Anlage 1 des Baumschutzkompensationserlasses sind die Vorgaben zum Kompensationsumfang bei der Beseitigung von Bäumen aufgeführt. Demnach sind Bäume mit einem Stammumfang von 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1, Bäume > 150 cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2 und Bäume > 250 cm im Verhältnis 1:3 auszugleichen. In der folgenden Tabelle sind die zur Beseitigung bestimmten Bäume sowie das entsprechende Ausgleichserfordernis aufgeführt. Für die gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Gehölze wird ein entsprechender Fällantrag gestellt.

Tabelle 1 Tabelle: Bewertung der zu ersetzenden Bäume gemäß Baumschutzkompensationserlass

Lfd. Nr.	Baumart	Stammumfang in cm	Ausgleichserfordernis (Anzahl von Bäumen)
1	Silber Weide (<i>Salix alba</i>)	240	2
2	Silber Weide (<i>Salix alba</i>)	310	3

3	Hängebirke (<i>Betula pendula</i>)	120	1
4	Bergahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>)	(105+85) = 190	2
5	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	124	1
6	Spitzahorn (<i>Acer platanoides</i>)	154	2
Summe: 11			

3. Artenschutzrechtliche Betrachtung – Potentialabschätzung

Auf der Ebene des Genehmigungsverfahrens sind prinzipiell alle im Lande M-V vorkommenden Arten des Anhangs IV FFH-Richtlinie und alle im Lande M-V vorkommenden europäischen Vogelarten gemäß Art. 1 Vogelschutzrichtlinie betrachtungsrelevant. Dieses umfangreiche Artenspektrum (56 Arten des Anhangs IV der FFH - Richtlinie sowie alle im Land wildlebenden Vogelarten) soll im Rahmen der Relevanzprüfung zunächst auf die Arten reduziert werden, die unter Beachtung der Lebensraumsprüche im Untersuchungsraum vorkommen können und für die eine Beeinträchtigung im Sinne der Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG durch Wirkungen des Vorhabens nicht von vornherein ausgeschlossen werden kann (Abschichtung).

Dabei wird so vorgegangen, dass im Rahmen der Relevanzprüfung die Arten „herausgefiltert“ werden, für die eine Betroffenheit hinsichtlich der Verbotstatbestände mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen (FROELICH & SPORBECK, Leitfaden Artenschutz in Mecklenburg-Vorpommern, 20.09.2010).

Bestandteil der Potentialabschätzung sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Bei Eintritt von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG sind in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde weitergehende Betrachtungen erforderlich.

Potentialabschätzung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet Ton Weide“ beabsichtigt die Umwidmung von Industriegebiet in gewerbliche Flächen. Das Plangebiet stellt sich derzeit als industriell genutzte Fläche mit einem hohen Versiegelungsanteil und vereinzelt Bäumen dar. Das Plangebiet grenzt an bestehende Industrie- und Gewerbeflächen an.

Brutvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen durch bestehende und angrenzende Industrie- und Gewerbe Nutzungen. Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind potentiell Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

In Verbindung mit der Planung werden Gehölze beseitigt.

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

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Eine nähere Betrachtung zu den Verbotstatbeständen des § 44 BNatSchG wird nachfolgend durchgeführt.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände

1. Tötungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG

Im Allgemeinen kann es im Zuge der Flächenvorbereitungen (z.B. Rodung der Gehölze, Beseitigung sonstiger Vegetationsstrukturen) zu Verletzungen oder direkten Tötungen von Individuen der Gehölz-, Gebäude- und Bodenbrüter kommen, wenn die Arbeiten zur Brutzeit durchgeführt werden.

Generell sind zur Vermeidung des Tötungsverbotes Bauzeitenregelungen zu beachten, die gewährleisten, dass sämtliche Rodungsarbeiten sowie das Beräumen der sonstigen Vegetationsstrukturen außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Diese sind bereits im § 39 verankert, wonach die Entfernung von Gehölzen und sonstigen Vegetationsstrukturen nur außerhalb der Brutperiode der Vögel (vom 01. Oktober bis 28. Februar) erfolgen darf. Ein entsprechender Hinweis wird im Bebauungsplan aufgenommen.

Bei Berücksichtigung der angegebenen Bauzeitenregelung ist das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG auszuschließen.

2. Störungstatbestände nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG

Von einer erheblichen Störung ist auszugehen, wenn dadurch der Reproduktionserfolg der Arten und die Überlebenschancen der Population gemindert werden. Bei Arten, bei denen sehr wenige Individuen die lokale Population bilden, können bereits geringfügige Störungen, welche den Reproduktionserfolg oder die physische Restitution bzw. Nahrungsaufnahme bei der Rast beeinträchtigen, erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population haben. Das Störungsverbot ist auch bei allgemein häufigen Arten anzuwenden, allerdings lösen kleinräumige Störungen weniger Individuen bei diesen Arten das Verbot nicht aus. Bezugsebene der Betrachtung ist die Wirkung auf die lokale Population (s.u.), wobei ein enger Bezug zum Schutz der Lebensstätte der Art bestehen kann. Schadensvermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen sind in die Betrachtung einzubeziehen. Hierzu gehören auch aktive Maßnahmen zur Biotopgestaltung mit lenkender Wirkung auf das Vorkommen der Arten. Abweichend davon liegt ein Verstoß gegen das Verbot nicht vor, wenn die Störung zu keiner Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population führt.

Baubedingte Störungen gelten als temporär und nicht nachhaltig. Es wird nicht mit einer Neuansiedlung von Vogelarten während der Bauphase gerechnet. Die Habitat-ausstattung ändert sich auch mit der Umsetzung der Planungsziele nicht wesentlich. Die zu entfernende Bäume werden im Rahmen des Baumfällantrag ausgeglichen. Unter Berücksichtigung der beanspruchten Flächen sowie bestehender anthropogener Vorbelastungen werden erhebliche Auswirkungen auf die lokale Population ausgeschlossen.

Das Eintreten von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ist auszuschließen.

3. Störungstatbestände (Fortpflanzungs- und Ruhestätten) nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG

Der Verbotstatbestand gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG greift nur, wenn regelmäßig genutzte Reviere vollständig beseitigt werden. Dies beinhaltet die Überprägung des gesamten Bruthabitats oder wesentlicher Teile des Habitats sowie eine durch Störungen hervorgerufene Beendigung der Nutzung. Der Verbotstatbestand greift nicht, wenn Nistplätze oder Reviere jährlich neu gebildet werden. Höhlenbrüter bilden ihre Nistplätze und Reviere jährlich neu. Zudem konnten innerhalb des Plangebietes bei einer Begehung am 26.08.2024 keine geeigneten Höhlungen für Höhlenbrüter in den Bäumen festgestellt werden.

Mit der Umwidmung der bereits anthropogen als industriell genutzten Fläche in störungsärmere gewerbliche Flächen gemäß § 8 BauNVO erfolgt keine Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Gebäudebrütern oder Höhlenbrütern.

Das Eintreten des Verbotstatbestandes nach § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG wird damit ausgeschlossen.

Rastvögel

Das Plangebiet befindet sich in ca. 420 m Entfernung zum Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“). Zwischen dem Geltungsbereich und dem Schutzgebiet befindet sich ein Teil der Siedlungslage Grevesmühlens mit gewerblicher und industrieller Nutzung. Aufgrund der bestehenden Nutzungen zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Schutzziele des Natura 2000-Gebietes zu erwarten.

Im Rahmen der Potentialabschätzung kann das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ausgeschlossen werden.

Säugetiere (ohne Fledermäuse)

Im Ergebnis der Relevanzprüfung wurde ein Vorkommen von Säugetieren nach Anhang IV der FFH-Richtlinie im Untersuchungsraum ausgeschlossen. Die in Mecklenburg-Vorpommern potentiell vorkommenden Arten, wie beispielsweise Fischotter (*Lutra lutra*), Biber (*Castor fiber*) und Haselmaus (*Muscardinus avellanarius*), sind aufgrund fehlender Habitatstrukturen im Untersuchungsgebiet nicht festzustellen. Für die Haselmaus fehlen im Plangebiet strauchbestandene geeignete Waldbereiche mit einem vorzugsweise hohen Haselanteil.

Aufgrund der dargestellten Argumentation (Biotopausstattung, Nähe zum Siedlungsraum) ist keine Betroffenheit der Artengruppe Säugetiere gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Säugetiere/Fledermäuse

Das Plangebiet stellt überwiegend ein Industriegebiet mit großflächiger Versiegelung und entsprechenden Gebäuden dar. Einige der Gebäude und Hallen stehen zum aktuellen Zeitpunkt leer. Die leerstehenden Gebäude und die Altbäume im Zentrum des Plangebietes stellen potentiell geeignete Sommerquartiere bzw. Tageshangplätze von

Fledermäusen dar. Im Vorfeld von möglichen Abrissarbeiten sind fachgutachterliche Begutachtungen durchzuführen und ggf. vorhandene Quartiere in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde auszugleichen. Zum aktuellen Stand gibt es noch keine Planungen bezüglich eines Gebäudeabbruches, daher hat die fachgutachterliche Überprüfung im Rahmen der Bau-/Abbruchgenehmigung zu erfolgen.

§ 44 BNatSchG ausgeschlossen. (bauökologische Begleitung bei Gebäudeabrissen und der Entfernung der Bäume)

Reptilien

Das Plangebiet ist anthropogen stark überprägt. Es handelt sich überwiegend um eine industriell genutzte Fläche die intensiv anthropogen genutzt wird. Aufgrund der intensiven anthropogenen Nutzung, der Verschattung durch vorhandene Bäume und der verdichteten Fläche stellt der Geltungsbereich kein geeignetes Habitat für die Zauneidechse dar. Die Europäische Sumpfschildkröte und Schlingnatter können aufgrund ihrer speziellen Habitatansprüche generell ausgeschlossen werden. Ebenso sind für die anderen geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie keine geeigneten Lebensräume vorhanden.

Aufgrund dieser Argumentation wird eine Betroffenheit der Artengruppe Reptilien ausgeschlossen. Das Eintreten von Verbotstatbeständen gemäß § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstige maßgebliche Habitatbestandteile. Es handelt sich um eine Umwidmung von Flächen eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet.

Aufgrund fehlender geeigneter Habitatstrukturen (temporäre Gewässer, Klein- bzw. Stillgewässer) konnte im Ergebnis der Relevanzprüfung festgestellt werden, dass der Untersuchungsraum keine Bedeutung für Amphibien besitzt. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Die spezifischen Habitatansprüche der Artengruppe werden im Untersuchungsraum nicht erfüllt. Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine relevanten Gewässer vorhanden. Das Vorkommen geschützter Arten im Plangebiet ist auszuschließen, zumal der Europäische Stör als einzige Anhang IV- Art dieser Artengruppe in Mecklenburg-Vorpommern als ausgestorben oder verschollen gilt. Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Fische und Rundmäuler gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Tag-/Nachtfalter

Der Untersuchungsraum wird von trockenwarmen Standortbedingungen bestimmt und liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Tag- und Nachtfalter. Die artspezifischen Habitatansprüche der geschützten Falter liegen in Lebensräumen feuchterer Ausprägung, wie Feucht- und Moorwiesen und blütenreichen Säumen, weshalb ein Vorkommen von Tag- und Nachtfaltern im Untersuchungsraum nicht zu erwarten ist. Bei den Kartierungsarbeiten konnten auch keine spezifischen Futterpflanzen beispielsweise für Nachtkerzenschwärmer festgestellt werden.

Aufgrund der dargestellten Argumentation ist keine Betroffenheit der Artengruppe Tag- und Nachfalter gegeben. Eine Prüfung der Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für geschützte Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Gerade die Arten Großer Eichenbock (*Cerambyx cerdo*) und Eremit (*Osmoderma eremita*) sind auf das Vorhandensein älterer Gehölze, im Falle des Großen Eichenbocks speziell Eichen mit ausreichendem Mulmanteil, angewiesen. Der Schmalbindige Breitflügel-Tauchkäfer (*Graphoderus bilineatus*) und die Schwimmkäfer-Art Breitrand (*Dytiscus latissimus*) benötigen hingegen permanent wasserführende Stillgewässer.

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Der Untersuchungsraum liegt nicht innerhalb der Verbreitungsgebiete der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Libellenarten. Ein potentielles Vorkommen der Arten innerhalb des Untersuchungsraumes ist auch aufgrund fehlender artspezifischer Merkmale, wie entsprechende Stillgewässer mit Röhrichtbeständen oder Seggenrieden, ausgeschlossen. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Klare Stillgewässer, wie sie die zierliche Tellerschnecke (*Anisus vorticulus*) besiedelt, und schnell fließende Bäche als Habitat der Gemeinen Flussmuschel (*Unio crassus*) sind im Untersuchungsgebiet nicht vorhanden. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden.

4. Grünordnerische Festsetzungen / Hinweise

Unter Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange werden folgende Festsetzungen getroffen bzw. Hinweise in die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 aufgenommen:

Festsetzungen:

Sämtliche Festsetzungen der Ursprungsplanung behalten ihre Gültigkeit.

Abrissarbeiten im Gebäudebestand sind aufgrund der angestrebten Nachnutzung nicht auszuschließen. Einige der Bestandsgebäude stehen zum aktuellen Zeitpunkt leer und stellen somit potentiell geeignete Habitate für Fledermäuse und Gebäudebrüter dar.

Zur Vermeidung baubedingter Störungen von nachtaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tierarten (v.a. Fledermäusen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.

Sollte Gebäudeabrisse erfolgen, ist vor dem Abriss fachgutachterlich zu prüfen, ob diese Individuen geschützter Arten oder deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten bergen. Sollte dies der Fall sein, ist die weitere Verfahrensweise im Rahmen der Abriss-/Baugenehmigung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Hinweise:

Zum Schutz der Population von (streng) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkeller) nicht zur Fortpflanzungszeit vom 01.03. bis 30.09. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Die untere Naturschutzbehörde kann hiervon im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor gutachtlich nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des abzureißenden Gebäudes/ des zu fällenden Altbaums keine Vernichtung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten verbunden ist.

Zum Schutz der Reptilien und Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronentraufe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Grevesmühlen, den

Der Bürgermeister

STADT GREVESMÜHLEN

Bebauungsplan Nr. 22 – 1. Änderung „Ton Weide“

Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB der eingegangenen Stellungnahmen
im Rahmen der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung
gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB

Anlage zum Satzungs- und Veröffentlichungsbeschluss

Bearbeitungsstand 08.04.2025

Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben eine Stellungnahme mit Hinweisen oder Anregungen abgegeben, die im Rahmen des Planverfahrens zu beachten sind:

Behörde/TÖB/Nachbargemeinde	Stellungnahme	Seite
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	Bewertungsergebnis: Vereinbar mit der Raumordnung	04
Landkreis Nordwestmecklenburg	Hinweise, Anmerkungen und Bedenken	06
Zweckverband Grevesmühlen	Hinweise, Leitungsauskunft	20
Telekom Deutschland GmbH	Hinweise, Leitungsauskunft	22
Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH	Hinweise, Leitungsauskunft	23
WEMACOM Telekommunikation GmbH und Breitband GmbH	Leitungsauskunft	23
Hauptzollamt Stralsund	Hinweise	24
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	Hinweise zu angrenzender Störfallanlage	25

Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben keine Belange vorgebracht, keine Bedenken zur Planung geäußert oder der Planung zugestimmt:

Landesforstanstalt M-V, Forstamt Grevesmühlen	Landgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern mbH
Wasser- und Bodenverband „Stepenitz-Maurine“	Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr
Straßenbauamt Schwerin	Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
GDMcom	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
50Hertz Transmission GmbH	BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH

Die folgenden Behörden, Träger öffentlicher Belange oder Nachbargemeinden haben keine Stellungnahme abgegeben:

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie	Nachbargemeinde Bernstorf
Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V	Nachbargemeinde Damshagen
Bergamt Stralsund	Nachbargemeinde Gägelow
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	Nachbargemeinde Hohenkirchen
Industrie- und Handelskammer zu Schwerin	Nachbargemeinde Stepenitztal
Staatliches Bau- und Liegenschaftsamt Schwerin	Nachbargemeinde Upahl
Polizeipräsidium Rostock	Nachbargemeinde Warnow
Nahbus Nordwestmecklenburg GmbH	
Stadtwerke Grevesmühlen GmbH	
e.dis AG	
Hansegas GmbH	
Freiwillige Feuerwehr Grevesmühlen	

Von der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

**Amt für Raumordnung und
Landesplanung Westmecklenburg**

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Pampower Straße 68, 19061 Schwerin



Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Bearbeiterin: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
E-Mail: jana.eberle@afrrwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-28/25
Datum: 03.03.2025

nachrichtlich: LK NWM (Fachdienst Bauordnung und Planung), WM V Referat 550

Landesplanerische Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbegebiet Ton Weide“ der Stadt Grevesmühlen

Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 22.01.2025 (Posteingang: 22.01.2025)
Ihr Zeichen: 04-01/12/110-112-B-Pläne

Sehr geehrte Frau Bichbäumer,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung gemäß Landesplanungsgesetz (LPlG) Mecklenburg-Vorpommern i. d. F. der Bekanntmachung vom 5. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503, 613), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13. Mai 2024 (GVOBl. M-V, S. 149), dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom 27.05.2016, dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 31.08.2011, den Kapiteln 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (TF SE) vom 7. Juni 2024 sowie dem Entwurf des Kapitels 6.5 Energie im Rahmen der Teilfortschreibung des RREP WM (Stand 24.04.2024) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 „Gewerbegebiet Ton Weide“ der Stadt Grevesmühlen bestehend aus Planzeichnung (Stand Oktober 2024) und Begründung vorgelegen.

Planungsziel ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umwidmung der bislang ausgewiesenen Industriegebiete (GI, gemäß § 9 BauNVO) in Gewerbegebiete (GE, gemäß § 8 BauNVO). Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 3,8 ha.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Hintergrund ist, dass ursprünglich mit dem B-Plan Nr. 22 die Entwicklung von Gewerbe- und Industriegebieten angestrebt wurde. Im Geltungsbereich der vorliegenden 1. Änderung befinden sich hauptsächlich Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO. In den vergangenen Jahren haben sich dort jedoch keine Betriebe angesiedelt, die den Anforderungen an erheblich belästigende Gewerbebetriebe gerecht werden. Vielmehr sind im Plangebiet überwiegend nur solche Betriebe angesiedelt, die den Anforderungen an übliche Gewerbebetriebe entsprechen und somit einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO entsprechen. Diese planerische Diskrepanz zwischen den Festsetzungen des Bebauungsplanes und der derzeitigen Flächennutzung hat zur Folge, dass ansiedlungswillige Gewerbebetriebe, die die vorhandenen Hallen als Produktionsstandort nutzen wollen, keine Bau- bzw. Umnutzungsgenehmigung durch den Landkreis Nordwestmecklenburg erhalten.</p> <p>Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen wird der Vorhabenbereich bereits als gewerbliche Baufläche dargestellt. Die 1. Änderung entwickelt sich somit aus dem Flächennutzungsplan.</p>	Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.
<p>Raumordnerische Bewertung Mit der 1. Änderung des B-Plans Nr. 22 werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt.</p> <p>Bewertungsergebnis Dem Vorhaben stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.</p>	Die nebenstehende raumordnerische Bewertung wird zur Kenntnis genommen.
<p>Abschließende Hinweise Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.</p> <p>Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein digitales Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPlG zu übersenden.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Gez. Jana Eberle</p>	Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Landkreis Nordwestmecklenburg
Der Landrat
 FD Bauordnung und Planung

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar
Stadt Grevesmühlen
 Bauamt
 Rathausplatz 1
 23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen Frau Gielow
 Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen
Telefon 03841 3040 6314 **Fax** 03841 3040 86314
E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de

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

Unser Zeichen
 Grevesmühlen, den 24.02.2025

1. Änderung Bebauungsplan Nr. 22 „Gewerbegebiet „Ton Weide“ der Stadt Grevesmühlen
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund der Beteiligung vom 22.01.2025

Sehr geehrter Herr Janke,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Gewerbegebiet „Ton Weide“ der Stadt Grevesmühlen mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 29.10.2024 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

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

FD Bauordnung und Planung <ul style="list-style-type: none"> • Bauleitplanung • • • • Vorbeugender Brandschutz • Untere Denkmalschutzbehörde • Untere Bauaufsichtsbehörde 	FD Umwelt und Regionalentwicklung <ul style="list-style-type: none"> • Untere Wasserbehörde • Untere Immissionsschutzbehörde • Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde • Untere Naturschutzbehörde
FD Kreisinfrastruktur <ul style="list-style-type: none"> • Straßenaufsichtsbehörde 	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr
<ul style="list-style-type: none"> • Straßenbaulastträger 	<ul style="list-style-type: none"> • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Kataster und Vermessung

Die Äußerungen und Hinweise, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind, sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt.

Die nebenstehenden Ausführungen zu den vorgelegten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen.

<p>Anlage FD Bauordnung und Planung</p> <p>Bauleitplanung Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:</p> <p><u>I. Allgemeines</u> Da sich bisher im Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr.22 nur Gewerbebetriebe angesiedelt haben, die nicht auf ein Industriegebiet angewiesen sind und weitere nicht auf ein Industriegebiet angewiesene Gewerbeansiedlungen nicht genehmigt bzw. in Aussicht gestellt wurden, hat sich die Stadt dazu entschieden, diese Flächen nunmehr als gewerbliche Bauflächen nach Maßgabe § 8 BauNVO festzusetzen. Das ist das Ziel der städtebaulichen Planung. Beschlossen wurde die Änderung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB. Vom Grundsatz kann man bei einer Umplanung von einem Industriegebiet in ein Gewerbegebiet davon ausgehen, dass damit die Grundzüge der Planung berührt sind und das vereinfachte Verfahren nicht anwendbar ist. In begründeten Ausnahmefällen, kann jedoch auch das vereinfachte Verfahren zur Anwendung kommen. Eine Begründung, warum hier eine Ausnahme von diesem Grundsatz vorliegt wurde nicht gegeben. Zudem wurden weitere Änderungen vorgenommen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Erhöhung der GRZ von 0,6 auf 0,8 - Einräumung der Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs 4 BauNVO auf 0,9 - Anhebung der Emissionskontingente im einbezogenen Bereich des GE 1 von 60/45 dB (A) /m² auf 65/50 dB (A) / m² - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal, sowie Betriebsleiter und Betriebsinhaber waren im Ursprungsplan als allgemein zulässig festgesetzt und sind nunmehr nur ausnahmsweise zulässig, - Die Einschränkungen für Einzelhandelseinrichtungen sind nicht mehr Bestandteil der 1. Änderung, - Der Ausschluss, der ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten wurde aufgehoben, - Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes wurde aufgehoben. - Die Errichtung von Anlagen zur Erzeugung solarer Strahlungsenergie und Windenergie wurde nur ausnahmsweise zugelassen. <p>Alle diese Änderungen in der Zusammenschau sprengen, neben der Änderung der Gebietsausweisung, den Rahmen für ein vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB.</p> <p>Die Stadt hat jedoch zu Recht darauf hingewiesen, dass es sich hier um eine städtische Innenentwicklung handelt. Von daher wäre ggf. zu prüfen ob die Anwendungsvoraussetzungen für den § 13a BauGB hier vorliegen. Andernfalls ist die Planung im Regelverfahren weiterzuführen.</p>	<p>Die nebenstehenden Anmerkungen und Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Nach Prüfung wird das Planverfahren, nach dem die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 aufgestellt wird, als Bebauungsplan nach § 13a BauGB weitergeführt.</p>
<p><u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u> -</p>	<p>Keine Anmerkungen. Keine Abwägung erforderlich.</p>

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit	Abwägung der Stadt Grevesmühlen
--	---------------------------------

<p><u>III. Planerische Festsetzungen</u> <i>Planzeichnung:</i> Die Erforderlichkeit der Aufnahme der Straßenverkehrsfläche in den Plangeltungsbereich ist zu prüfen. Es ist davon auszugehen, dass diese nur nachrichtlich übernommen wird und keine Festsetzung nach Nr. 11 ist. GGF. ist jedoch der westliche Einmündungsbereich von der Straße in das Gewerbegebiet noch weiter in westlicher Richtung auszuweiten, entsprechend des Bestandes. Ebenso ist die Darstellung der Bahnfläche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht nachvollziehbar.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Straßenverkehrsflächen und die Bahnanlagen werden im Sinne der Stellungnahme aus der Planzeichnung herausgenommen. Der westliche Einmündungsbereich von der Straße in das Gewerbegebiet wird angepasst.</p>
<p><i>Text - Teil B:</i> Zu 1.3 Die Festsetzung ist hinsichtlich des beabsichtigten Planungsziels zu überprüfen und weiter zu begründen. Soll es hier um PV-Freiflächenanlagen gehen? Dann wäre auch darauf abzustellen.</p>	<p>Die nebenstehende Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Mit der Festsetzung sind Anlagen im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO gemeint, da dieser § diese Anlagen als allgemein zulässig auflistet. Für diese Nutzungen sind an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächen vorhanden. Ziel der Planung ist vorwiegend die Schaffung von Flächen für Gewerbebetriebe innerhalb der Stadt Grevesmühlen. Daher werden in Verbindung mit § 1 Abs. 5 BauNVO diese allgemein zulässigen Nutzungen als ausnahmsweise zulässig festgesetzt. Die textliche Festsetzung 1.3 und die Begründung werden um die Erwähnung des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO konkretisiert, um eine Verwechslung mit Dachsolaranlagen zu vermeiden.</p>
<p>Zu 6.1 Die Ausnahme in Satz 2 ist im Umfang zu bestimmen.</p>	<p>Die nebenstehende Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die örtliche Bauvorschrift 6.1 wurde im gleichen Wortlaut aus dem Ursprungsplan übernommen. Entlang des Grünen Wegs befinden sich viele Gewerbebetriebe mit unterschiedlich großen Werbeanlagen. Diese sind in deren Umfang bisher nicht durch örtliche Bauvorschriften reguliert. Im Sinne des Gleichbehandlungsgrundsatzes wird daher von einer zusätzlichen Verschärfung der örtlichen Bauvorschriften abgesehen.</p>
<p><u>IV. Begründung</u> In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. Zu 10.1 Eine Begründung zu Änderungen der zulässigen Nutzung im TF 1 gegenüber dem Ursprungsplan wurde nicht gegeben.</p>	<p>Die nebenstehende Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Eine ausführliche Begründung für die Änderungen der zulässigen Nutzungen wird unter Punkt 10.1 der Begründung ergänzt.</p>

<p>Vorbeugender Brandschutz Brandschutz – Grundsätzliches</p> <p>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</p> <p>(Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme zum vorbeugenden Brandschutz wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Erreichbarkeit bebaubarer Flächen</u></p> <p>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.</p> <p>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 Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.</p> <p>Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise zur Erreichbarkeit von bebaubaren Flächen werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>Löschwasserversorgung</u></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, der zulässigen Art und des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, der Siedlungsstruktur und der Bauweise, sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln, wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 13.02.2025 befindet sich ein vertraglich gesicherter Hydrant 40034-1065 mit einer Leistung von > 96 m³/h in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet. Die Versorgung mit Löschwasser ist daher für das Plangebiet gegeben.</p>

<p>Allgemein gilt, dass der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf, mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.</p> <p>Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich sie – von atypischen Ausnahmefällen abgesehen – auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)</p> <p>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:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr) • Löschwasserbrunnen nach DIN 14220 • Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch <p>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.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 13.02.2025 befindet sich ein vertraglich gesicherter Hydrant 40034-1065 mit einer Leistung von > 96 m³/h in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet. Die Versorgung mit Löschwasser ist daher für das Plangebiet gegeben.</p>
<p>Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.</p> <p>Richtwerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> • offene Wohngebiete 140 m • geschlossene Wohngebiete 120 m • Geschäftsstraßen 100 m <p>Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.</p> <p>Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.</p> <p>Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners, zu erstellen.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme zur Löschwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Untere Denkmalschutzbehörde Auf Basis der eingereichten Unterlagen wurde festgestellt, dass keine Änderungen vorzunehmen sind.</p>	<p>Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>Untere Bauaufsichtsbehörde -keine Anmerkungen</p>	Keine Anmerkungen. Keine Abwägung erforderlich.						
<p>FD Umwelt und Regionalentwicklung</p> <p>Untere Wasserbehörde</p> <p>Untere Wasserbehörde:</p> <table border="1" data-bbox="273 370 916 555"> <tr> <td data-bbox="273 370 835 432">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td data-bbox="835 370 916 432" style="background-color: red; color: white; text-align: center; font-weight: bold;">X</td> </tr> <tr> <td data-bbox="273 432 835 491">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td data-bbox="835 432 916 491" style="background-color: yellow;"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="273 491 835 555">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td data-bbox="835 491 916 555" style="background-color: green;"></td> </tr> </table> <p>0. Ausnahmegenehmigung: Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Gemäß Pkt. 6.2 der Anlage 3 der VO zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen - Wotenitz ist eine <u>Neuausweisung</u> von Industrie- und produzierende Gewerbegebiete unzulässig. Für den Bebauungsplan wäre bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises ein gesonderter Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG erforderlich. Es handelt sich hier um einen vorhandenen Bebauungsplan Nr. 22 mit der Gebietsbezeichnung Gewerbegebiet "Ton Weide", der seit 12.03.1999 Rechtskraft hat. In Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens wird von einem Antrag und Entscheidung über eine Ausnahme abgesehen, da mit der Planung ein Industriegebiet in ein Gewerbegebiet planungsrechtlich umgewidmet werden soll. Somit ist eine Bebauung in der Schutzzone vorhanden, deren weitere Nutzung oder auch Erweiterung den Schutzziele der Wasserfassung nicht entgegen stehen darf. Es handelt sich nicht um eine Neuausweisung sondern um eine Änderung.</p>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.		Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		Die nebenstehenden Ausführungen zur Ausnahmegenehmigung bzgl. der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz werden zur Kenntnis genommen.
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	X						
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.							
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.							
<p>1. Wasserversorgung:</p> <p>Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung WSGVO 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.</p>	Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.						

<p><u>2. Abwasserentsorgung:</u></p> <p>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 überplante Gebiet anfallende Schmutzwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.</p> <p>Bei gewerblichen Nutzungen sind für die Einleitungen in das öffentliche Kanalnetz (ausgenommen häusliches Abwasser) Anträge zur Überprüfung auf die Indirekteinleitergenehmigungspflicht bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme zur Abwasserversorgung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 13.02.2025 verfügt das Flurstück 145/6 bereits über betriebsfertige Grundstücksanschlüsse an das Abwassernetz – Schmutzwasser.</p> <p>Für die Flurstücke 145/15, 145/18 und 145/19 ist laut der Stellungnahme ebenfalls eine Ableitung vorhanden und bereits vertraglich geregelt.</p> <p>Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 wird die Schmutzwasserentsorgung nicht verändert. Die Entsorgung des Schmutzwassers ist daher für das Plangebiet gegeben.</p>
<p><u>3. Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung:</u></p> <p>Gemäß den folgenden wasserwirtschaftlichen Anforderungen sind im B-Plan Aussagen zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung zu treffen, <u>nachzuweisen</u> und die geforderten Angaben vor Satzungsbeschluss zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>Für erforderliche Gewässerbenutzungen muss mindestens eine Inaussichtstellung der wasserrechtlichen Erlaubis durch die untere Wasserbehörde vor Satzungsbeschluss vorliegen.</p> <p>a) <u>allgemein</u></p> <p>Mit der Einführung des neuen Wasserhaushaltsgesetz (WHG) 2010 und der zeitgleichen Bereinigung des Landeswassergesetzes (LWaG) erfolgte die Grundsteinlegung für ein Umdenken in der bisherigen Entwässerungsphilosophie zum naturnahen Umgang mit Niederschlagswasser.</p> <p>Die Notwendigkeit der Veränderung in der Niederschlagswasserbeseitigung hat sich in der jüngsten Zeit gerade durch die häufigen und intensiven Niederschlagsereignisse gezeigt. Auch wenn es im Einzelnen immer um örtlich angepasste Entwässerungskonzepte geht, haben die Maßnahmen der Niederschlagswasserbewirtschaftung, wie</p> <ul style="list-style-type: none"> - das Vermeiden oder Reduzieren abflusswirksamer Flächen, - das Verdunsten und Versickern von Niederschlagswasser mittels dezentraler Systeme, - die Speicherung und Nutzung oder verzögerte Ableitung, - die Begrenzung der behandlungsbedürftigen Mengen und die gezielte Reinigung, <p>zum Ziel, den kleinräumigen Wasserkreislauf zu schließen und somit naturnahen Verhältnissen näher als bisher zu kommen. Mit einer nachhaltigen Bewirtschaftung der natürlichen Wasserressourcen wird ein wichtiger Beitrag zum Schutz der Umwelt und zur</p> <p><small>¹ Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz – WSGVO Grevesmühlen-Wotenitz) vom 22. September 2010 (GVBl. Nr. 18, S. 551)</small></p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Unter Punkt 7.6.2 der Begründung wurden Aussagen zur Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung getroffen.</p> <p>Gemäß der Stellungnahme des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 13.02.2025 verfügt das Flurstück 145/6 bereits über betriebsfertige Anschlüsse an das Abwassernetz – Oberflächenwasser.</p> <p>Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 umfasst lediglich eine sinnvolle Nutzungsänderung des Plangebietes, sodass das Baurecht aus dem am 12.03.1999 in Kraft getretenen Ursprungsplan bestehen bleibt.</p> <p>Da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 zusätzlich keine baulichen Maßnahmen oder Neuversiegelungen vorsieht, gelten die Aussagen des Ursprungsplanes zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung.</p>

Verbesserung der Lebensbedingungen der jetzigen und nachfolgenden Generationen geleistet.

Das von Niederschlägen (Regen, Schnee, Hagel, Tau, Nebel u.dgl.) aus dem Bereich von bebauten oder befestigten Flächen abfließende und gesammelte Wasser (Niederschlagswasser) ist Abwasser (§ 54 Abs. 1 Nr. 2 WHG). Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht der Stadt Grevesmühlen bzw. dem beauftragten Zweckverband.

Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder in ein Gewässer direkt oder über einen Regenwasserkanal (ohne Vermischung mit Schmutzwasser) eingeleitet werden. Diese Beseitigungen des Niederschlagswassers stellen Gewässerbenutzungen dar, die grundsätzlich der Erlaubnis (§ 8 Abs. 1 WHG) bedürfen. Ausnahmen sind für den Gemeingebrauch an oberirdischen Gewässern im § 25 WHG in Verbindung mit § 21 LWaG, für die erlaubnisfreie Benutzung von Küstengewässern im § 43 WHG in Verbindung mit § 23 LWaG und für die erlaubnisfreie Benutzung des Grundwassers im § 46 WHG in Verbindung mit § 32 LWaG definiert.

Voraussetzungen zur Gestattung der Gewässerbenutzungen nach § 57 WHG sind, dass

1. die Menge und Schädlichkeit des Abwassers so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik möglich ist,

2. die Einleitung mit den Anforderungen an die Gewässereigenschaften und sonstigen rechtlichen Anforderungen vereinbar ist und

3. Abwasseranlagen oder sonstige Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die erforderlich sind, um die Einhaltung der Anforderungen nach den Nummern 1 und 2 sicherzustellen.

Der Stand der Technik gemäß Ziffer 1 wird durch die AbwV aus verschiedenen Herkunftsbereichen geregelt und enthält zum Teil Anforderungen für Niederschlagswasser. § 60 Abs.

1 WHG regelt die Anforderungen gemäß Ziffer 3 für Abwasseranlagen (Sammlung, Transport, Behandlung). Diese dürfen nur „nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik errichtet, betrieben und unterhalten“ werden.

Die DWA Regelwerke konkretisieren hier die umweltrelevante Vorschrift u.a. zur Vermeidung bzw. Reduzierung niederschlagsbedingter Gewässerbelastungen, der sicheren und überflutungsfreien Entwässerung gemäß Ziffer 2. Insbesondere führen sie die Anforderungen an den Gewässerschutz aus Emissions- und Immissionsanforderungen gemäß EG Wasserrahmenrichtlinie aus.










Als weitere rechtliche Anforderungen gemäß Ziffer 2 gilt der 3. Bewirtschaftungsplan (2022-2027) zur Umsetzung der EG-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL), der mit der Veröffentlichung nach § 130a Abs. 4 (LWaG) für alle Behörden verbindlich ist sowie die Anforderungen der „Grundwasser-Richtlinie“ (80/68/EWG) und ihre Umsetzung in nationales Recht als Grundwasserverordnung. Behördliche Entscheidungen dürfen zumindest nicht im Widerspruch zu den Bewirtschaftungsplänen und Maßnahmenprogrammen stehen.

Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers ist im Rahmen der Bauleitplanung zu regeln und muss erkennen lassen, dass die Planung nicht im Widerspruch zum wasserrechtlichen Zielerreichungsgebot der WRRL steht und keine nachteiligen Auswirkungen hinsichtlich der wasserrechtlichen Bewirtschaftungsziele gemäß §§ 27, 47 WHG zulassen.


<p>Um die Prüfung der Vereinbarkeit von Vorhaben mit den wasserrechtlichen Bewirtschaftungszielen zu ermöglichen oder zu erleichtern, ist das Erstellen eines wasserrechtlichen Fachbeitrags durch den Planungsträger empfehlenswert, um ablehnende Stellungnahmen oder später nicht umsetzbare Planungen zu vermeiden.</p> <p>Die Niederschlagswasserbewirtschaftung hat den allgemeinen Grundsätzen der Gewässerbewirtschaftung nach § 6 WHG Ziffer 1-7 zu folgen. Die nachhaltige Gewässerbewirtschaftung hat ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt zu gewährleisten, dabei sind mögliche Verlagerungen nachteiliger Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes sowie die Erfordernisse des Klimaschutzes zu berücksichtigen. Die Anforderungen setzen eine gewässerverträgliche Rückführung des Wassers in den Wasserkreislauf voraus.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 umfasst lediglich eine sinnvolle Nutzungsänderung des Plangebietes, sodass das Baurecht aus dem am 12.03.1999 in Kraft getretenen Ursprungsplan bestehen bleibt.</p> <p>Da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 zusätzlich keine baulichen Maßnahmen oder Neuversiegelungen vorsieht, gelten die Aussagen des Ursprungsplanes zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung.</p> <p>Aus diesen Gründen wird von einem wasserrechtlichen Fachbeitrag abgesehen.</p>
<p>b) <u>Wasserhaushalt</u></p> <p>Auf eine Untersuchung des lokalen Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsbilanzierung gemäß DWA Merkblatt M 102-4/ DWA-A 100) wird in Ausübung des pflichtgemäßen Ermessens aufgrund der vorhandenen Bebauung und Versiegelung verzichtet. Zusätzlichen Versiegelungen wird nicht zugestimmt.</p> <p>Es sollte geprüft werden, ob man nicht geeignete Flächen entsiegeln kann.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>c) <u>Regenwasserbewirtschaftung</u></p> <p>In der Planunterlage wird erklärt, dass sich das Plangebiet innerhalb der Versickerungssatzung befindet. Diese Aussage ist falsch.</p> <p>Die Grundstücke 145/5 und 6 haben jeweils eine Anschlußmöglichkeit an den vorhandenen öffentlichen Kanal in der Straße. Die restlichen Grundstücke befinden sich nicht in der Versickerungssatzung.</p> <p>Das Gefälle des Plangebietes fällt in Richtung Bahn ab. Zu vorhandenen Versickerungsanlagen wird in der Planunterlage nichts ausgesagt.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird auf das Verbot der Gewerbebetriebe nach der Schutzgebietsverordnung der WSGVO Grevesmühlen und auf die Ristwag verwiesen.</p> <p>In diesem Zusammenhang wird eine Regenwasserbewirtschaftung gefordert, die dem Grundwasserschutz nicht entgegensteht. Dazu ist ein Bestandsplan der vorhandenen Leitungen und befestigten Flächen zu erarbeiten.</p> <p>Die befestigten Flächen sind entsprechend den DWA-A 138-1 bzw. DWA-A 102- einzustufen zu fassen, bei Erforderlichkeit zu behandeln (befestigten Fahr- und Stellflächen) und abzuführen.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Begründung wird unter Punkt 7.6.2 entsprechend der Stellungnahme angepasst.</p> <p>Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 umfasst lediglich eine sinnvolle Nutzungsänderung des Plangebietes, sodass das Baurecht aus dem am 12.03.1999 in Kraft getretenen Ursprungsplan bestehen bleibt.</p> <p>Da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 zusätzlich keine baulichen Maßnahmen oder Neuversiegelungen vorsieht, gelten die Aussagen des Ursprungsplanes zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung.</p> <p>Aus diesen Gründen wird von einer erneuten Regenwasserbewirtschaftung abgesehen.</p>

<p>Im B-Plan sind Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 ; 16 d BBauGB auszuweisen und festzusetzen. <u>Voraussetzung</u> für die Flächenfestsetzung ist die <u>vorherige hydrogeologische Bewertung</u> der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Ausweisung von Versickerungsflächen ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkennwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten. Eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken über ordnungsgemäße Versickerungsanlagen nach DWA-A 138-1 ist durch die untere Wasserbehörde erlaubnispflichtig. Eine Vernässung des Nahndammes ist verlässlich auszuschließen.</p> <p>Sollte keine Versickerung möglich sein, sind die befestigten Dach- Fahr- und Stellflächen an den <u>öffentlichen</u> Niederschlagswasserkanal des Zweckverbandes Grevesmühlen zu übergeben. Das Behandlungserfordernis und ggf. Drosselung nach DWA-A 102 ist gegenüber dem Zweckverband Grevesmühlen über die Anschlussgestattung nachzuweisen. Die Planung der Entwässerungsanlagen bei Anschluß an den öffentlichen Kanal bedarf der Zustimmung durch den Zweckverband, diese ist auf Grundlage eines Entwässerungskonzeptes vor Satzungsbeschluss einzuholen und der unteren Wasserbehörde nachzuweisen.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 umfasst lediglich eine sinnvolle Nutzungsänderung des Plangebietes, sodass das Baurecht aus dem am 12.03.1999 in Kraft getretenen Ursprungsplan bestehen bleibt. Da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 zusätzlich keine baulichen Maßnahmen oder Neuversiegelungen vorsieht, gelten die Aussagen des Ursprungsplanes zur Niederschlagswasserbeseitigung/-bewirtschaftung. Aus diesen Gründen wird von Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14; 16 d BauGB abgesehen.</p>
<p>Ungefasstes und nicht gefasstes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, unterliegt nicht dem § 8 WHG und ist damit kein Gewässerbenutzungs-tatbestand. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen insbesondere die topografischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Gemäß § 37 Abs.1 Satz 2 WHG darf der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstücks verstärkt oder auf andere Weise verändert werden. (Bahndamm)</p> <p>Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p><u>5.Gewässerschutz:</u></p> <p>Auf die Einhaltung der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung wird hingewiesen. Verboten sind die unterirdische Lagerung von wassergefährdenden Stoffen der Gefährdungsstufe C, D sowie oberirdische Lagerung der Gefährdungsstufe D nach der AwSV sowie Erdwärmesonden.</p> <p>Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.</p> <p>LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist. Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.</p> <p>Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren) 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. Anzeigepflichtig sind auch Maßnahmen zur Legung von Fundamenten der baulichen Anlagen in den Grundwasserkörper wie z.B. Pfahlgründungen. Diese sind der unteren Wasserbehörde gemäß § 49 WHG i.V. mit § 118 Abs. 1 des LWaG mindestens 6 Wochen vor Beginn der Bauausführung anzuzeigen.</p> <p>Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers auf ein tiefer liegendes Grundstück darf nicht zum Nachteil eines höher liegenden Grundstücks behindert werden bzw. zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.</p>

<p>Der Bahndamm liegt im Gefälle des natürlichen Abflusses. Der Abfluss darf in die Richtung durch Befestigungen und Niederschlagswasserableitungen nicht verstärkt werden.</p> <p>Im Plangebiet befinden sich keine Gewässer.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.</p>						
<p>Untere Immissionsschutzbehörde</p> <p>Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Faasch</p> <table border="1" data-bbox="264 405 947 584"> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="background-color: red; color: white; text-align: center;">x</td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="background-color: yellow;"></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="background-color: green;"></td> </tr> </table> <p>Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken gegenüber dem Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Grevesmühlen mit Planungsstand vom 29.10.2024, da durch die Planung ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt im Hinblick auf die maximal zulässigen Geräuschemissionen geschaffen wird.</p>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	x	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.		Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p>Die nebenstehende Beurteilung wird zur Kenntnis genommen.</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	x						
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.							
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.							
<p>Das Plangebiet des Entwurfes umfasst die Teilflächen GI 1, GI 2, GI 3 sowie einen Teil der Gewerbefläche GE 1. Für diese Flächen sind im Ursprungsplan Emissionskontingente von 65 dB(A)/m² tags sowie 50 dB(A)/m² nachts für die Industrieflächen sowie von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts für die Gewerbefläche GE 1 festgesetzt.</p> <p>Im Entwurf der jetzt vorliegenden Planung erfolgt sowohl eine Vergrößerung der emittierenden Fläche durch den Wegfall der Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage als auch eine Erhöhung der flächenbezogenen Emissionskontingente für einen Teil der Gewerbefläche GE 1 um 5 dB(A) tags und nachts.</p> <p>Eine schalltechnische Untersuchung liegt nicht vor. Damit wurden die Emissionskontingente willkürlich ohne jede Prüfung der Auswirkungen auf die benachbarten, immissionsschutzrechtlich zu schützenden Nutzungen erhöht.</p> <p>Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Diese sind regelmäßig nicht mehr gegeben, wenn die Schwelle einer „nicht mehr hinzunehmenden Belästigung“ überschritten ist. Diese Schwelle bilden die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm.</p> <p>Im Falle einer Festsetzung von Emissionskontingenten ist sicherzustellen, dass an den maßgeblichen Immissionsorten nach TA Lärm die Summe aller nach TA Lärm zu beurteilenden Geräuscheinwirkungen die Immissionsrichtwerte nicht überschreitet.</p> <p>Im vorliegenden Fall ist davon auszugehen, dass an allen maßgeblichen Immissionsorten durch die großflächigen Gewerbeansiedlungen im Bereich Grüner Weg die Immissionsrichtwerte bereits vollständig ausgeschöpft sind. Die im Ursprungsplan festgesetzten Emissionskontingente wurden bisher bei den Festsetzungen von Emissionskontingenten benachbarter Bauvorhaben und für sonstige Bauvorhaben als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm berücksichtigt. Somit ist davon auszugehen, dass die Erhöhung der maximal zulässigen Emission durch den vorliegenden Entwurf zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte in der Nachbarschaft des Vorhabens führt.</p> <p>Somit entsteht mit der vorliegenden Planung ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt.</p>	<p>Die nebenstehenden Anmerkungen werden zur Kenntnis genommen. Die Planung wird für die betroffene Fläche im nordöstlichen Bereich des Plangebietes angepasst. Die im Ursprungsplan festgesetzte Gewerbefläche GE 1 wird ebenfalls mit der Bezeichnung GE 1 übernommen. Die flächenbezogenen Emissionskontingente aus dem Ursprungsplan werden ebenfalls für die Fläche GE 1 übernommen. Mit der Übernahme werden die flächenbezogenen Emissionskontingente des Ursprungsplans nicht geändert. Der Wegfall der Straßenverkehrsfläche mit Wendeanlage ändert nichts an der inneren Erschließung des Plangebietes. Die ursprüngliche Festsetzung der Straßenverkehrsfläche entsprach nie der eigentlichen Erschließung oder der realen Versiegelung. Teilweise verläuft die im Ursprungsplan festgesetzte Straßenverkehrsfläche über Grünflächen. Da die reale Erschließung weiterhin über die gleichen Flächen erfolgt, werden die Emissionskontingente nicht willkürliche geändert. Somit ist eine schalltechnische Untersuchung für die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 nicht notwendig. Durch die aufgeführten Anpassungen der Planung wird ein immissionsschutzrechtlicher Konflikt verhindert.</p>						

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit	Abwägung der Stadt Grevesmühlen						
<p>Ohne Kenntnis der durch die Änderung der im Entwurf festgesetzten Emissionskontingente verursachten Immissionssituation fehlt die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung immissionsschutzrechtlicher Belange durch die Stadt Grevesmühlen. Für einen Bebauungsplan ohne ausreichende Untersuchung der der Abwägung zugrunde liegenden Immissionssituation kann nach ständiger Rechtsprechung sicher erwartet werden, dass dieser im Rahmen einer Normenkontrolle für unwirksam erklärt werden muss.</p>	<p>Die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 umfasst lediglich eine sinnvolle Nutzungsänderung des Plangebietes, sodass das Baurecht aus dem am 12.03.1999 in Kraft getretenen Ursprungsplan bestehen bleibt. Da die 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 zusätzlich keine baulichen Maßnahmen vorsieht und die Emissionskontingente eins zu eins aus dem Ursprungsplan übernommen wurden, entsteht kein immissionsschutzrechtlicher Konflikt.</p>						
<p>Nicht berücksichtigt wurde im bisherigen Planverfahren offenbar ebenfalls die dem Plangebiet südöstlich benachbarte Biogasanlage. Eine Biogasanlage unterliegt als Betriebsbereich dem Anwendungsbereich der Störfall-Verordnung (12. BImSchV). Aus den vorliegenden Unterlagen ist nicht ersichtlich, ob durch die Planung angemessene Sicherheitsabstände zu den durch die Planung ermöglichten Nutzungen (Anlagen für kulturelle Zwecke, Vergnügungsstätten) eingehalten werden können. Auch hier fehlt somit die Grundlage für eine sachgerechte Abwägung immissionsschutzrechtlicher Belange durch die Stadt Grevesmühlen.</p>	<p>Die nebenstehende Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde entsprechend des Sicherheitsabstandes zur Störfallanlage angepasst. So wurden für einen Teilbereich des Gewerbegebietes (hier: GE 3) die zu schützenden Nutzungen mit den textlichen Festsetzungen TF 1.3, 1.4 und 1.5 ausgeschlossen.</p>						
<p>Nicht verständlich sind die Ausführungen im Abschnitt 11.4 der Begründung zur Errichtung eines naturnahen Campingplatzes. Hier liegt vermutlich ein Fehler (alter Textbaustein aus einem anderen Vorhaben ?) vor, daher wird seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde nicht weiter auf den erwähnten Campingplatz eingegangen.</p>	<p>Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Textbaustein stammt von einem anderen Vorhaben und wird entsprechend unter Punkt 11.4 der Begründung angepasst.</p>						
<p>Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde Keine Stellungnahme abgegeben</p>	<p>Keine Stellungnahmen. Keine Abwägung erforderlich.</p>						
<p>Untere Naturschutzbehörde</p> <p>Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann</p> <table border="1" data-bbox="273 879 916 1098"> <tr> <td data-bbox="273 879 835 938">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td data-bbox="835 879 916 938"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="273 963 835 1023">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td data-bbox="835 963 916 1023"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="273 1048 835 1098">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td data-bbox="835 1048 916 1098"></td> </tr> </table> <p>Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann</p> <p>Innerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des B-Planes Nr. 22 der Stadt Grevesmühlen befinden sich Bäume, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten.</p> <p>Mit Schreiben vom 05.12.2024 (Eingang bei der UNB am 28.01.2025) wurde ein Antrag auf Genehmigung zur Fällung von 6 nach § 18 Abs.1 NatSchAG M-V geschützten Bäumen im Plangebiet gestellt. Über den Antrag wird zeitnah entschieden.</p>	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.		<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
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.							

<p>Artenschutz: Frau Angulo</p> <p>Es bestehen keine Bedenken gegen die von hier zu vertretenden Belange, sofern die in der Begründung im Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Plans Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“ der Stadt Grevesmühlen aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen als Hinweise der Satzung des B-Plans in Teil B - Text aufgenommen und bei der Umsetzung der Planung entsprechend eingehalten werden. Zudem wird folgender Hinweis zusätzlich zur Sicherstellung der Einhaltung der Zugriffsverbote gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG formuliert und ist als Hinweis in die Satzung mit aufzunehmen:</p> <p>Die Fällung der Bäume ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./ (29.) Februar – außerhalb der Brutzeit – durchzuführen. Innerhalb der Gehölze können sich dennoch Quartiere einheimischer Vögel oder Fledermäuse befinden. Daher ist unmittelbar vor den Arbeiten fachgutachtlich nachzuweisen, dass Quartiere besonders geschützter Arten nicht betroffen sind, um die Fällung innerhalb dieses Zeitraums durchführen zu können.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Hinweise werden als zusätzliche Hinweise übernommen.</p>
<p>Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1, 2 und 3 BNatSchG ist es verboten, 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, wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören, sowie Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.</p> <p>Die vorgelegte Planung enthält eine Artenschutzrechtliche Betrachtung des Planungsbüros Hufmann (Stand 29.10.2024) auf Grundlage einer Potentialanalyse. Darin wird dargelegt, dass es bei Einhaltung und Umsetzung der Vermeidungsmaßnahmen für Brutvögel, Fledermäuse, Amphibien und Reptilien nicht zu Verletzungen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen beziehen sich dabei auf Maßnahmen zur Vermeidung baubedingter Störungen. Unter Aufnahme und Umsetzung o.g. zusätzlichen Hinweises wird der Einschätzung des Planungsbüros seitens der unteren Naturschutzbehörde zugestimmt.</p>	<p>Der aufgeführte Hinweis ist bereits unter der textlichen Festsetzung TF 4.2 im Teil B – Text im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
<p>Biotopschutz: Frau Angulo</p> <p>Belange des gesetzlichen Biotopschutzes werden durch die vorliegende Planung nicht berührt. Die Einschätzung vom Planungsbüro zur fehlenden Betroffenheit des Biotops mit der lfd. Nr. NWM09357 des Verzeichnisses der gesetzlich geschützten Biotope in M-V wird seitens der unteren Naturschutzbehörde mitgetragen.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die aufgeführten Hinweise werden als zusätzliche Hinweise übernommen.</p>
<p>Natura 2000: Frau Angulo</p> <p>Natura 2000-Gebiete sind durch die vorliegende Planung nicht betroffen.</p>	<p>Nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</p> <p>Untere Straßenverkehrsbehörde</p> <p>FD Kreisinfrastruktur</p> <p>Straßenaufsichtsbehörde</p> <p>Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWg-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung. Neue Erschließungsstraßen sind nicht geplant.</p>	<p>Nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Straßenbaulastträger</p> <p>Zur o.g. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p>	<p>Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>Straßenbaulastträger</p> <p>Zur o.g. B-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p>	<p>Nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.</p>	Keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.
<p>FD Kataster und Vermessung Siehe Anlage</p>	-
 <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Der Landrat Kataster- und Vermessungsamt</p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar</p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg FD Bauordnung und Planung Postfach 1565 23958 Wismar</p> <p>Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom -</p> <p>Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan 1. Änderung B-Plan Nr. 22 der Stadt Grevesmühlen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte 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.</p> <p>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.</p> <p>Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.</p>
<p>Anlagen: Karte Festpunktübersicht</p>	<p>Die angehängte Karte mit den Festpunkten wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.</p>



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

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

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

Tim Andersen
Sachgebietsleiter Standort- und Anschlusswesen
Tel. 03881 757-610 | Mobil 0152 – 573 829 61
Fax 03881 757-111
tim.andersen@zweckverband-gvm.de

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

13. Februar 2025

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Grevesmühlen Gewerbegebiet „Tonweide“

Reg.-Nr.: 0019/25

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 22.01.2025 (Posteingang 22.01.2025) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Grevesmühlen Gewerbegebiet „Tonweide“ (Planungsstand Vorentwurf vom 29.10.2024).

Mit der 1. Änderung verfolgt die Stadt Grevesmühlen das Ziel, die im Plangebiet festgesetzten Industriegebiete in Gewerbegebiete umzuwidmen, da nach § 9 BauNVO keine "erheblich belästigende" ansiedlungswillig sind, sondern produzierendes Gewerbe nach § 8 BauNVO, welche nach derzeitiger Festsetzung keine Umnutzungs- / Baugenehmigung seitens der unteren Bauaufsichtsbehörde erhalten können.

Durch den Zweckverband Grevesmühlen kann diesem Entwurf auf der Grundlage der gültigen Satzungen des ZVG die grundsätzliche Zustimmung gegeben werden, wenn bei der weiteren Planung bzw. Durchsetzung des Bebauungsplanes die nachstehend gegebenen Hinweise bzw. erhobenen Forderungen berücksichtigt werden.

1. Allgemeines

Die Versorgung des ausgewiesenen Gebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Abwassers sind durch die Anlagen des Zweckverbandes grundsätzlich gewährleistet.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Die Kosten für eventuell notwendige Umverlegungen oder Änderungen an den Leitungsbeständen des ZVG hat der Grundstückseigentümer zu tragen.

2. Wasserversorgung

Anschlüsse zur Versorgung der Grundstücke mit Trinkwasser sind betriebsfertig vorhanden.

Geplante Änderungen an den vorhandenen Trinkwasserhausanschlüssen sind durch den Grundstückseigentümer beim ZVG zu beantragen.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIB der Wasserfassung Wotenitz. Die Anforderungen der RiStWag sowie Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind zu beachten und einzuhalten.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.

<p>3. <u>Abwasserentsorgung – Schmutzwasser</u></p> <p>Die Behandlung der anfallenden Abwässer im Plangebiet regelt sich in Art und Menge nach Anlage 1 der Entwässerungssatzung des ZVG (Grenzwertabelle) bzw. nach einer Sondervereinbarung zwischen Investor und ZVG. Alle in den rechtlichen Vorschriften festgelegten Grenzwerte zur Beschaffenheit und zu den Inhaltsstoffen des Abwassers vor der Einleitung in die öffentlichen Entwässerungsanlagen des ZVG sind einzuhalten.</p> <p>Das Grundstück 145/15 entsorgt das anfallende Schmutzwasser derzeit über einen privaten Leitungsbestand über das auf dem Flurstück 145/18 befindliche private Pumpwerk. Übergabepunkt ist der Schacht 40034S1070 auf dem Flurstück 233/11. Die private Ableitung ist seitens des Zweckverbandes vertraglich mit den betroffenen Grundstückseigentümern geregelt und steht auch dem Flurstück 145/19 zur Verfügung, welches derzeit eine abflusslose Grube zur Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers unterhält. Bei Bedarf seitens der betroffenen Eigentümer ist eine Neuordnung grundsätzlich auf Antrag und gegen Kostenübernahme möglich.</p> <p>Für das Flurstück 145/6 ist ein Grundstücksanschluss betriebsfertig vorhanden.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise zur Schmutzwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.</p>
<p>4. <u>Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser</u></p> <p>Für das Flurstück 145/6 ist ein Grundstücksanschluss betriebsfertig vorhanden.</p> <p>Die Herstellung der Anschlüsse für die Flurstücke 145/15 und 145/19 sind auf Antrag der Grundstückseigentümer herzustellen. Aufgrund der vorhandenen Geländetopographie ist voraussichtlich eine Hebeanlage durch die Grundstückseigentümer vorzusehen. Alternativ ist die Versickerung bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen und eine Befreiung vom Anschluss- und Benutzungszwang durch den ZVG auszustellen. Die hierfür erforderlichen 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. Ebenfalls sind die Vorgaben zur Vorreinigung nach DWA-A 102 zu berücksichtigen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise zur Oberflächenwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.</p>
<p>5. <u>Löschwasser</u></p> <p>Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen Möglichkeiten bereitstellen. Der vertraglich gesicherte Hydrant 40034-1065 mit einer Leistung > 96 m³/h befindet sich in unmittelbarer Umgebung zum Plangebiet.</p> <p>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.</p>	<p>Die nebenstehenden Hinweise zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.</p>
<p>Anlagen: 2x Lagepläne Bestand AW_Kabel und TW_LW</p>	<p>Die aufgeführten Lagepläne mit den Bestandsleitungen des Zweckverbandes werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.</p>



Deutsche Telekom Technik GmbH, 01059 Dresden

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Ute Glaesel | PT123 Betrieb 1
0385/723-79593 | Ute.Glaesel@telekom.de
7. Februar 2025 | 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Grevesmühlen,
AZ: 04-01/12/110-112-B-Pläne

Vorgangsnummer: 113291956 / Lfd.Nr. 0400-2025 / Maßnahmen ID: Ost23_2025_147676
Bitte geben Sie im Schriftwechsel immer die Vorgangsnummer an.

Sehr geehrte Frau Drewes,

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

Anbei die aktuellen Bestandspläne der Telekommunikationslinien der Telekom. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.

Gegen die o. g. Planung haben wir keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden.

Wir bitten bei weiteren Planungen sicherzustellen, dass die vorhandenen TK-Linien möglichst unverändert in ihrer jetzigen Lage ohne Überbauung verbleiben können.

In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).

Die Versorgung der entstehenden Bebauung mit Telekommunikationsinfrastruktur kann beim Bauherrnservice der Telekom für Gewerbliche Bauherren telefonisch unter der Service-Rufnummer 08003306677 (Anruf zum Nulltarif) oder unter <https://www.telekom.de/hilfe/gewerbliche-bauherren> beauftragt werden. Eine von der zuständigen Amtsverwaltung offiziell vergebene Adresse mit Hausnummer ist für die Anmeldung des Hausanschlusses unerlässlich. Anmeldungen für Grundstücke ausschließlich mit Flurstücksangaben können aus verwaltungstechnischen Gründen nicht bearbeitet werden.

Bei Bauausführungen ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abweiskästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten werden, das sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren und einen Schachtschein einholen über die Internetanwendung „Trassenauskunft Kabel“ (<https://trassenauskunftkabel.telekom.de>) oder unter der Mailadresse (planauskunft_nordost@telekom.de). Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.

Sollte es zu einer Beschädigung der Telekommunikationslinien kommen, empfehlen wir die App „Trassen Defender“, um schnell und unkompliziert diese bei der Telekom anzuzeigen.

Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der vorhandene Leitungsbestand der Telekom Deutschland GmbH wird im weiteren Planverfahren berücksichtigt. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.

Stellungnahme Behörde/TÖB/Nachbargemeinde/Öffentlichkeit	Abwägung der Stadt Grevesmühlen
<p>Anlagen: Lageplan, Kabelschutzanweisung, Infolyer für Tiefbaufirmen</p>	<p>Die aufgeführten Anlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt</p>
<p>Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH Eckdrift 81 * 19061 Schwerin</p> <p>Stadt Grevesmühlen - Ivon Drewes Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p>Zeichen: Netzplanung, Stellungnahme Nr.: S01418701 E-Mail: TDRA-O-Schwerin@vodafone.com Datum: 10.02.2025 Stadt Grevesmühlen, 04-01/12/110-112-B-Pläne, 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>wir bedanken uns für Ihr Schreiben vom 22.01.2025.</p> <p>Wir teilen Ihnen mit, dass die Vodafone GmbH / Vodafone Deutschland GmbH gegen die von Ihnen geplante Maßnahme keine Einwände geltend macht.</p> <p>In Ihrem Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens. Bei objektkonkreten Bauvorhaben im Plangebiet werden wir dazu eine Stellungnahme mit entsprechender Auskunft über unseren vorhandenen Leitungsbestand abgeben.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.</p>
<p>Weiterführende Dokumente:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Kabelschutzanweisung Vodafone GmbH • Kabelschutzanweisung Vodafone Deutschland GmbH • Zeichenerklärung Vodafone GmbH • Zeichenerklärung Vodafone Deutschland GmbH 	<p>Die weiterführenden Dokumente werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.</p>
<p>WEMACOM Telekommunikation GmbH und WEMACOM Breitband GmbH Stellungnahme vom 31. Januar 2025</p>	
<p>Anlagen: Leitungsauskunft</p>	<p>Die angehängten Unterlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.</p>

Hauptzollamt Stralsund Stellungnahme vom 15. Februar 2025	
<p>im Rahmen der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB merke ich zu dem Entwurf 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 der Stadt Grevesmühlen folgendes an:</p> <p>1 Ich erhebe aus zollrechtlicher und fiskalischer Sicht keine Einwendungen gegen den Entwurf.</p>	Keine Einwände. Keine Abwägung erforderlich.
<p>2 Darüber hinaus gebe ich folgende Hinweise: Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollVG i. V. m. § 1, Anlage 1 B der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete – GrenzAV -). Insoweit weise ich rein vorsorglich auf das Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss, hin. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und -besitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort). Für Rückfragen steht der Unterzeichner gern zur Verfügung.</p>	Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

<p style="text-align: center;">Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg</p> <p style="text-align: center;">Eingegangen 26. Feb. 2025</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin</p> <p>Stadt Grevesmühlen Frau Bichbäumer Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> </div> <div style="width: 45%; text-align: right;"> <p>Telefon: 0385 / 588 66011 Telefax: 0385 / 588 66570 E-Mail: Andrea.Geske@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Andrea Geske</p> <p>AZ: StALU WM-030-25-5122-74026 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Schwerin, ^{19.} Februar 2025</p> </div> </div> <p>1. Änderung des B-Planes Nr. 22 der Stadt Grevesmühlen</p> <p>Ihr Schreiben vom 22. Januar 2025</p> <p>Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten</p> <p>Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange werden durch das o. g. Vorhaben nicht betroffen sein, da es sich hier um die Umwidmung eines Industriegebietes in ein Gewerbegebiet handelt. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.</p>		<p>Keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>2. Integrierte ländliche Entwicklung</p> <p>Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.</p>		<p>Nicht betroffen. Keine Abwägung erforderlich.</p>
<p>3. Naturschutz, Wasser und Boden</p> <p>3.1 Naturschutz</p> <p>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.</p>		<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
<p>3.2 Wasser</p> <p>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.</p>		<p>Keine Bedenken. Keine Abwägung erforderlich.</p>

<p>3.3 Boden</p> <p>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.</p> <p>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.</p>	<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>																												
<p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</p> <p>Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-/abfallrelevanten Umgebung befinden sich nachfolgende Anlagen, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt sind und sich in Betrieb befinden:</p> <p style="text-align: center;">Koordinatensystem: ETRS89UTM Zone 33</p> <table border="1" data-bbox="271 632 934 767"> <thead> <tr> <th>Anlage</th> <th>Gemarkung</th> <th>Rechtswert</th> <th>Hochwert</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Biogasanlage</td> <td>Grevesmühlen, Flur 12</td> <td>33250246</td> <td>5974326</td> </tr> <tr> <td>Biogasanlage</td> <td>Flurstücke: 138/7, 138/10, 138/11,</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>BHKW's 2 x</td> <td>138/17, 138/18, 138/19, 138/50,</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>BHKW</td> <td>138/57, 138/59</td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>BHKW</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gärrestlager</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table> <p>Diese Anlagen genießen Bestandschutz und sind bei allen Planungsmaßnahmen zu berücksichtigen.</p>	Anlage	Gemarkung	Rechtswert	Hochwert	Biogasanlage	Grevesmühlen, Flur 12	33250246	5974326	Biogasanlage	Flurstücke: 138/7, 138/10, 138/11,			BHKW's 2 x	138/17, 138/18, 138/19, 138/50,			BHKW	138/57, 138/59			BHKW				Gärrestlager				<p>Die nebenstehende Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.</p>
Anlage	Gemarkung	Rechtswert	Hochwert																										
Biogasanlage	Grevesmühlen, Flur 12	33250246	5974326																										
Biogasanlage	Flurstücke: 138/7, 138/10, 138/11,																												
BHKW's 2 x	138/17, 138/18, 138/19, 138/50,																												
BHKW	138/57, 138/59																												
BHKW																													
Gärrestlager																													
<p>Die südlich des Änderungsbereiches gelegene Biogasanlage ist eine Störfallanlage, deren gutachterlich bestimmter Sicherheitsabstand von 60 m ab der Grundstücksgrenze in die zu überplanende Fläche hineinreicht. Folglich ist bei der Planung zu beachten, dass sich innerhalb des Sicherheitsabstandes keine benachbarten Schutzobjekte im Sinne von § 3 Abs. 5d BImSchG ausnahmsweise ansiedeln.</p>	<p>Die nebenstehende Anmerkung wird zur Kenntnis genommen. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 wurde entsprechend des Sicherheitsabstandes zur Störfallanlage angepasst. So wurden für einen Teilbereich des Gewerbegebietes (hier: GE 3) die zu schützenden Nutzungen mit den textlichen Festsetzungen TF 1.3, 1.4 und 1.5 ausgeschlossen. Die Informationen werden dem Vorhabenträger und dem mit der Erschließungsplanung beauftragten Unternehmen zur Verfügung gestellt.</p>																												

