

Stadt Grevesmühlen

Vorlage öffentlich

VO/12SV/2026-2371

öffentlich

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Grevesmühlen für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ - Erweiterung Hier: Beschluss über den Vorentwurf

<i>Organisationseinheit:</i> Bauamt <i>Sachbearbeiter:</i> Sandra Bichbäumer	<i>Datum</i> 02.03.2026 <i>Verfasser:</i>
---------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------

<i>Beratungsfolge</i>	<i>Geplante Sitzungstermine</i>	<i>Ö / N</i>
Bauausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	12.03.2026	Ö
Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	23.03.2026	Ö
Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen (Vorberatung)	26.03.2026	Ö
Stadtvertretung Grevesmühlen (Entscheidung)	13.04.2026	Ö

Beschlussvorschlag

1. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Grevesmühlen für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ - Erweiterung wird gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und zur Abstimmung mit den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB bestimmt.

2. Das Plangebiet befindet sich nördlich der Bundesstraße B 105 im Nordwesten der Stadt Grevesmühlen. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 wird wie folgt begrenzt:

- im Nordosten: durch den „Vielbecker Weg“,

- im Nordwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,

- im Süden: durch die Flächen des „Industrie- und Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 29 „Grevesmühlen Nordwest“, die über die Straße „Am Baarssee“ erschlossen werden.

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

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

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

6. Der Flächennutzungsplan ist parallel zur laufenden verbindlichen Bauleitplanung für den Bereich anzupassen.

Sachverhalt

Die Stadt Grevesmühlen hat auf ihrer Sitzung am 31.03.2025 den Aufstellungsbeschluss zur Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Grevesmühlen für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ – Erweiterung gefasst.

Das Plangebiet schließt sich unmittelbar an die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ an. Die Flächen im Plangeltungsbereich betragen etwa 12 ha. Im Zusammenhang mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen wurden die Zielvorstellungen für den B-Plan Nr. 52 formuliert.

Unter Berücksichtigung von Vorabstimmungen ergibt sich auch das Erfordernis, mit dem in der Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 52 Teilbereiche der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 einzubeziehen und zu überlagern.

Dies hängt mit der Regelung der Zufahrtsstraße zusammen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Vorflut „Bullerbäk“ ist es geboten, die Straßenlage zu ändern und anzupassen. Dies erfolgt. Die Auswirkung ergibt sich durch eine Überlagerung mit Teilbereichen des Bebauungsplanes Nr. 52, um die Straßenplanung zu sichern.

Die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 52 werden derart umgesetzt, dass die Waldabstandsflächen zum Pelzerhain eingehalten werden. Anpflanzungen erfolgen unmittelbar am Plangebiet außerhalb des Waldabstandes, um hier den Übergang zu dem der Erholung dienenden Vielbecker Weg zu gewähren. Im westlichen Bereich ist eine umsäumende Anpflanzung vorgesehen, die sich in ihrem südlichen Teil an die Anpflanzungen des B-Planes Nr. 29 anfügt.

Die Festsetzungen lassen die Erweiterung der Bioenergieanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 29 zu. Die Baugrenzen werden entsprechend angepasst und fortgeführt.

Darüber hinaus ist es das Planungsziel, die Straße in eine Wendeanlage zu münden, von der Grundstücke angebunden werden.

Auf der Grundlage des bestätigten Zielkonzeptes ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und TÖB, der Öffentlichkeit und die Abstimmung mit den Nachbargemeinden vorzunehmen.

Der Vorentwurf wird für das weitere Beteiligungsverfahren bestimmt und bestätigt.

Finanzielle Auswirkungen

Anlage/n

1	2026-02-27_GVM_B52_TeilB_Vorentwurf_1 (öffentlich)
2	2026-03-02GVM_B52_Plan_BV_Vorentw (öffentlich)
3	2026-03-02_GVM_B52_BG_BV_Vorentw+DB (öffentlich)

TEIL B - T E X T

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52 DER STADT GREVESMÜHLEN FÜR DAS INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET „GREVESMÜHLEN NORDWEST“ – ERWEITERUNG

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO, § 1 Abs. 4-10 BauNVO)

1.1.1 Zulässige Nutzungen gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO:

Innerhalb der Gewerbegebiete GE sind die Vorhaben gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
- Tankstellen,
- Anlagen für sportliche Zwecke.

1.1.2 Betriebsbereiche nach § 3 Abs. 5a BImSchG:

Innerhalb der Gewerbegebiete sind Anlagen, die einen Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a BImSchG bilden oder Teil eines solchen Betriebsbereiches wären, gemäß § 1 Abs. 9 BauNVO unzulässig.

1.2 Industriegebiete (§ 9 BauNVO, § 1 Abs. 4-9 BauNVO)

1.2.1 Innerhalb der Industriegebiete sind gemäß § 9 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 1-9 BauNVO nur zulässig:

- Gewerbebetriebe aller Art einschließlich Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus solarer Strahlungsenergie, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Einzelhandelseinrichtungen (Gewerbebetriebe mit Verkaufsflächen) sind nur zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang in eindeutigem Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel).

1.2.2 Windenergieanlagen in Industriegebieten:

Innerhalb der Industriegebiete sind Anlagen zur Erzeugung von Strom oder Wärme aus Windenergie unzulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 6 BauNVO und § 18 Abs. 1 BauNVO)

2.1.1 Bezugshöhe für die Gebiete

Als unterer Bezugspunkt der festgesetzten Höhen, für die Oberkanten der Gebäude und Objekte, gilt die mittlere Höhenlage des nächstgelegenen öffentlichen Straßenabschnittes, im Bereich der vom jeweiligen Gebäude zugewandten äußersten Straßenseite. Die Oberkante ist der höchste Punkt des Gebäudes bzw. der Anlagen. Ausgenommen davon sind gesondert mit Aufschüttungen umgrenzte Teilbereiche des Gebietes GI.

2.1.2 Ausnahmeregelung für die Gebiete zur Höhe baulicher Anlagen

Ausnahmen von der Höhenfestsetzung, gemäß der Nutzungsschablone in der Planzeichnung, sind für Betriebseinrichtungen zulässig, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (zum Beispiel Lüftungsanlagen, Schornsteine, usw.) notwendig sind, sowie für Anlagen, die zur Ausübung der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung erforderlich sind (zum Beispiel Kranbahnen - innen und außen - Silo). Die maximale Höhe der Silos im Plangebiet und für sonstige produktionsbezogene Anlagen (Anlagen, die unmittelbar für den Betrieb der Bioenergieanlage erforderlich sind (An-, Aufbauten oder Kräne, Lüftungsanlagen, Schornsteine, Krananlagen)) in dem GI-Gebiet darf 40,00 m nicht überschreiten. Diese Ausnahmen dürfen jedoch den Anteil von 15 % des betreffenden überbaubaren Grundstücksteils nicht überschreiten.

2.1.3 Regelung im Schutzbereich der 110 KV-Freileitungstrasse

Innerhalb des Sicherheitsbereiches der 110 KV-Freileitungstrasse sind die Oberkanten der Gebäude bis zu einer Höhe von 7,00 m über Bezugspunkt zulässig.

3. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Bei der abweichenden Bauweise gelten die Grenzabstände der offenen Bauweise, Baulängen von mehr als 50,00 m sind zulässig.

3.2 Überbaubare Grundstücksfläche - Ausnahme für die Gebiete GI 2.1, 2.2 und 4.1 (§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Innerhalb der festgesetzten Industrie- und Gewerbegebiete sind Aufschüttungen als Wälle und Stützwände als Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Zäune außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4. Garagen, überdachte Stellplätze und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und § 12 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinien und straßenseitiger Baugrenze sind Garagen und überdachte Stellplätze unzulässig.

5. Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 14 BauNVO und § 23 Abs. 5 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen in den Industrie- und Gewerbegebieten

Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Abweichend davon können Nebenanlagen, die gemäß

§ 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig sind und für Regenwasserrückhaltebecken bzw. Flächen, die der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers dienen, sowie für Löschwasserteiche außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zugelassen werden.

6. Von Bebauung freizuhaltende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

- 6.1 In Sichtflächen (S) sind Bepflanzungen und Einfriedungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahn des zugehörigen Straßenabschnittes unzulässig. Ausgenommen hiervon sind freistehende Einzelbäume mit einer Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m.

7. Flächen für den Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Für die zukünftigen Grundstücke der Industriegebiete und des Gewerbegebietes wird festgesetzt, dass je Grundstück maximal 2 Zufahrten mit einer Breite von jeweils maximal 12,00 m zulässig sind.

8. Flächen für Aufschüttungen und Abgrabungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Anmerkung: Ergänzende Anforderungen für Aufschüttungen oder Abtragungen werden im weiteren Verfahren im Bedarfsfall ergänzt.

9. Flächen für die Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Das auf den Grundstücken anfallende Oberflächenwasser ist nach entsprechender Vorreinigung auf diesen zu sammeln, zu versickern bzw. in die privaten und/ oder öffentlichen Regenwasserrückhaltebecken abzuleiten.

10. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO)

Nach § 1 Abs. 4 BauNVO sind auf den Teilflächen des Industrie- und Gewerbegebietes nur Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die Vorgaben gemäß Gutachten, dies befindet sich in Aufstellung Emissionskontingente L(EK) nach DIN45691 weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 6:00 Uhr) überschreiten. Die Bewertung erfolgt im weiteren Aufstellungsverfahren.

Anmerkung: Die Anforderungen an die Festsetzung von L(EK) werden im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens ergänzt sobald, das Gutachten vorliegt.

II. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBO)

1. Werbeanlagen

Werbeanlagen sind ausschließlich innerhalb der überbaubaren Flächen zulässig. Die Höhe von Werbeanlagen darf die Oberkante des jeweilig am nächsten gelegenen Gebäudes nicht überschreiten. Es sind nur Werbeanlagen ohne wechselndes, reflektierendes oder flimmerndes Licht zulässig. An der Hauptzufahrt in das Gebiet ist ein Sammelaufsteller für die Ansiedler im Gebiet als Hinweisschild zulässig.

2. Gestaltung

- 2.1 Unbeschichtete Metalleindeckungen für Dachflächen sind unzulässig.

3. Bußgeld

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gestalterischen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

III. Grünflächen, Flächen für Wald, Pflanzungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, § 9 Abs. 1 Nr. 18b, § 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a und 25b BauGB i.V.m. § 18 Bundesnaturschutzgesetz)

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

- 1.1 Auf den festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Schutzpflanzungen“ sind Anpflanzungen aus einheimischen, standortgerechten Gehölzen in artspezifischen Pflanzabständen vorzunehmen.
- 1.2 Auf der festgesetzten privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Wiese“ ist der Erhalt der Wiese innerhalb des Waldabstandsbereiches zur Sicherung der Waldabstandsflächen dauerhaft zu sichern.

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME (§ 9 Abs. 6 BauGB)

1. Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz – DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12) zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 20. Juli 2006 (GVOBl. M-V S. 576) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

3. Gewässerrandstreifen

Innerhalb der Planzeichnung ist der Verlauf (vermutlicher Verlauf des Gewässers II. Ordnung) nachrichtlich übernommen. Es handelt sich um die ungefähre Lage, die im weiteren Planverfahren zu klären ist. Beidseits des Gewässers ist der Gewässerrandstreifen von 5 m dargestellt. Die Anforderungen zur Sicherung des Gewässerrandstreifens sind im Planverfahren zu klären. Alternativ ist eine Umverlegung der Leitung im Plankonzept optimierend vorzusehen. Dies bedarf der Vorgabe aus der technischen Planung.

V. HINWEISE

1. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstücksbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

2. Entsorgung von Abfällen von Baustoffen

Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung sichergestellt ist. Bauabfälle (Bauschutt, Baustellenabfälle, auch aus Abbruch) sind zur Verwertung einer zugelassenen Aufbereitungsanlage zuzuführen. Die Verwertung soll bereits auf der Baustelle durch Getrennthaltung von mineralischen, metallischen, hölzernen und sonstigen Bauabfällen nach Maßgabe des Entsorgers vorbereitet werden. Nicht verwertbare bzw. schadstoffverunreinigte Materialien sind zu separieren und durch hierfür gesondert zugelassene Unternehmen entsorgen zu lassen.

Die Abfallentsorgung der Baustelle soll innerhalb von 4 Wochen nach Beendigung der Bauarbeiten abgeschlossen sein.

Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß Abfallwirtschaftsgesetz AbWG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

3. Munitionsfunde

Um gegebenenfalls erforderliche Sondierungsmaßnahmen im Plangebiet durchführen zu können, ist bis ca. 4 Wochen vor Baubeginn das Landesamt für Katastrophenschutz für Absprachen zu technischen Details und entsprechenden Vereinbarungen zu benachrichtigen.

Werden bei Erdarbeiten Kampfmittel gefunden, ohne dass der Munitionsbergungsdienst eingeschaltet war, ist umgehend die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle und der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen.

4. Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 4.1 Die jeweils für den einzelnen Vorhaben- und Erschließungsabschnitt erforderlichen Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind jeweils mit Realisierung des jeweiligen Vorhabenbereiches, Erschließungsbereiches, durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlage, des Vorhabens, abnahmefähig abzuschließen.

5. Entwicklungspflege

Für alle Pflanzungen, die innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist eine 3-jährige Entwicklungspflege vorzusehen.

7. Artenschutzrechtliche Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

7.1 Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar) zu beschränken. Sollte es bei den Erdarbeiten zu Unterbrechungen von mehr als 8 Tagen kommen, ist eine ökologische Baubegleitung durchzuführen und sind ggf. Vergrämuungsmaßnahmen durchzuführen oder durch einen fachkundigen Gutachter vor Wiederaufnahme der Baumaßnahme das Baufeld nach eventuell brütenden Vogelarten abzusuchen. Eine Wiederbesiedelung während der Bauphase ist durch geeignete Vergrämuungsmaßnahmen zu unterbinden.

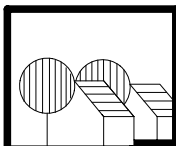
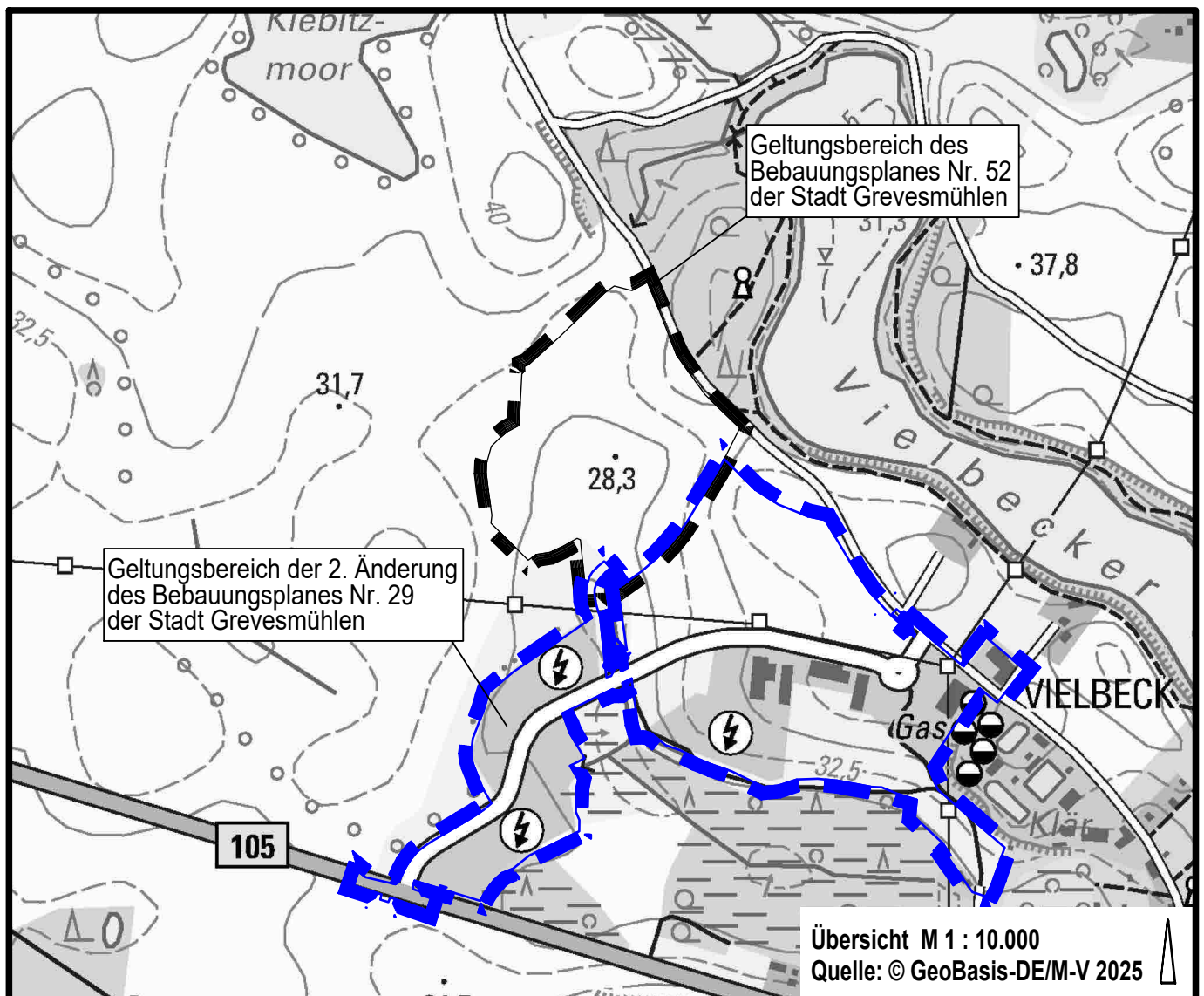
7.2 Zur Minderung der Beeinträchtigungen für Reptilien und Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

8. Achtungsabstand

Anmerkung: Die Anforderungen an Achtungsabstände sind im weiteren Verfahren in Bedarfsfall zu regeln.

SATZUNG

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 52 DER STADT GREVESMÜHLEN FÜR DAS INDUSTRIE- UND GEWERBEGEBIET "GREVESMÜHLEN NORDWEST" - ERWEITERUNG



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: März 2026

**BESCHLUSSVORLAGE
VORENTWURF**

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Grevesmühlen für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ - Erweiterung

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	2
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsgegenstand	2
1.1 Ausgangssituation und Vorhaben	2
1.2 Planungserfordernis	3
1.3 Lage und Größe des Plangebietes	3
2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V	5
2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	5
2.3 Flächennutzungsplan	6
2.4 Bebauungspläne	6
3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	6
4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen	6
5. Inhalte des Bebauungsplanes	6
5.1 Beabsichtigte Festsetzungen	7
5.2 Verkehrliche Anbindung und Erschließung	7
5.3 Wesentliche Änderungen des bestehenden Planungsrechts	8
5.4 Flächenbilanz	8
6. Planungsalternativen	8
7. Umweltbelange	8
Teil 2	9
Ausfertigung	
1. Beschluss über die Begründung	9
2. Arbeitsvermerke	9

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Ausgangssituation und Vorhaben

Die Stadt Grevesmühlen strebt die Sicherung des Industrie- und Gewerbebestandes Nordwest unter dem Gesichtspunkt der Entwicklung regenerativer Energien und der Vorbereitung des Vorhabens von den Stadtwerken bzw. von Grüngas zur Entwicklung der Bioenergie an.

Die Stadt Grevesmühlen hat den Bebauungsplan Nr. 29 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbebetrieben zu schaffen. Der Bebauungsplan Nr. 29 ist rechtsverbindlich.

Die Stadt Grevesmühlen hat zudem die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 für das Industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ aufgestellt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 ist rechtsverbindlich.

Derzeit wird das Aufstellungsverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen zur Schaffung der Voraussetzungen für Bioenergieanlagen und zur Harmonisierung der schalltechnischen Festsetzungen durchgeführt. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 sollen die neuen Zielsetzungen und veränderte Anforderungen an die Anlagen der Energieerzeugung planungsrechtlich vorbereitet werden. Das Vorentwurfsverfahren wurde durchgeführt. Innerhalb des Plangebietes ist die Errichtung einer Biomethananlage geplant, die als Störfallbetrieb nach § 50 Satz 1 BImSchG zu bewerten und zu berücksichtigen ist.

Mit der Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 sollen weitere Flächen für die Industrie- und Gewerbeansiedlung in der Stadt Grevesmühlen vorbereitet werden. Die Flächen im Plangeltungsbereich betragen etwa 10,84 ha. Im Rahmen der Vorbereitung der Satzung sollen die Standortvorteile durch die Nutzung der regenerativen Energien genutzt werden. Alternativen im Stadtgebiet bestehen hierfür nicht.

Anlass für die Aufstellung des Planes sind die Zielsetzungen und Anträge eines Recyclingbetriebes für Plastik. Es bietet sich ausdrücklich an, diesen etablierten Standort und zukünftig mit einer Biomethananlage ausgestatteten Standort dafür vorzubereiten. Damit können die Synergien der Energieerzeugung auch im Sinne der nachfolgenden Industrie- und Gewerbeunternehmen genutzt werden. Im Rahmen der Planaufstellung soll auch überprüft werden, ob die Ansiedlung von Störfallbetrieben, die unter § 50 BImSchG fallen, weiterverfolgt wird. Das Planverfahren ist als zweistufiges Regelverfahren durchzuführen.

Der Flächennutzungsplan ist im Parallelverfahren zu ändern. Die Anpassung des Landschaftsplanes ist vorgesehen.

Die verkehrliche Anbindung des Gebietes erfolgt an das Gebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29. Die mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 vorbereitete verkehrliche Anbindung nach Norden soll genutzt werden und verlängert werden.

Im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens sind die erforderlichen naturschutzfachlichen und immissionsschutzrechtlichen Gutachten zu erstellen. Die erforderlichen Nachweise zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind unter Berücksichtigung der Erweiterung des Gesamtkonzeptes zu erbringen.

Auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses ist die weitere Vorbereitung der Bauleitplanung zu veranlassen.

1.2 Planungserfordernis

Für die Flächen innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 52 besteht bisher kein verbindliches und über einen Bebauungsplan vorbereitetes Planungsrecht. Auch im Flächennutzungsplan sind keine Zielsetzungen für die beabsichtigte bauliche Entwicklung dargestellt. Um die Zielsetzungen der Stadt Grevesmühlen für die Schaffung von Baurecht umzusetzen und die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 vorzubereiten wurde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes gefasst.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat die Erweiterung des Bebauungsplanes Nr. 29 durch den Bebauungsplan Nr. 52 für die Erweiterung des Industrie- und Gewerbegebietes „Grevesmühlen Nordwest“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 gemäß Aufstellungsbeschluss für das Gebiet „Grevesmühlen Nordwest“ – Erweiterung ist der beigefügten Abgrenzung zu entnehmen. Das Plangebiet befindet sich nördlich der B105.

Der Geltungsbereich wird begrenzt:

- im Nordosten: durch den „Vielbecker Weg“,
- im Nordwesten: durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden: durch die Flächen des „Industrie- und Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 29 „Grevesmühlen Nordwest“, die über die Straße „Am Baarssee“ erschlossen werden.

Die Planungsziele bestehen:

- a) In der planungsrechtlichen Vorbereitung von Flächen für die Ansiedlung von Industrie- und Gewerbeunternehmen unter Berücksichtigung der Synergien mit den Anlagen der nachhaltigen Energieerzeugung.
- b) Für die verkehrliche Anbindung ist die Zufahrt aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 „Grevesmühlen Nordwest“ vorzusehen.
- c) Die Nachweise zum Schallschutz und zum Schutz vor Geruchsimmissionen sowie die Nachweise zur schadlosen Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers werden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens erbracht.

1.3 Lage und Größe des Plangebietes

Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes nehmen etwa 10,84 ha ein. Im Zuge der Planbearbeitung für den Vorentwurf wurden naturbelassene Flächen im westlichen Plangebiet reduziert, so dass der Geltungsbereich im

Vorentwurf gegenüber dem Geltungsbereich des Aufstellungsbeschlusses geringfügig abweicht.
Die Abgrenzung des Plangebietes gemäß Aufstellungsbeschluss ist der beigefügten Skizze zu entnehmen.

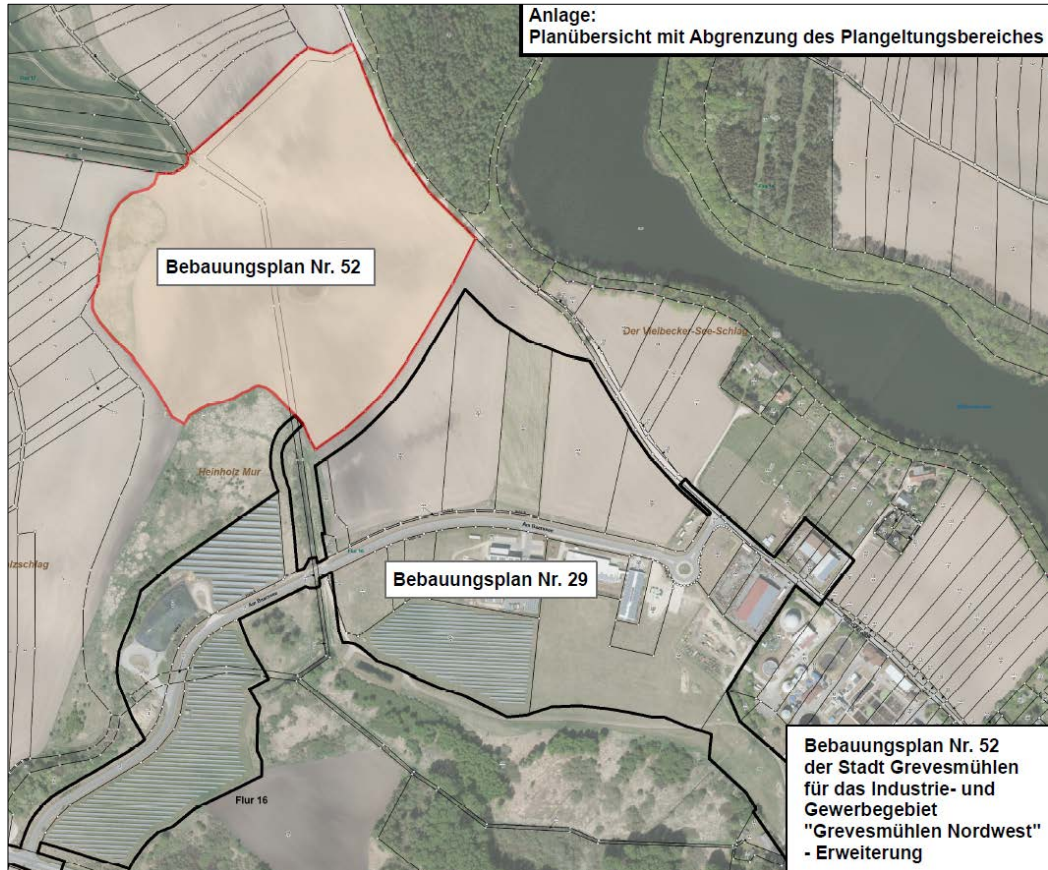


Abb. 1: Planübersicht mit Abgrenzung des Plangeltungsbereiches (Quelle: GDI MV DOP WMS)

Der Geltungsbereich für den Vorentwurf weicht geringfügig ab und ist der beigefügten topographischen Karte zu entnehmen.

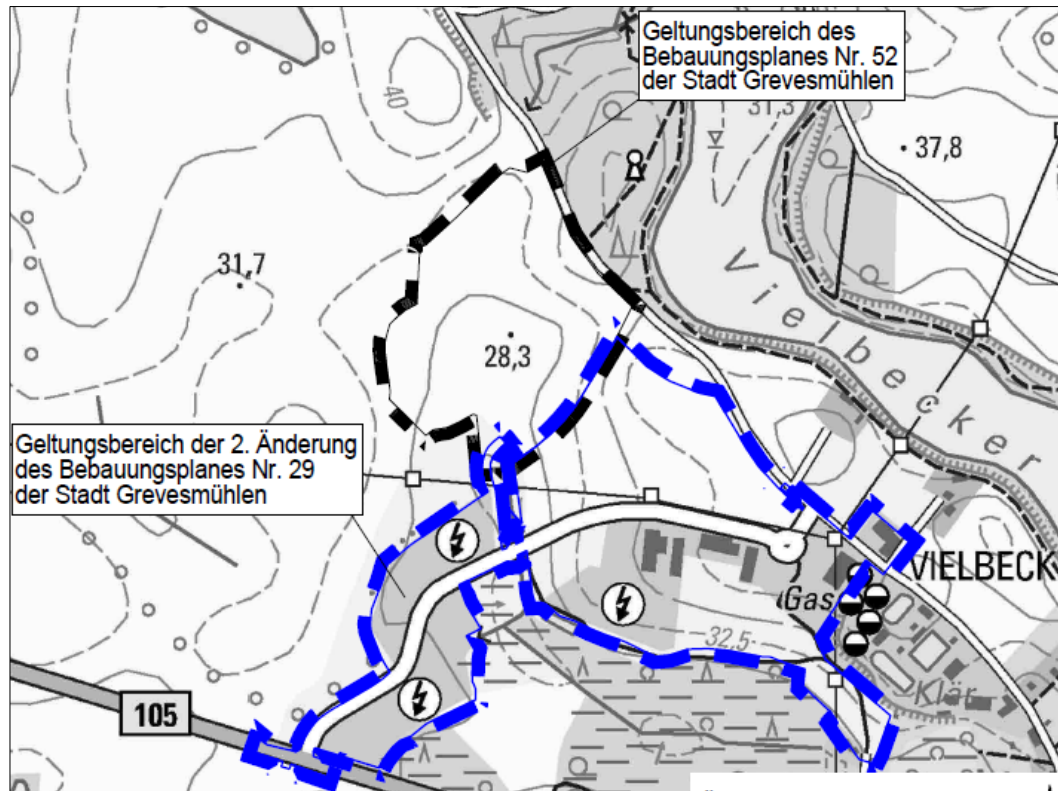


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 52 gemäß Vorentwurf (Quelle: © GeoBasis-DE/M-V 2025)

2. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

2.1 Landesraumentwicklungsprogramm M-V

Die Städte und Gemeinden haben ihre Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern vom 27.05.2016 (LEP M-V) werden die Ziele der Raumordnung und Landesplanung dargestellt. Für die Stadt Grevesmühlen ist die Entwicklung des Industrie- und Gewerbebestandes wichtig, um ihre Bedeutung als Mittelzentrum zu festigen. Die gute Lage an der großräumigen überregionalen Straßenverbindung wird dabei genutzt.

2.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die übergeordneten Ziele und Grundsätze werden durch das Regionale Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) vom 30. August 2011 ausgeformt. Die Zielsetzungen wurden im Juni 2024 für die Kapitel 4.1 Siedlungsentwicklung und 4.2 Wohnbauflächenentwicklung fortgeschrieben.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 der Stadt Grevesmühlen ist aus Sicht der Stadt mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Flächen erfolgt für Böden mit einer Ackerwertzahl kleiner 50. Der Standort selbst ist alternativlos, da er der Erweiterung des Konzeptes der regenerativen Energien der Stadt Grevesmühlen dient. Die Planungsabsicht wird mit dem Amt für Raumordnung und Landesplanung abgestimmt.

2.3 Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 52 ist bisher nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt. Deshalb ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren erforderlich.

2.4 Bebauungspläne

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 52 der Stadt Grevesmühlen wird als Fortführung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 29 und dessen Änderungen aufgestellt. Die Zielsetzungen im Bebauungsplan Nr. 52 dienen der konsequenten Umsetzung und Fortführung der Planziele für den Bebauungsplan Nr. 29 der Stadt Grevesmühlen.

3. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Entwicklung des Industrie- und Gewerbebestandes Nordwest geschaffen werden. Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der geordneten städtebaulichen Fortentwicklung des Mittelzentrums Stadt Grevesmühlen unter Berücksichtigung und Fortentwicklung des Bebauungsplanes Nr. 29. Erweiterungsmöglichkeiten für den Industrie- und Gewerbebestandort und insbesondere zur Entwicklung des Energiestandortes im Nordwesten der Stadt unter Berücksichtigung der Lagegunst der Kläranlage sollen genutzt werden.

Es ist zwingend erforderlich, den Standort zu entwickeln, um die Voraussetzungen für die Erweiterung des Energiestandortes zu schaffen.

4. Gutachten zur Klärung der Auswirkungen

Für die Aufstellung des Bebauungsplanes werden die Vorgaben und Gutachten aus dem Aufstellungsverfahren für die Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 genutzt. Zudem wird eine Ergänzung der Schalluntersuchung erforderlich. Inwiefern weitergehend Geruchsprognosen erforderlich werden wird im Verfahren abgestimmt. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ist wie bisher durch Versickerung vorgesehen. Die erforderlichen Anforderungen werden im Zuge des Aufstellungsverfahrens abgestimmt.

Die Ergebnisse der Gutachten werden mit den städtischen Gremien diskutiert und in den Entwurf des Bebauungsplanes und in den Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB einfließen.

5. Inhalte des Bebauungsplanes

Die Festsetzungen sind als zeichnerische Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil-A) getroffen und werden durch die textlichen Festsetzungen im Teil-B Text konkretisiert und sind im weiteren Planverfahren fortzuschreiben.

5.1 Beabsichtigte Festsetzungen

Im Vorentwurf des vorliegenden Bebauungsplanes ist entsprechend des vorliegenden Bauungs- und Nutzungskonzeptes die Ausweisung und Festsetzung von Industrie- und Gewerbegebieten gemäß § 8 und § 9 BauNVO vorgesehen. Die entsprechenden Vorgaben werden getroffen. Zu den umgebenden Wegen und Flächen werden Grünflächen festgesetzt, um weiche Übergänge von der Bebauung zu der offenen Landschaft und zu den Erholungsbereichen der Stadt Grevesmühlen zu schaffen. Die Anforderungen an den Waldabstand werden entsprechend beachtet. Zur Art der Nutzung werden die erforderlichen Festsetzungen für die Ansiedlungen hinsichtlich der Art und des Maßes baulicher Nutzung getroffen. Die Festsetzungen berücksichtigen die Fortführung von Ansiedlungen im Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29. Industriegebiete werden in Fortführung der Bioenergieanlage festgelegt und festgesetzt. Ansonsten werden überwiegend Gewerbegebiete festgesetzt.

Die Anforderungen im Plangebiet werden durch Festsetzungen unterstrichen und unterlegt.

5.2 Verkehrliche Anbindung und Erschließung

Die verkehrliche Anbindung und Erschließung erfolgt als Fortführung aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 29 bzw. der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29.

Für die verkehrliche Anbindung sind im weiteren Planaufstellungsverfahren unter Berücksichtigung vorhandener Leitungsverläufe Abstimmungen zu führen.

Der vermutliche Verlauf von den dargestellten Leitungsbeständen (verrohrtes Gewässer II. Ordnung) basiert auf dem Lageplan von IBM vom 18.12.2025, der in Zusammenarbeit mit den Stadtwerken Grevesmühlen für die Erweiterungsabsichten erstellt wurde. Zudem wurde der Übersichtsplan des Wasser- und Bodenverbandes vom 15.01.2026 zur Darstellung des vermutlichen Verlaufs des verrohrten Gewässers II. Ordnung genutzt. Im weiteren Planverfahren ist die Lage der Straßenverkehrsfläche in Bezug auf das verrohrte Gewässer II. Ordnung oder eine Umverlegung des Gewässers II. Ordnung zu prüfen und abzustimmen. Bei Erfordernis wäre dem Vorschlag vom Ingenieurbüro Möller (vom 16.01.2026) zu folgen und der genaue Leitungsverlauf durch eine Kamerabefahrung mit Ortung zu bestimmen. Mit den Unterlagen zum Vorentwurf wird die Straße oberhalb des verrohrten Gewässerverlaufs angeordnet. Somit ist eine Überbauung des Gewässers zunächst vorgesehen. Inwieweit die Straßenverkehrsfläche zur Aufnahme der weiteren Erschließungsmedien ausreichend bemessen ist, ist im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan aufzustellenden technischen Planung durch den beauftragten technischen Planer zu bewerten und dem Träger der Planung vorzugeben. Die Dimensionierung der Verkehrsfläche und deren Lage, insbesondere in Bezug auf das verrohrte Gewässer II. Ordnung ist mit den zuständigen Behörden und dem Träger der Planungshoheit abzustimmen und mit den Unterlagen zum Entwurf vorzulegen.

Die verkehrliche Anbindung kann gesichert werden. Die Überlagerung mit der Satzung über die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 29 wird im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens geregelt.

Die Anlagen und Einrichtungen der Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes sind in ausreichendem Umfang herzustellen. Die Anbindung an die Anlagen und Einrichtungen der Satzung über die 2. Änderung des

Bebauungsplanes Nr. 29 ist vorgesehen. Wie im bisherigen Gesamtkonzept ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers durch Versickerung vorgesehen.

5.3 Wesentliche Änderungen des bestehenden Planungsrechts

Derzeit sind die Flächen im Flächennutzungsplan als Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Die Inanspruchnahme der Flächen für die Industrie- und Gewerbegebietsansiedlung setzt die Schaffung des Bau- und Planungsrechts im Zuge der vorbereitenden und verbindlichen Bauleitplanung voraus.

5.4 Flächenbilanz

Die Flächen im Plangeltungsbereich nehmen eine Größe von etwa 10,84 ha ein.

Flächen	qm
Bauflächen	84.400,00
Straßenverkehrsfläche	4.700,00
Grünflächen	19.300,00
Summe =	108.400,00

6. Planungsalternativen

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Bereich der Stadt Grevesmühlen. Es handelt sich um eine Fläche, die für die Erweiterung des bestehenden Industrie- und Gewerbebestandes genutzt werden soll und die der Fortentwicklung des Standortes für die Bioenergie dienen soll. Unter Berücksichtigung des Flächenbedarfs und der Lage der Flächen unmittelbar an der Kläranlage, die wesentliche Inputstoffe liefert, ist hier kein Alternativstandort geeignet und möglich.

7. Umweltbelange

Mit dem Vorentwurf wird zur Klärung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ein Vorentwurf zur Abstimmung und Beteiligung gereicht. Im weiteren Planverfahren wird für den Bebauungsplan unter Berücksichtigung der bekanntgegebenen Informationen zu Umfang und Detaillierungsgrad der Prüfung der Umweltbelange ein Umweltbericht erstellt. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden im Rahmen der weiteren Untersuchungen und gutachterlichen Bewertungen für den Bebauungsplan erarbeitet und in diesen aufgenommen.

Teil 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 52 für das industrie- und Gewerbegebiet „Grevesmühlen Nordwest“ - Erweiterung wurde durch die Stadtvertretung amgebilligt.

Grevesmühlen, den.....

(Siegel)

Lars Prahler
Bürgermeister der Stadt Grevesmühlen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Grevesmühlen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de