

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/12SV/2017-901				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 08.11.2017 Verfasser: G. Matschke				
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West" der Stadt Grevesmühlen hier: Abwägungs- und Satzungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
23.11.2017	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
27.11.2017	Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen				
28.11.2017	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
11.12.2017	Stadtvertretung Grevesmühlen				

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 zum Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West" mit folgendem Ergebnis geprüft: s. Anlage.
2. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen beschließt den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West" gemäß § 10 BauGB als Satzung. Die Begründung inklusive Umweltbericht wird gebilligt.
3. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Bebauungsplan Nr. 41 gemäß Hauptsatzung der Stadt Grevesmühlen ortsüblich bekannt zu machen. Die Bekanntmachung soll jedoch erst nach Abschluss eines Erschließungs- und Durchführungsvertrages mit dem privaten Grundstückseigentümer und der Stadt Grevesmühlen erfolgen.
4. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung hat am 24.04.2017 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 gebilligt. Mit dem Entwurf wurden vom 23.05.2017 bis zum 23.06.2017 die Öffentlichkeit sowie die Behörden beteiligt.

Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Es handelt sich überwiegend um Klarstellungen, Präzisierungen sowie redaktionelle Berichtigungen.

Aus der fortschreitenden Erschließungsplanung ergaben sich folgende Änderungen:

- Zwischen der Dorfstraße und dem geplanten Gehweg muss ein 0,5 m breiter Pufferstreifen geschaffen werden. Entsprechend wurde die festgesetzte Verkehrsfläche um 0,5 m Richtung Westen verbreitert.

Die nordöstlich vorhandene Gasverteilerstation benötigt auch zukünftig eine Zuwegung von der Dorfstraße. Um dies zu gewährleisten, wird der ursprünglich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehene Lärmschutzwall im Bereich der Gasverteilerstation durch

eine Wand ersetzt. Der Lärmschutz der südlich liegenden Grundstücke erfährt dabei keine Änderung.

Von der Unzulässigkeit von Nebenanlagen in den festgesetzten Hausgärten wurden die Spielgeräte ausgenommen.

Der Abwägungs- Satzungsbeschluss liegt der Stadtvertretung zur Beschlussfassung vor. Da die Stadt nicht alleiniger Grundstückseigentümer im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 41 ist, sind normalerweise vor dem Satzungsbeschluss Regelungen zur Erschließung und Durchführung mit dem privaten Grundstückseigentümer zu treffen. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegen diese Regelungen in Form eines Vertrages abschließend noch nicht vor. Der Satzungsbeschluss soll jedoch jetzt schon gefasst werden. Die Bekanntmachung des Bebauungsplanes ist daher erst nach Abschluss eines Erschließungs- und Durchführungsvertrages zwischen dem privaten Grundstückseigentümer und der Stadt zu veranlassen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Stadt trägt die anteiligen Kosten entsprechend ihres Grundstücksanteils auf der Grundlage des abgeschlossenen Vertrages vom 06.10.2016 über die Erbringung und gemeinsame Durchführung städtebaulicher Planungen gemäß §11 Abs.1 BauGB mit dem privaten Grundstückseigentümer.

Anlage/n:

- Zusammenstellung eingegangener Stellungnahmen mit Abwägungsvorschlägen
- Satzung B-Plan Nr. 41 „Neu Degtow West“ (Planzeichnung und Text), M 1:750
- Planzeichnung Satzung B-Plan Nr. 41 in A3
- Planzeichenerklärung Satzung B-Plan Nr. 41 in A3
- Text-Teil B Satzung B-Plan Nr. 41 in A4
- Begründung Satzung B-Plan Nr. 41“Neu Degtow West“

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

STADT GREVESMÜHLEN

**Abwägung
gemäß § 1 Abs. 7 BauGB zur**

**Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"**

als Anlage zum Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 10.11.2017

Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg

R	WV	Eilt	1079	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
21. Juni 2017				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA



Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Bearbeiter: Frau Eberle
Telefon: 0385 588 89 141
Fax: 0385 588 89 190
E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de
AZ: 110-506-55/17
Datum: 19.06.2017

Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen

Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB
Ihr Schreiben vom: 15.05.2017 (Posteingang 22.05.2017)
Ihr Zeichen: 6400.mat.

Sehr geehrte Damen und Herren,

die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.

Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele

Zur Bewertung hat der Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“, bestehend aus Planzeichnung (Stand 04/2017) und Begründung vorgelegen.

Mit der Planung beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern mit ca. 9 Grundstücken westlich der Ortslage Neu Degtow und südlich der Bundesstraße 105 zu schaffen. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 1,6 ha.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen ist das Plangebiet als Wohnbaufläche (W) dargestellt. Der B-Plan Nr. 41 ist somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Raumordnerische Bewertung

Die Stadt Grevesmühlen befindet sich im Norden der Planungsregion Westmecklenburg und ist gemäß LEP M-V und RREP WM als Mittelzentrum ausgewiesen. Gemäß RREP WM liegt das Mittelzentrum im ländlichen Raum mit günstiger Wirtschaftsbasis. Das Plan-

Die nebenstehenden raumordnerischen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Anschrift:
Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg
Schloßstraße 6 - 8, 19053 Schwerin
Telefon: 0385 588 89160
Fax: 0385 588 89190
E-Mail: poststelle@afrlwm.mv-regierung.de

gebiet liegt gemäß LEP M-V im Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft und im Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie gemäß RREP WM im Tourismusentwicklungsraum.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist auf die Zentralen Orte zu konzentrieren (vgl. Programmsätze 4.1 (2) LEP M-V und 4.1 (3) (Z) RREP WM). Das Vorhaben entspricht diesen Programmsätzen.

Weiterhin sind entsprechend Programmsatz 4.1 (5) (Z) LEP M-V für die Siedlungsentwicklung die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen (vgl. Programmsatz 4.1 (2) (Z) RREP WM). Laut vorliegender Planunterlagen sind die Flächenreserven in diesem Segment nahezu erschöpft und daher erfolgt die Ausweisung neuer Baugrundstücke, um der Nachfrage nach Wohnraum gerecht werden zu können.

Bewertungsergebnis

Dem Vorhaben stehen keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegen.

Abschließende Hinweise

Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gelten nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des genehmigten Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gemäß § 19 LPIG zu übersenden.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag



Jana Eberle

Verteiler

Landkreis Nordwestmecklenburg – Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail
EM VIII 4 – per Mail

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Planung keine Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung entgegenstehen.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen
Bauamt

R	WV	Entl	M23		
Stadt Grevesmühlen Eingegangen					
28. Juni 2017					
Hgm	HA	KÄ	BA	OA	

Auskunft erteilt Ihnen:

Melanie Riegel

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer 2.218 Telefon 03841/3040-6311 Fax -86311

E-Mail: m.riegel@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, den 22.6.2017

Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 15.05.2017, hier eingegangen am 22.05.2017

Sehr geehrter Herr Janke,

Grundlage der Stellungnahme bilden die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen mit Planzeichnung im Maßstab 1:750, Planungsstand April 2017 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde .	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulasträger . Straßenaufsichtsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Melanie Riegel
SB Bauleitplanung

Die eingegangenen Stellungnahmen der nebenstehenden Fachdienste des Landkreises Nordwestmecklenburg werden im Folgenden erörtert und in die Abwägung eingestellt.

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen wird aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes (WA) nach § 4 BauNVO mit der Errichtung freistehender Einfamilienhäuser in Neu Degtow zu schaffen. Der B-Plan wird gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde entwickelt, der links neben der Wohnbebauung auch einen Grünstreifen als Ausgleichsfläche vorsieht, der die geplanten Einfamilienhäuser von dem westlich gelegenen Gewerbegebiet trennt und zudem das Zusammenwachsen der Ortslagen Grevesmühlen und Neu Degtow verhindern soll.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Ich weise darauf hin, dass das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden ist. Gemäß § 245 c Abs. 1 BauGB können abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 „Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.“

Außerdem wurde die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert.

Die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ist durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden. Der Zusatz „1990“ ist nicht mehr Bestandteil der Bezeichnung und sollte gestrichen werden.

Die Rechtsgrundlagen sind anzupassen. Bei der Formulierung zum BauGB sollte klarstellend aufgenommen werden, welcher Stand des BauGB (gem. § 245 c BauGB) hier zur Anwendung kommt.

III. Planerische FestsetzungenPlanzeichnung:

Keine Hinweise.

Planzeichenerklärung:

Keine Hinweise.

Text - Teil B:

1.2 + 1.3

Es ist nicht ersichtlich, bei welcher Geländetopografie bzw. -zustand (Ursprungsgelände oder nach Aufschüttung oder Abgrabung) die mittlere Höhenlage ermittelt werden soll. Es ist Eindeutigkeit herzustellen.

Die nebenstehenden Ausführungen werden zur Kenntnis genommen.

Die Gemeinde macht von der Überleitungsvorschrift des § 245 BauGB Gebrauch und führt das Verfahren nach den vor dem 04.05.2017 geltenden Regelungen zu Ende. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde bereits 2016 durchgeführt.

Die Rechtsgrundlagen werden aktualisiert.

Auf der Planunterlage und in der Begründung wird vermerkt, dass das Verfahren nach den vor dem 04.05.2017 geltenden Regelungen zu Ende geführt wird.

In der Festsetzung wird konkretisierend ergänzt, dass es sich um die vorhandene Geländeoberfläche handelt.

Punkt 2.1

Im ersten Satz ist das Komma nach dem Wort Garagen durch ein „und“ zu ersetzen, da nur Nebenanlagen im § 14 BauNVO geregelt werden. So liest es sich, als würden auch Garagen und Carports nach § 14 BauNVO geregelt.

Der Carportbegriff ist in Anlehnung an die Garagenverordnung MV zu definieren. Die Definition ist auch in die Begründung zu übernehmen.

Der zweite Satz bzgl. der Eckgrundstücke ist nicht eindeutig, unmissverständlich und zweifelsfrei. Laut Planzeichnung beträgt der Abstand zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hauptgebäudeflucht 8 m. Die Festsetzung ist aber so zu verstehen, dass für die Eckgrundstücke die Ausnahme zugelassen wird, Garagen, Carports und Nebenanlagen in einem Abstand von 5 m gemessen von der Straßenbegrenzungslinie und damit zwischen Straßenbegrenzungslinie und Hauptgebäudeflucht also im Vorgartenbereich zu errichten. Ist diese Ausnahme vorgesehen, so ist diese städtebaulich zu begründen.

Eine außen aufgestellte haustechnische Anlage (Energieversorgung/Lüftung) darf schalltechnisch nur insoweit zur Gesamtbelastung beitragen, wie seine Zusatzbelastung im Sinne der TA Lärm als nicht relevant anzusehen ist. Unter Berücksichtigung von Schalleistungspegel, Reflexion und Tonalität darf das Gerät am nächsten Wohnhaus einen Beurteilungspegel von 34dB(A) nicht überschreiten. (Zur Ermittlung und Begründung wird auf den „Leitfaden für die Verbesserung des Schutzes gegen Lärm bei stationären Geräten (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke)“ des LUNG MV vom 28.08.2013 verwiesen.)

Punkt 5.4

Der B-Plan setzt auf den Grundstücken Grünflächen mit der Zweckbestimmung „private Hausgärten“ fest. Die Festsetzung von Grünflächen auf Baugrundstücken sorgt regelmäßig für Schwierigkeiten bei der Berechnung der Grundflächenzahl (GRZ), da fälschlicherweise die gesamte Grundstücksfläche, also auch die Grünfläche, für die Berechnung der GRZ herangezogen wird.

„Bezugsfläche für die Ermittlung der zulässigen Grundfläche ist nach § 19 Abs. 3 BauNVO die Fläche des Baugrundstücks, die im Bauland hinter der im B-Plan festgesetzten bzw. hinter der tatsächlichen Straßenbegrenzungslinie liegt. Flächen für öffentliche Erschließungsanlagen sowie private und öffentliche Grünflächen zählen bei der Berechnung der Grundfläche nicht mit (Krautzberger in E/Z/B/K BauGB [Lfg. 84] § 13a Rn. 41).“

Ich empfehle diesen Sachverhalt zu prüfen und diesen Hinweis als Festsetzung unter Punkt 5.4 und/ oder als Hinweis in der Begründung mit aufzunehmen.

Zu 6

Der geplante Lärmschutzwall ist Teil der Erschließung im Geltungsbereich des B-Planes. D.h., künftige Vorhaben können gem. § 30 Abs. 1 BauGB nur zugelassen werden, wenn u.a. die Erschließung gesichert ist. Damit stellt sich die Frage, ab wann der Bau des Lärmschutzwalls die Nutzung der Einfamilienhäuser bedingt. Es ist bedingtes Baurecht nach § 9 Abs. 2 Nr. 2 BauGB festzusetzen.

IV. Begründung

In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Punkt 2.2

Der Ausschluss von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen ist städtebaulich zu begründen und muss einen bodenrechtlichen Bezug vorweisen. Potentielle nachbarschaftliche Konflikte auszuschließen reicht als Begründung für diese Festsetzung nicht aus.

Dem nebenstehenden Hinweis wird durch die Ergänzung der Festsetzung gefolgt.

Die Festsetzung zu Carports wird konkretisierend um den Begriff "überdachter Stellplatz" ergänzt.

Die Festsetzung zu Eckgrundstücken entfällt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen und durch die Grundstückseigentümer beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise zu den festgesetzten Hausgärten werden zur Kenntnis genommen und aufgegriffen. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass Hausgärten nicht zur Berechnung der Grundfläche herangezogen werden dürfen.

Da die Bebauung der Grundstücke erst nach Abschluss der Erschließungsmaßnahmen erfolgt, ist die Festsetzung eines bedingten Baurechts aus Sicht der Stadt nicht notwendig.

Ob und in welchem Umfang die nebenstehenden Hinweise im Rahmen der Abwägung aufgegriffen werden, liegt im Ermessen der Stadt.

Nach Ansicht der Stadt können nachbarschützende Festsetzungen eines Bebauungsplanes sehr wohl durch die Vermeidung möglicher Konflikte begründet werden. Die Festsetzung verbleibt somit unverändert im Bebauungsplan.

FD Bauordnung und Umwelt**Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann**

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.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Für Anpflanzungen zum Zwecke der Kompensation sind ausschließlich einheimische Gehölze zu verwenden. Die Gehölzart Gewöhnliche Felsenbirne (Amelanchier ovalis) ist aus der Artenliste zu streichen bzw. durch eine heimische Art zu ersetzen.

Für die in der Bilanzierung berücksichtigten Minimierungsmaßnahmen ist ein Wirkungsfaktor festzulegen. Die Verwendung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades entspricht nicht dem angewandten Bilanzierungsmodell.

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Für die Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen ist es geplant 14 Linden an der Dorfstraße in Neu Degtow zu fällen. Die einseitige Baumreihe an der Dorfstraße in Neu Degtow unterliegt dem gesetzlichen Schutz nach § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V. Eine Beseitigung, sowie alle Handlungen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung oder nachteiligen Veränderung einer einseitigen Baumreihe führen können, sind unzulässig. Die Lindenreihe an der Dorfstraße soll zur Herstellung von Zufahrten sowie für den Ausbau der Dorfstraße vollständig beseitigt werden. Ein Antrag auf Befreiung nach § 19 Abs. 2 wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Das Verfahren zur Beteiligung der anerkannten Naturschutzvereinigungen ist eingeleitet worden. Nach Abschluss des Verfahrens ergeht eine Entscheidung über die Zulässigkeit der beantragten Fällungen durch die untere Naturschutzbehörde.

Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Mit den Darstellungen der Artenschutzrechtlichen Betrachtung, wonach von einer Beeinträchtigung besonders geschützter Arten entgegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz nicht auszugehen ist, wenn bauvorbereitende Gehölzrodungen zwischen dem 30. September und dem 28. Februar vorgenommen werden, besteht Einverständnis. Ein entsprechender Hinweis wurde im Satzungsteil verankert.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde auf entgegenstehende Belange hinweist, die im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Die Gehölzart gewöhnliche Felsenbirne wird aus der Pflanzliste gestrichen.

Der angesprochene Wirkfaktor setzt sich aus einem Minimierungsfaktor und dem Freiraumbeeinträchtigungsgrad zusammen. Er wurde somit berücksichtigt. Dieses Verfahren findet durchaus in der Praxis Anwendung.

Die Genehmigung zur Fällung der 14 Linden wurde durch den Landkreis mit Schreiben vom 09.08.2017 erteilt.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Artenschutzes Einverständnis bzgl. der artenschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes besteht.

Untere Abfallbehörde: Herr Scholz	
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.	X

Abfallrechtliche Belange werden nicht aufgemacht.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz	
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.	X

Bodenschutzrechtliche Belange werden nicht aufgemacht.

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Scholz	
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.	X

Die Planung berücksichtigt die Hinweise der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West" der Stadt Grevesmühlen der ALN Akustik Labor Nord GmbH vom 13.9.2016. Unzulässige Immissionen sind damit nicht zu besorgen.

Untere Wasserbehörde: Herr Schawe	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Abfallbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist. Durch die Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung sind keine unzulässigen Immissionen zu erwarten.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

1. Wasserversorgung:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung 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 Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

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 überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Zweckverbandes. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeindegebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.

Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG soll das unbelastete Niederschlagswasser der privaten Grundstücke im Plangebiet versickert werden. Die schadlose Versickerungsmöglichkeit wurde durch ein Bodengutachten des Ingenieurbüro Palasis vom 22.08.2016 nachgewiesen. Nach § 46 Abs. 2 WHG i. V. m. der Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 08.12.2016 erfolgt die Versickerung auf den privaten Grundstücken erlaubnisfrei. Die Versickerungsanlagen sind gemäß DWA-Arbeitsblatt A 138 zu dimensionieren, die Vernässung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten!

Ungefasstes und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungsstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.

4. Gewässerschutz:

Gemäß Punkt 5.13 der Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung ist die Nutzung von Erdwärmesonden verboten. Einzelfallentscheidungen sind bei entsprechenden geologischen und hydrogeologischen Voraussetzungen und Ausschluss einer Gewässergefährdung möglich.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme der unteren Wasserbehörde auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.

Die Stadt nimmt die nebenstehenden Hinweise zu Kenntnis. Die Trinkwasserschutzzone III wurde nachrichtlich auf der Planunterlage vermerkt.

Die nebenstehenden Hinweise zur Abwasserentsorgung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Die nebenstehenden Hinweise zur Niederschlagswasserbeseitigung werden zur Kenntnis genommen und beachtet.

Das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Ein entsprechendes Bodengutachten wurde durch das Ingenieurbüro Palasis, Grundshagen, erstellt. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass der Untergrund im gesamten Plangebiet von gut durchlässigen sandigen Horizonten bestimmt wird. Das Grundwasser weist mit Tiefen > 6,00 m unter Geländeoberkante einen ausreichenden Flurabstand auf. Es bestehen somit aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken gegen eine Versickerung auf den Grundstücken.

Die nebenstehenden Hinweise zum Einsatz von Erdwärmesonden und dem Umgang mit wassergefährdenden Stoffen werden beachtet.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse 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.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
Zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes vom 04. August 2016 (BGBl. I S. 1972)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

Brandschutz Grundsätzliches

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 (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

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.

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 Feuerwehrezufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

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.

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. Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die 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.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

Die nebenstehenden grundsätzlichen Hinweise zum Brandschutz und zur Löschwasserversorgung werden zur Kenntnis genommen.

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. Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

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:

- 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

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.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichlichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete	140 m
- geschlossene Wohngebiete	120 m
- Geschäftsstraßen	100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes - stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar. Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.

Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.

Vorstehende Stellungnahme gilt im Übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist über einen Unterflurhydranten südlich des Plangebietes gesichert. Der Hydrant hat eine Kapazität von 96 m³/Std. und ist maximal 250 m von dem nördlichsten Grundstück im Plangebiet entfernt. Aus Sicht des Haupt- und Verwaltungsamtes der Stadt Grevesmühlen bzw. der Freiwilligen Feuerwehr kann damit die Löschwasserversorgung für den südlichen Teil des Plangebietes sichergestellt werden. Es ist lediglich eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, so dass alle Grundstücke direkt von der geradlinig verlaufenden Erschließungsstraße aus erreichbar sind. Ein weiterer Hydrant befindet sich an der Kreuzung Dorfstraße/B 105 im Bereich des Containerstandortes. Dieser hat eine ausreichende Kapazität von 48 m³/Std. Dieser Hydrant wird in den Vertrag zwischen der Stadt Grevesmühlen und dem Zweckverband zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung aus Hydranten aufgenommen.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Kommunalaufsicht keine Bedenken oder Vorbehalte vorbringt.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.

FD Bau und Gebäudemanagement
Straßenaufsichtsbehörde

Für die zu planende Straße und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RASSt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

Die Ausführungsunterlagen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.

Eine schalltechnische Untersuchung (ALK 1462.14502016) wurde vom ALN Akustik Labor Nord GmbH mit Datum 13.09.2016 erstellt. Zur Einhaltung der Lärmschutzvorschriften sind die Ausführungen unter Pkt. 7 -Maßnahmen zum Schutz gegen Außenlärm-, in denen aktive und passive Schallschutzmaßnahmen benannt sind, zu beachten.

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anhang.

Die nebenstehenden Hinweise der Straßenaufsichtsbehörde werden beachtet.

Die festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigen die Mindestanforderungen der RASSt 06. Dadurch wird ein angemessener Ausbau der Dorfstraße mit einem separaten Gehweg ermöglicht. Die Fahrbahn wird auf 4,75 m verbreitert und entspricht somit dem Mindeststandard. Der Gehweg wird in einer Breite von 1,80 m zuzüglich eines Sicherheitsstreifens von 0,5 m auf der westlichen Straßenseite angeordnet.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Straßenbaulastträgers keine Einwände bestehen.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung wurden in den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Kataster- und Vermessungsamt



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Bauordnung und Planung
Frau Gielow
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:
Frau Olgemann

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.311	03841 / 3040-6223	03841 / 3040-86296

E-Mail:
vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2017-B1-0090

Ort, Datum
Grevesmühlen, 06.06.2017

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom

**Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan
Amtsfrei Grevesmühlen B-Plan Nr. 41 WA Neu Degtow West**

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

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.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Olgemann

Anlagen: A3 Flurkarte

Maßstab 1:1000

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Kataster- und Vermessungsamtes weder Einwände noch Bedenken bestehen. Im Planbereich befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.



Kataster- und Vermessungsamt
für den Landkreis
Nordwestmecklenburg
Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Gemarkung: Grevesmühlen (13 0171)
Flur: 12
Flurstück: 40
Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg
Gemeinde: Grevesmühlen, Stadt (13 0 74 026)
Lage: An Deglow-An der B 105

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte MV 1:1000

Erstellt am 06.06.2017



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörden.
Davon ausgenommen sind Verwendungen zu unmittelbaren Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermO M-V).

0 10 20 30 40 Meter
Maßstab 1:1000

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

StALU	WV	Ein	1032
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
15. Juni 2017			
HA	KA	BA	DA

Telefon: 0385 / 59 58 6-143
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-141-17-5122-74026
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 12. Juni 2017

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“

Ihr Schreiben vom 15. Mai 2017

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Unterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Um den o.g. Bebauungsplan umzusetzen, werden ca. 1,6 ha Ackerflächen entzogen. Die betroffenen Landwirte müssen rechtzeitig und schriftlich über den Beginn der geplanten Maßnahme unterrichtet werden, damit sie entsprechende Vorkehrungen für die Ernte oder den Feldbau treffen können. Unvorhergesehene und durch die o.g. Maßnahme zerstörte Drainagen in landwirtschaftlichen Flächen sind unverzüglich wieder herzustellen oder wenn nötig in geeigneter Weise umzuverlegen. Der betroffene Eigentümer unvorhergesehen zerstörter Drainagen ist unverzüglich zu benachrichtigen.

Es werden keine weiteren Hinweise und Bedenken geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

Die nebenstehenden Hinweise auf die landwirtschaftlichen Belange werden beachtet.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass aus landwirtschaftlicher Sicht keine Hinweise oder Bedenken geäußert werden.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Flächen im Plangebiet nicht Bestandteile eines Bodenordnungsverfahrens sind.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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.

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LVaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

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.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder alllastverdächtige 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.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach dem BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden:

- Deponie Neu Degtow (Anlage zum Abfackeln von Deponiegas)
- GER (Lager für gefährliche/ nicht gefährliche Abfälle/ Kompostierungsanlage/ Anlage zur Behandlung von gefährlichen Abfällen/ nicht gefährlichen Abfällen)
- Stadtwerke Grevesmühlen (BHKW)

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass Naturschutzbelange, die durch das StALU vertreten werden, nicht betroffen sind. Die Untere Naturschutzbehörde wurde beteiligt.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken gegen die Planung bestehen.

Seitens des Landkreises wurden keine Hinweise auf vorhandene Altlasten gegeben.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass in der Umgebung des Plangebietes keine Anlagen bekannt sind, die nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt oder angezeigt wurden.

Eine entsprechende Untersuchung der Akustik Labor Nord GmbH vom 27.07.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche im nördlichen Plangebiet, parallel zur B105 ein mind. 3 m hoher Wall bzw. eine Wand errichtet werden muss.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Allgemeine Wohngebiete (WA)

tags 55 dB (A)
nachts 45 dB (A) bzw. 40 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWVG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Im Auftrag



Henning Remus

Darüber hinaus liegt das Dachgeschoss des zukünftig nördlichsten Wohngebäudes im Lärmpegelbereich III. Schlaf- und Aufenthaltsräume sind hier in südlicher Richtung zu orientieren. Die Betrachtung des Gewerbelärms spielt nur eine untergeordnete Rolle. Die westlich und südwestlich liegenden Gewerbeflächen sind insbesondere für den Nachtzeitraum stark eingeschränkt, so dass keine Belastungen zu erwarten sind.

Die nebenstehenden Hinweise werden durch die zukünftigen Grundstückseigentümer beachtet.



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand

11007
PE: 12.06.17



Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf

Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Forstamt Grevesmühlen

Bearbeitet von: Frau Handschak

Telefon: 0 3 88 1/ 7599-0
Fax: 0 3 88 1/ 7599 17
e-mail: grevesmühlen@foa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, den 08.06.2017

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“

Hier: Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Satzung nehme ich wie folgt Stellung:

Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben.

Waldflächen sind im B- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m.

Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde.

Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG).

Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden

Der oben genannten Satzung wird von Seiten der Forstbehörde zugestimmt.

Begründung:

Waldflächen sind von den Planungen nicht betroffen.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Peter Rabe
Forstamtsleiter

Die Stadt nimmt die nebenstehenden, forstrechtlichen Hinweise zur Kenntnis.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass das Forstamt der Planung zustimmt. Waldflächen sind nicht betroffen.

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 111252 19011 Schwerin

Stadt Grevesmühlen

Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt: DenkmalGIS
Telefon: 0385 588 79 100
e-mail: m.bednorz@kulturerbe-mv.de
Aktenzeichen: 3205 42
Schwerin, den 13.06.2017 *(Eingang per E-)*

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Ihr Schreiben vom 15.05.2017

**Aktenzeichen kein
Grevesmühlen, Stadt
Bebauungsplan Nr. 41
Neu Degtow West**

Hier eingegangen am 19.05.2017

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG MV die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes 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.

Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DSchG MV.

Diese Benachrichtigung erfolgt, da die gesetzlich fixierte Bearbeitungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Dr.-Ing. Michael Bednorz

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:

Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
sekretariat@kulturerbe-
mv.de

Landesbibliothek

Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 210
Fax: 0385 588 79 217
E-Mail: lb@lbmv.de

Landesdenkmalpflege

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@
kulturerbe-mv.de

Landesarchäologie

Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@
kulturerbe-mv.de

Landesarchiv

Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 410
Fax: 0385 588 79 412
E-Mail: poststelle@
landeshauptarchiv-
schwerin.de

<http://www.kulturerbe-mv.de>

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass durch die Planung keine Bau-, Kunst- oder Bodendenkmale berührt sind.

Straßenbauamt Schwerin

Straßenbauamt Schwerin - Postfach 16 01 42 - 19091 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister
Geschäftsbereich Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

1018

Stadt Grevesmühlen
Eingegangen
14. Juni 2017

BA	KA	HA	OA
----	----	----	----



Bearbeiter: Herr Unger
 Telefon: 0385 511 4419
 Telefax: 0385 511 4150/-4151
 E-Mail: juergen.unger@sbv.mv-regierung.de
 Geschäftszeichen: 2441-512-00-2017/054 - 14
 (Bitte bei Antwort angeben)
 Datum: 12.06.2017

Stellungnahme

zum Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen „Neu Degtow West“; Stand: 11.04.2017
 Ihr Schreiben vom 15.05.2017 – Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB)

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich nehme Bezug auf die eingereichten Unterlagen vom 15.05.2017 zum o.g. B-Plan Nr.41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich an der B 105 und grenzt in der Flur 12 an das FS 67/13 und in der Flur 1 an das FS 192/3 der Straßenbauverwaltung Mecklenburg Vorpommern.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes ist über die vorhandene Anbindung über die Dorfstraße gesichert.

Gegen den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen bestehen somit in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Greßmann

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Straßenbauamtes Schwerin aus verkehrlicher und straßenbaulicher Sicht keine Bedenken bestehen.



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Stadt Grevesmühlen

Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

AZ: 6004./mat vom 15.05.2017, Frau Matschke

PTI23 MV, PPB5 Ute Glaesel PLURAL 241960

+49 385 723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de

19. Juni 2017 *(Eingang per E-Mail)*

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

Sehr geehrte Frau Matschke,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Im Planbereich befinden sich Telekommunikationslinien (TK-Linien) der Telekom.

Die Stellungnahme vom 01. November 2016 gilt unverändert weiter.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Ute Glaesel

Ute
Glaesel

Digital unterschrieben
von Ute Glaesel
DN: o=DTAG, ou=Person,
ou=Employee,
ou=C-603932, cn=Ute
Glaesel,
email=ute.glaesel@telek
om.de
c=de
20170619
10:11:03 +0200'

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass sich im Planbereich Telekommunikationslinien der Telekom befinden.

Die Stellungnahme zum Vorentwurf ist im Folgenden der Abwägung beige-fügt.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH

Hauptschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Besucheradresse: Grevesmühlener Straße 36, 19057 Schwerin

Postanschrift: Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Telefon +49 30 8353-0, Internet www.telekom.de

Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262



ERLEBEN, WAS VERBINDET.

DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH
Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Stadt Grevesmühlen

Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

REFERENZEN AZ: 6004.mat. vom 27.09.2016, Frau Matschke
ANSPRECHPARTNER PTI23 MV, PPB5 Ute Glaesel Az.: PLURAL 241960
TELEFONNUMMER +49 385 723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de
DATUM 1. November 2016 (*Eingang per E-Mail*)
BETRIFFT Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

Sehr geehrte Frau Matschke,

die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:

Gegen die Satzung der Stadt Grevesmühlen haben wir keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lageplan).

Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Wir werden zu gegebener Zeit zu der noch entstehenden Infrastruktur im Bebauungsplan detaillierte Stellungnahmen abgeben.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

Ute Glaesel

**Ute
Glaesel**

Digital unterschrieben
von Ute Glaesel
DN: o=DTAG, ou=Person,
ou=Employee,
ou=C-603932, cn=Ute
Glaesel,
email=Ute.Glaesel@telek
om.de
Datum: 2016.11.01
10:37:43 +0100'

Anlagen: 1 Lageplan M1:1000**DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH**

Hausanschrift: Technik Niederlassung Ost, Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Besucheradresse: Grevesmühlener Straße 36, 19057 Schwerin

Postanschrift: Dresdner Straße 78A/B, 01145 Radebeul

Telefon +49 30 8353-0, Internet www.telekom.de

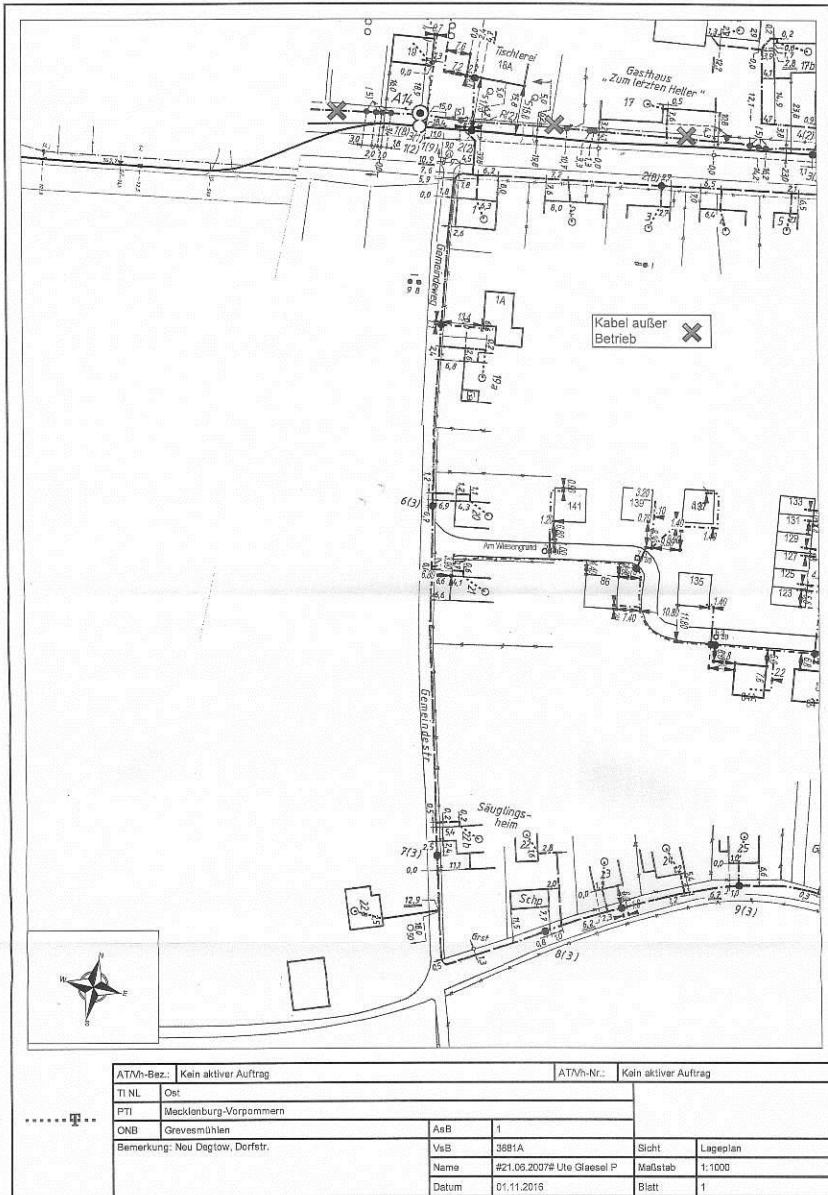
Konto: Postbank Saarbrücken (BLZ 590 100 66), Kto.-Nr. 248 586 68 | IBAN: DE1759 0100 6600 2485 8668 | SWIFT-BIC: PBNKDEFF590

Aufsichtsrat: Dr. Thomas Knoll (Vorsitzender) | Geschäftsführung: Dr. Bruno Jacobfeuerborn (Vorsitzender), Albert Matheis, Klaus Peren

Handelsregister: Amtsgericht Bonn HRB 14190, Sitz der Gesellschaft Bonn | USt-IdNr. DE 814645262

Stellungnahme zum Vorentwurf

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der Telekom keine grundsätzlichen Bedenken bzw. Einwände bestehen.
Der im Plangebiet vorhandene Anlagenbestand wird berücksichtigt.





Karl-Marx-Str. 7/9
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Str. 7/9 · 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

R	WV	Ent	10.50
Stadt Grevesmühlen			
Eingegangen			
19. Juni 2017			
Bgm	HA	KA	BA
			DA

- Der Verbandsvorsteher -

Standort- und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr

Mein Aktenzeichen

Sachaukunft

Durchwahl

Datum

t1/ck

Cornelia Kumbernuss

757 610

14.06.2017

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr.41 „Neu Degtow West“ Reg.-Nr. 0198/15-09

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Schreiben vom 16.05.2017 (Posteingang 19.06.2017) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes der Stadt Grevesmühlen (Planungsstand März 2017)

Mit der Aufstellung des B-Planes wird ein weiteres allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, mit dem die Voraussetzung für den Bau von 9 Einfamilienhäusern mit max. 2 WE geschaffen werden.

Für die Erschließung des Gebietes ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung notwendig.

Trinkwasserversorgung

Die Versorgungsleitung liegt im Straßenbereich bis zur Kreuzung Dorfstr./Wiesengrund. Ab Dorfstraße Haus-Nr. 21 bis 22b ist eine neue Versorgungsleitung herzustellen. Die vorhandene Trinkwasserleitung PE d 40 reicht für die Versorgung weiterer 4 Grundstücke nicht aus. Daraus resultiert eine Neuverlegung von etwa 100 m, auf Kosten des Vorhabenträgers. Im Bereich Dorfstraße 31 ist der Ringschluss herzustellen. Hausanschlüsse könnten entweder sofort, im Rahmen der vorgenannten Vereinbarung, auf Kosten des Vorhabenträgers oder auf Antragstellung des späteren Bauherrn kostenpflichtig hergestellt werden.

Schmutzwasserbeseitigung

Der Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich über mehrere Grundstücke. Die Bebauung findet auf dem Flurstück 37, der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen statt. Der ZVG stellt einen Grundstücksanschluss her. Mit Herstellung des Anschlusses wird das Grundstück beitragspflichtig. Weitere Grundstücksanschlüsse sind kostenpflichtig für den Vorhabenträger.

Telefon (03881) 7 57-0
Telefax (03881) 75 71 11
e-mail: info@zweckverband-gvm.de
Internet: www.zweckverband-gvm.de

St.-Nr.: 080/144/02307
UST-Ident-Nr.: DE137441833

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Kto.-Nr. 1000 044 200
BLZ 140 510 00
IBAN DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC NOLADE21WIS

Commerzbank AG
Kto.-Nr. 358 18 16
BLZ 130 400 00
IBAN DE02 1304 0000 0358 1816 00
BIC COBADEFFXXX

DKB Deutsche Kreditbank AG
Kto.-Nr. 20 34 22
BLZ 120 300 00



Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass für den südlichen Abschnitt der Dorfstraße im Plangebiet die Neuverlegung einer Trinkwasserleitung notwendig ist. Dies wird im Rahmen der Erschließung berücksichtigt.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass der Zweckverband die notwendigen Hausanschlüsse zur Abwasserbeseitigung herstellt.

Niederschlagswasserbeseitigung

Die Ortslage Neu Degtow ist in die Satzung über die Versickerung von Niederschlagswasser des ZVG aufgenommen. Das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser ist zu versickern bzw. zu verwerten.

Diesbezüglich ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist besonders dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann.

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.

Löschwasserversorgung

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen.

Der Hydrant Nr. 173 ist vertraglich gebunden und steht für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Der Hydrant 175 ist vertraglich derzeit nicht gebunden und müsste eventuell in den Vertrag aufgenommen werden. Beide bringen bei Einzelentnahme mehr als 48 m³/h.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen


Andreas Lachmann

Verteiler:

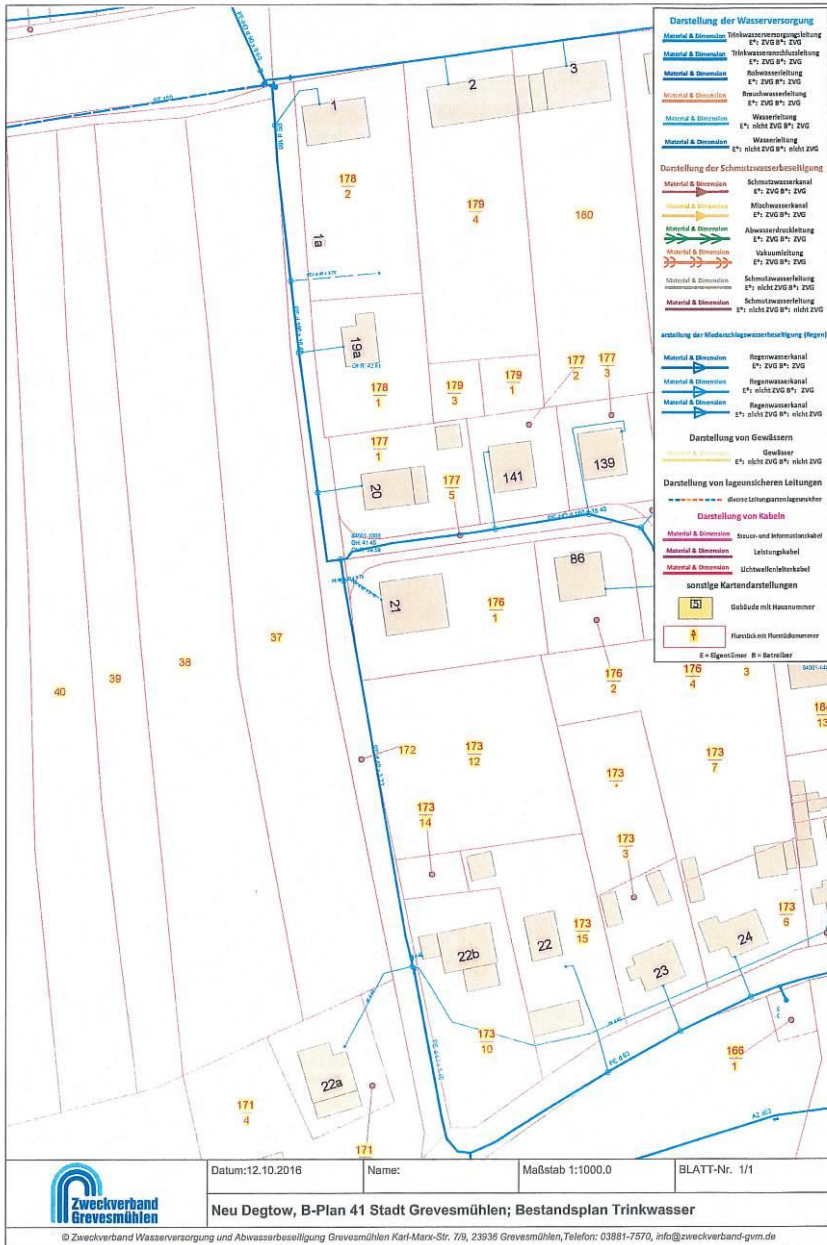
- Empfänger
- ZVG t1

Das auf den Grundstücken anfallende Niederschlagswasser wird versickert. Ein entsprechendes Bodengutachten wurde durch das Ingenieurbüro Palasis, Grundshagen, erstellt. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass der Untergrund im gesamten Plangebiet von gut durchlässigen sandigen Horizonten bestimmt wird. Das Grundwasser weist mit Tiefen > 6,00 m unter Geländeoberkannte einen ausreichenden Flurabstand auf. Es bestehen somit aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken gegen eine Versickerung auf den Grundstücken.

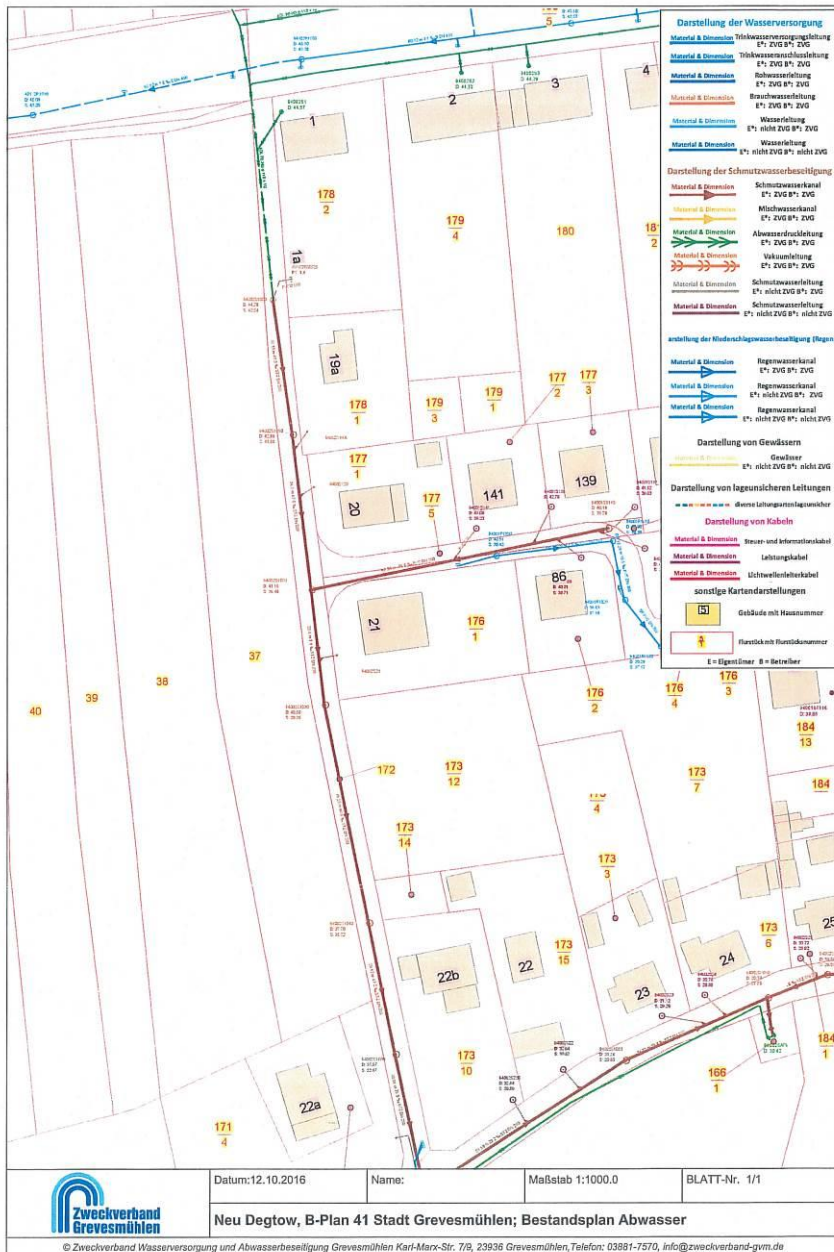
Die nebenstehenden Hinweise werden durch die zukünftigen Grundstückseigentümer beachtet.

Die Löschwasserversorgung des südlichen Bereichs des Plangebiets ist über den genannten Unterflurhydranten 173 südlich des Plangebietes gesichert. Der Hydrant hat eine Kapazität von 96 m³/Std. Ein weiterer Hydrant (175) befindet sich an der Kreuzung Dorfstraße/B 105 im Bereich des Containerstandortes. Dieser hat eine ausreichende Kapazität von 48 m³/Std. Dieser Hydrant wird in den Vertrag zwischen der Stadt Grevesmühlen und dem Zweckverband zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung aus Hydranten aufgenommen.

Der nebenstehende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.



Der noch dargestellte, südliche Strang der Trinkwasserversorgung ist stillgelegt und muss neu verlegt werden.



Die Abwasserentsorgung erfolgt über die vorhandenen Leitungen.



Meine Region. Meine Energie.

STADTWERKE Grevesmühlen GmbH • Grüner Weg 26 • 23936 Grevesmühlen L. 1051

Stadt Grevesmühlen
Eingegangen

9. Juni 2017

Bgm	HA	GA	BA	OA

Ihre Zeichen,
Ihre Nachricht vom

Unsere Zeichen,
unsere Nachricht vom

Telefon, Name
03881 7845-

Datum

WK 62 Herr Küsel 07.06.2017

Grüner Weg 26
23936 Grevesmühlen
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Heiner Wilms
Vorsitzender des Aufsichtsrates
Jürgen Ditz
Telefon (03881) 78 45-0
Telefax (03881) 78 45-60
info@stadtwerke-gvm.de
www.stadtwerke-gvm.de

Satzung: Stadtwerke Grevesmühlen GmbH
Bauvorhaben: Satzung Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“
Ort: 23936 Neu Degtow, Dorfstraße

Reg.-Nr.: S/003/17

Sehr geehrte Frau Matschke,

dem o. g. Bauvorhaben stimmen wir grundsätzlich zu. Die Zustimmung beschränkt sich auf das genannte B-Plangebiet.

Im o. g. Gebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH und anderer Träger öffentlicher Belange. Eine Über- bzw. Unterbauung ist nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Näherungen sind Mindestabstände lt. DIN einzuhalten. Die Kosten für eine eventuelle Umverlegung gehen zu Lasten des Verursachers.

Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Kabeleinweisung vor Ort setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Ruedel, WEMAG (Tel. 0385 7552644) in Verbindung.

Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Kabeleinweisung vor Ort bezüglich der Straßenbeleuchtung setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Böhm Stadtwerke Grevesmühlen GmbH (Tel. 03881 7845521) in Verbindung.

Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Leitungseinweisung bezüglich des Gasnetzes setzen Sie sich rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Eggers, Hanse Gas GmbH (03841 62614420) in Verbindung.

Die genaue Lage und Verlegetiefe der Leitungen kann nur durch eine Vororteinweisung bzw. Suchschachtungen festgestellt werden.

Während der Vororteinweisung werden weitere Festlegungen zum Schutz der Versorgungsleitungen getroffen.

Im B-Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend (in Abhängigkeit vom tatsächlichen Grenzverlauf) befinden sich Leitungen.

Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegetiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet Anlagen und Leitungen der Stadtwerke befinden. Es handelt sich um eine Gasverteilerstation im Norden des Plangebietes sowie um eine Gasleitung in der Dorfstraße.

Die nebenstehenden Hinweise werden im Rahmen der Erschließung beachtet.

Bei der Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.

Das Merkblatt „**Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten**“ ist bei den Planungen und bei den Bauarbeiten zu beachten.

Anmerkungen:

Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Leitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Hinweise zu beachten:

Beim Verlegen von Leitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.

Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich, ist nicht zulässig

Freigelegte Leitungen/Anlagen sind fachgerecht gegen Beschädigungen zu sichern.

Schäden an Leitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.

Die Überdeckung der Leitung darf sich nicht ändern.

Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.

Diese Zustimmung gilt für die Dauer eines Jahres, bezogen auf das Datum dieses Schreibens.

In der Anlage übergeben wir Planauszüge der entsprechenden Netze.

Mit freundlichen Grüßen



Werner Küsel

Die nebenstehenden Hinweise werden Beachtet.



Bestand der Gasversorgungsanlagen im Plangebiet.



E.DIS Netz GmbH, Postfach 1442, 15504 Fürstenwalde/Spree

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

VV	Li	974
Stadt Grevesmühlen Eingegangen		
17 Juni 2017		
gm	HA	KÄ
		BA
		DA

E.DIS Netz GmbH
Regionalbereich
Mecklenburg-Vorpommern
Betrieb Verteilnetze
Ostseeküste
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow
www.e-dis.de

Postanschrift
Neubukow
Am Stellwerk 12
18233 Neubukow

Nobert Lange
T 038294 75-282
F 038294 75-206
norbert.lange
@e-dis.de

Unser Zeichen NR-M-0-

Neubukow, 1. Juni 2017

**Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr.41
"Neu Degtow West"**

Bitte stets angeben: Upl/17/16

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die o.g. Planungen bestehen unsererseits bei Beachtung nachfolgend genannter Hinweise keine Bedenken.

Im Planungsgebiet befinden sich keine Anlagen unseres Unternehmens.

Auskünfte über elektrotechnische Anlagen im Stadtgebiet Grevesmühlen holen Sie bitte bei den Stadtwerken Grevesmühlen ein.

Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

E.DIS Netz GmbH

Norbert Lange

Raik Bessert

Geschäftsführung:
Stefan Blache
Harald Bock
Michael Kaiser

Sitz: Fürstenwalde/Spree
Amtsgericht Frankfurt (Oder)
HRB 16068
St.Nr. 061 108 06416
Ust.Id. DE285351013
Gläubiger Id: DE62ZZZ00000175587

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass seitens der e.dis AG keine Bedenken gegen die Planung bestehen.
Es sind keine Anlagen des Unternehmens im Plangebiet vorhanden.



Leitungsauskunft

Stadt Grevesmühlen Bauamt
Frau G. Matschke
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

HanseWerk AG

Netzdienste MVP
Jägersteg 2
18246 Bützow

leitungsauskunft-mv@
hansewerk.com
F 038461-51-2134

Reiner Klukas
T +49 38461 51-2127

23.05.2017 *(Eingang per
E-Mail)*

Reg.-Nr.: 267155 (bei Rückfragen bitte angeben)

Baumaßnahme: Entwurf zum B-Plan Nr.: 41 --Neu Degtow
West-, hier: TöB

Ort: Stadt Grevesmühlen OT Neu Degtow, südl. der
B 105/westl. der Dorfstr.

HanseWerk AG
bei Störungen und Gasgerüchen
0385 - 58 975 075

Tag und Nacht besetzt

Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit,
dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem
Verantwortungsbereich der HanseWerk AG vorhanden sind.

Freundliche Grüße

Reiner Klukas

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet keine Anlagen der Hanse
Werk AG vorhanden sind.

Vorsitzender des
Aufsichtsrates:
Dr. Thomas König

Vorstand:
Matthias Boxberger
(Vorsitzender)
Udo Bottländer
Andreas Fricke

Sitz Quickborn
Amtsgericht Pinneberg
HRB5802 PI

Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne
Unterschrift gültig.

Anmerkungen:

Hinweis für die Antragstellung:

In dem von Ihnen genannten Bereich befinden sich Anlagen/Leitungen in Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Grevesmühlen GmbH.

Auf Veranlassung der Gasversorgung Grevesmühlen erfolgt die Antragstellung seit 01.07.1998 für den Bereich Grevesmühlen (einschließlich der zur Zeit gasversorgten Orte Grevesmühlen, Wotenitz, Neu Degtow, Upahl) an folgende Adresse:

Gasversorgung Grevesmühlen

Grüner Weg 26

23936 Grevesmühlen

Die vorliegenden Unterlagen schicken Sie bitte für eine weitere Bearbeitung an die Gasversorgung Grevesmühlen.

Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Gasversorgung Grevesmühlen, Telefon -03881/78450.

Die nebenstehenden Hinweise werden zur Kenntnis genommen.



50Hertz Transmission GmbH – Heldestraße 2 – 10557 Berlin

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Frau Matschke
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

**Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"
der Stadt Grevesmühlen**

Sehr geehrte Frau Matschke,

Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.

Nach Prüfung der Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass sich im Plangebiet derzeit keine von der 50Hertz Transmission GmbH betriebenen Anlagen (z. B. Hochspannungsfreileitungen und -kabel, Umspannwerke, Nachrichtenverbindungen sowie Ver- und Versorgungsleitungen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.

Diese Stellungnahme gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH.

Bitte beachten Sie unsere geänderte Anschrift!

Freundliche Grüße

50Hertz Transmission GmbH

in. Kretschmer
Kretschmer

i. A. Friedrich
Friedrich

50Hertz Transmission GmbH

TG
Netzbetrieb

Heldestraße 2
10557 Berlin

Datum
29.05.2017 (PE: 30.5.17)

Unser Zeichen
2016-003139-02-TG

Ansprechpartner/in
Frau Friedrich

Telefon-Durchwahl
030 / 5150 - 2068

Fax-Durchwahl

E-Mail
leitungsauskunft@50hertz.com

Ihre Zeichen
6004.mat

Ihre Nachricht vom
15.05.2017

Vorsitzender des Aufsichtsrates
Christiaan Peeters

Geschäftsführer
Boris Schucht, Vorsitz
Dr. Dirk Biermann
Dr. Frank Gollitz
Marco Nix

Sitz der Gesellschaft
Berlin

Handelsregister
Amtsgericht Charlottenburg
HRB 84448

Bankverbindung
BNP Paribas, NL FFM
BLZ 512 106 00
Konto-Nr. 9223 7410 19
IBAN:
DE75 5121 0600 9223 7410 19
BIC: BNPADEFF

USt.-Id.-Nr. DE813473551

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH vorhanden sind.

Im Auftrag der

Im Auftrag der



GDMcom mbH | Maximilianallee 4 | 04129 Leipzig

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

R	WV	Lit	1093
Stadt Grevesmühlen Eingegangen			
27 Juni 2017			
Bgm	HA	KA	BA
			OA

Ansprechpartner:
Gunnar Schumann

Tel.: (0341) 3504-475
Fax: (0341) 3504-100
leitungsakunf@gdmcom.de

Ihr Zeichen: 15.05.2017
Unser Zeichen: GEN / Sch
18723/16/00
PE-Nr.: 10149/17

20.06.2017

Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. aus der Vergangenheit als Eigentümer von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümer von Energieanlagen.

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41
"Neu Degtow West" (Entwurf)
Unsere Registriernummer: 18723/16/00

O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.

Sehr geehrte Damen und Herren,

GDMcom ist vorliegend als von der ONTRAS Gastransport GmbH, Leipzig („ONTRAS“) und der VNG Gasspeicher GmbH, Leipzig („VGS“), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.

Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt.
Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.

Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o. g. Vorhabens die Durchführung von Baumaßnahmen vorgesehen ist, hat mindestens 4 Wochen vor deren Beginn eine erneute Anfrage durch den Bauausführenden zu erfolgen.

Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. –eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.

Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.

Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.

Freundliche Grüße

Sven Porsch
Teamleiter
Auskunft/Genehmigung

Gunnar Schumann
Sachbearbeiter
Auskunft/Genehmigung

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet keine Anlagen der ONTRAS oder VGS vorhanden sind.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine

Eingang: 29.5.17

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine
Degtower Weg 1 · 23936 Grevesmühlen

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Degtower Weg 1
23936 GrevesmühlenTelefon: 03881 / 2505 und 71 44 15
Telefax: 03881 / 71 44 20
e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.de**Stadt Grevesmühlen**
Rathausplatz 1**23936 Grevesmühlen**

Ihre Zeichen: 6004.mat. Ihre Nachricht vom: 15.05.2017 Unsere Zeichen: AK/KM Grevesmühlen, den: 24.05.2017

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“
Aufforderung zur Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und
Information über die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Satzung des o. g. Bebauungsplanes äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz – Maurine keine Bedenken. Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer zweiter Ordnung, welches sich in der Unterhaltungspflicht des WBV befindet.

Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unsere Genehmigungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen

Andrea Bruer
GeschäftsführerinVerteiler
Untere Wasserbehörde beim Landkreis NWM

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass im Plangebiet keine Gewässer II. Ordnung vorhanden sind, die sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes befinden.

Die nebenstehenden Hinweise werden beachtet.

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rütling,
Stepenitztal, Testorf-Steinfort, Upahl, Warnow



Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Frau Matschke
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt
Zimmer: 1.2.09
Es schreibt Ihnen: Frau Burmeister
Durchwahl: 03891 / 723 223
E-Mail-Adresse: a.burmeister@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen:

Datum: 08.06.2017

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“
Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Frau Matschke,

das an der von der B105 nach Süden abbiegenden Dorfstraße gelegene Bebauungsgebiet wird durch den Unterflurhydranten an der Tierarztpraxis (Dorfstraße 22a) mit Löschwasser versorgt. Er gibt nach dem letzten Messprotokoll mehr als 96 m³ Wasser in der Stunde und damit die doppelte der für den Grundschutz erforderlichen Menge ab.

Er ist Bestandteil des Vertrages zwischen der Stadt und dem Zweckverband über die Löschwasserversorgung aus Hydranten.

Sein Standort am südlichen Rand des B-Planes ist etwa 250 Meter von dessen nördlichem Rand entfernt. In Absprache mit dem Wehrführer der Freiwilligen Feuerwehr Grevesmühlen ist der Hydrant, der sich an der Kreuzung der B105 und der Dorfstraße am jetzigen Containerstandort befindet, mit in den Vertrag des Zweckverbandes aufzunehmen um den Erstangriff auch für den nördlichen Teil des Baugebietes sicherzustellen.

Dieser Hydrant gibt nach Auskunft des Zweckverbandes mit 48 m³ Wasser in der Stunde eine ausreichende Menge für den Grundschutz ab.

Mit freundlichem Gruß

Im Auftrag

A. Burmeister

Sachgebietsleiterin Ordnungsangelegenheiten

Die Löschwasserversorgung des Plangebietes ist über einen Unterflurhydranten südlich des Plangebietes gesichert. Der Hydrant hat eine Kapazität von 96 m³/Std. und ist maximal 250 m von dem nördlichsten Grundstück im Plangebiet entfernt. Aus Sicht des Haupt- und Verwaltungsamtes der Stadt Grevesmühlen bzw. der Freiwilligen Feuerwehr kann damit die Löschwasserversorgung für den südlichen Teil des Plangebietes sichergestellt werden. Es ist lediglich eine straßenbegleitende Bebauung vorgesehen, so dass alle Grundstücke direkt von der geradlinig verlaufenden Erschließungsstraße aus erreichbar sind. Ein weiterer Hydrant befindet sich an der Kreuzung Dorfstraße/B 105 im Bereich des Containerstandortes. Dieser hat eine ausreichende Kapazität von 48 m³/Std. Dieser Hydrant wird in den Vertrag zwischen der Stadt Grevesmühlen und dem Zweckverband zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung aus Hydranten aufgenommen.

Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik
der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz
Mecklenburg-Vorpommern
Abteilung 3



LPBK M-V, Postfach 19048 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

bearbeitet von: Frau Babel
Telefon: 0385 / 2070-2800
Telefax: 0385 / 2070-2198
E-Mail: abteilung3@lpbk-mv.de
Aktenzeichen: LPBK-Abt3-TÖB-3999/17

Schwerin, 14. Juni 2017 *(Eingang per E-Mail)*

Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange

Satzung Stadt Grevesmühlen über B-Plan Nr. 41 „Neu Degtow West“

Ihre Anfrage vom 15.05.2017; Ihr Zeichen: 6004.mat.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Ihrem o. a. Schreiben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange zu dem im Bezug stehenden Vorhaben.

Als Träger der in der Zuständigkeit des Landes liegenden Belange von Brand- und Katastrophenschutz wird wie folgt Stellung genommen:

Aus der Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr bestehen beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken.

Um gleichnamige kommunale Belange im Verfahren berücksichtigen zu können, sollten Sie jedoch die sachlich und örtlich zuständige Kommunalbehörde beteiligt haben.

Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich.

Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (*Kampfmittelbelastungsauskunft*) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.

Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag

gez. Jacqueline Babel
(elektronisch versandt, gültig ohne Unterschrift)

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass aus Sicht der landesrelevanten Gefahrenabwehr beim Brand- und Katastrophenschutz keine Bedenken bestehen.

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass Munitionsfunde in Mecklenburg-Vorpommern nicht ausgeschlossen sind.

Die nebenstehenden Hinweise werden durch die künftigen Bauherrn beachtet.

Landesamt für innere Verwaltung
Mecklenburg-VorpommernAmt für Geoinformation,
Vermessungs- und KatasterwesenLandesamt für Innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern
Postfach 12 01 35, 19018 SchwerinStadt Grevesmühlen
GB Bauamt-SG Planung
Rathausplatz 1
DE-23936 Grevesmühlenbearbeitet von: Frank Tonagel
Telefon: (0385) 588-56268
Fax: (0385) 588-48256255
E-Mail: raumbezug@laiv-mv.de
Internet: http://www.lverma-mv.de
Az: 341 - TOEB201700472Schwerin, den 22.05.2017 *(Eingang per ...)*Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes
Mecklenburg-Vorpommern
hier: B-Plan Nr.41 Neu Degtow West , Stadt Grevesmühlen

Ihr Zeichen: .

Anlage: Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte

Sehr geehrte Damen und Herren,

in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage).

Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schützen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Frank Tonagel

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes befinden.

Der Landkreis wurde beteiligt.

Matschke, Gabriele

Von: Kathrin.Fleisch@lung.mv-regierung.de
Gesendet: Montag, 26. Juni 2017 08:28
An: Matschke, Gabriele
Betreff: S16472-2, Satzung B-Plan Nr. 41 "Neu Degtow West", Grevesmühlen

Sehr geehrte Damen und Herren,

vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.

Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen vom 15.05.2017 keine Stellungnahme ab.

Mit freundlichen Grüßen

i. A.

K. Fleisch

Allgemeine Abteilung
Dez. Personal, Haushalt
Tel. 03843/777-134 Fax: 03843/777-9134
Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern - Güstrow

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie keine Stellungnahme abgibt.

Die Stadt geht davon aus, dass die Belange des Landesamtes nicht berührt sind.

Amt Klützer Winkel

Schloßstraße 1
23948 Klütz

BESCHLUSSAUSZUG

der Sitzung der Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen
vom 21.06.2017

zu 15 Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"
Hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde
Vorlage: GV Damsh/17/11655

Beschluss:

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Damshagen beschließt zur Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ weder Anregungen noch Bedenken zu äußern. Planungen der Gemeinde Damshagen werden durch diese Planungen nicht berührt.

Abstimmungsergebnis:

gesetzl. Anzahl der Vertreter:	9
davon anwesend:	8
Zustimmung:	8
Ablehnung:	0
Enthaltung:	0
Befangenheit:	0

F. d. R. d. A.



I. A. M. Rieske
Verw.-angestellte

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Damshagen weder Anregungen noch Bedenken äußert und die Belange der Gemeinde nicht berührt werden.

Amt Klützer Winkel Der Amtsvorsteher

für die amtsangehörigen Gemeinden
Damshagen, Hohenkirchen, Kalkhorst, Ostseebad Boltenhagen, Stadt Klütz und Zierow

Amt Klützer Winkel	Schloßstr. 1	23948 Klütz	10 89	Auskunft erteilt:	Carola Mertins Fachbereich IV - Bauwesen Telefon: 038825 / 393 - 406
Stadt Grevesmühlen Frau Matschke Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen	Stadt Grevesmühlen Eingegangen	27. Juni 2017		e-Mail: Zimmer: AZ:	c.mertins@kluetzer-winkel.de 007 CM
Bgm	HA	KÄ	BA	OA	Zentrale: Fax: Internet:
					038825 / 393-0 038825 / 393-19 www.kluetzer-winkel.de

20. Juni 2017

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen "Neu Degtow West"

Sehr geehrte Frau Matschke,

die Stadt Grevesmühlen beantragt die Stellungnahme der Gemeinde Hohenkirchen zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen.

Belange der Gemeinde Hohenkirchen werden nicht berührt.

Daher äußert die Gemeinde Hohenkirchen weder Anregungen noch Bedenken zu oben genannten Bebauungsplan.

Zu unserer Entlastung sende ich Ihnen die Unterlagen zurück.

Mit freundlichem Gruß

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

M. Schulz
Fachbereichsleiterin Bauwesen

Anlage:
Beschlusssauszug

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Hohenkirchen weder Anregungen noch Bedenken äußert und die Belange der Gemeinde nicht berührt werden.

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rütting,
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Upahl

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke
Durchwahl: 03881-723-165
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6004/mat

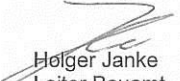
Datum: 22.05.2017

**Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“
hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Upahl bestehen nach wie vor keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen (s. auch Stellungnahme zum Vorentwurf vom 10.10.2016).
Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


Holger Janke
Leiter Bauamt

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Upahl weder Anregungen noch Bedenken äußert und die Belange der Gemeinde nicht berührt werden.

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rütting,
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Plüschow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke
Durchwahl: 03881-723-165
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6004/mat

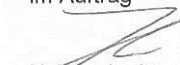
Datum: 22.05.2017

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Plüschow bestehen nach wie vor keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen (s. auch Stellungnahme zum Vorentwurf vom 10.10.2016).
Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


Holger Janke
Leiter Bauamt

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Plüschow weder Anregungen noch Bedenken äußert und die Belange der Gemeinde nicht berührt werden.

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rütling,
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Bernstorf

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke
Durchwahl: 03881-723-165
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
AktENZEICHEN: 6004/mat


Datum: 22.05.2017

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Bernstorf bestehen nach wie vor keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen (s. auch Stellungnahme zum Vorentwurf vom 10.10.2016).
Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


Holger Janke
Leiter Bauamt

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Bernstorf weder Anregungen noch Bedenken äußert und die Belange der Gemeinde nicht berührt werden.

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rütling,
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Gägelow

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke
Durchwahl: 03881-723-165
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6004/mat

Datum: 23.05.2017

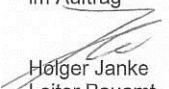
**Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“
hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf**

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen nach wie vor keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen (s. auch Stellungnahme zum Vorentwurf vom 10.10.2016).

Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


Hölger Janke
Leiter Bauamt

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Gägelow weder Anregungen noch Bedenken äußert und die Belange der Gemeinde nicht berührt werden.

Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister



Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rütting,
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow
Für die Gemeinde Stepenitztal

Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke
Durchwahl: 03881-723-165
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6004/mat


Datum: 22.05.2017

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Stepenitztal bestehen nach wie vor keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen (s. auch Stellungnahme zum Vorentwurf vom 10.10.2016).
Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


Holger Janke
Leiter Bauamt

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Stepenitztal weder Anregungen noch Bedenken äußert und die Belange der Gemeinde nicht berührt werden.

Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister

Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:
Bernstorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüding,
Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Upahl, Warnow

Für die Gemeinde Warnow



Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Geschäftsbereich: Bauamt
Zimmer: 2.1.10
Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke
Durchwahl: 03881-723-165
E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de
info@grevesmuehlen.de
Aktenzeichen: 6004/mat


Datum: 22.05.2017

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Entwurf

Sehr geehrte Damen und Herren,

von Seiten der Gemeinde Warnow bestehen nach wie vor keine Anregungen und Bedenken zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen (s. auch Stellungnahme zum Vorentwurf vom 10.10.2016).
Wahrzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.

Mit freundlichem Gruß
im Auftrag


Holger Janke
Leiter Bauamt

Die Stadt nimmt zur Kenntnis, dass die Gemeinde Warnow weder Anregungen noch Bedenken äußert und die Belange der Gemeinde nicht berührt werden.

Sascha Kochems
Alte Gärtnerei 4a
23936 Grevesmühlen

19.06.2017

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

WV		LH		17152	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen					
22. Juni 2017					
WV	HA	KÄ	BA	OA	
			1099		

Bedenken und Anregungen zu den Bauplänen 39 und 41

Sehr geehrte Damen und Herren,

bei den o.g. B-Plänen gebe ich folgende Bedenken und Anregungen bekannt:

- Den am 12.06.17 im Rathaus ausgelegten Akten war nicht zu entnehmen, ob eine Bedarfsplanung bezüglich der zu erwartenden zusätzlichen Kinderbetreuungsplätzen (Krippen, Kindertagesstätten, etc.) durchgeführt wurde. Sollte eine solche Planung nicht durchgeführt worden sein, wäre die soziale Komponente nicht hinreichend abgewogen.
Dies kann der Stadt Grevesmühlen als Träger (nach Auskunft des Jugendamtes des Landkreises NWM ist die Stadt selbst Träger für die Einrichtung seiner Bürger) nicht abzuschätzende finanzielle Schäden verursachen. Hierzu bitte ich das Urteil des BGH vom 20.10.2016 (*III ZR 303/15*) zu beachten (Verdienstausfall musste übernommen werden)!
Die B-Pläne sollten daher in der jetzigen Form bis zum Abschluss einer Bedarfsplanung und der damit verbundenen Schaffung weiterer Kinderbetreuungsplätze nicht bewilligt werden. Bereits derzeit ist ein Fehlbestand bei solchen Plätzen sowie beim Personalbestand vorhanden.
- Bereits in den letzten Neubaugebieten wurde die Planung ohne Einschränkung für gewerbliche Wiederverkäufer gestaltet.
Dies hatte zur Folge, dass begehrte Grundstücke durch diese bei der Wobag sofort reserviert werden konnten. Ein privater Käufer hat in der Regel gar nicht die Möglichkeit, so schnell zu reagieren, da die Prüfungen zur Finanzierung durch Banken, die sogar kürzlich im Jahre 2016 noch gesetzlich verschärft wurden, längerer Zeit bedürfen.
Aus eigener Erfahrung kann ich hierzu sagen, dass die Wobag mir eine relativ kurze Frist von wenigen Wochen gesetzt hatte, in der ich mich entscheiden musste und in der die Finanzierung hätte feststehen müssen. Eine Reservierung auf längere Zeit, wie sie Gewerbetreibenden ermöglicht wird, war mir nicht möglich. Wo bleibt hier der Gleichheitsgrundsatz?
Auch wurde inhaltlich in der Vergangenheit durch das Planungsbüro Mahnel vieles in Richtung der nun hinreichend in den Neubaugebieten „An der Trift, Alte Gärtnerei, Mühlenblick“ errichteten Häuser gestaltet. Dies half eher den angesprochenen gewerblichen Wiederverkäufern und weniger den privaten Käufern. Siehe hierzu auch meine Anmerkung zu „Grundstücksgrößen“.
Diese Verfahrensweise hat ebenfalls städtebaulich einen äußerst negativen Einfluss auf das Erscheinungsbild. Die Stadt Grevesmühlen hat aus DDR-Zeiten sehr viele baugleiche Haustypen. Nehme ich hierzu das neue Gebiet aus den B-Plänen „An der Trift“, 30 und

Die Stadt nimmt die nebenstehenden Einschätzungen zur Kenntnis.

Die Bedarfsplanung für Kinderbetreuungseinrichtungen ist ein laufender Prozess. Darüber hinaus werden im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 41 lediglich 9 Einfamilienhausgrundstücke geschaffen. Hier ist abzusehen, dass es bezogen auf das gesamte Stadtgebiet zu keiner signifikanten Erhöhung des Bedarfs kommt.

Die Stadt nimmt die nebenstehenden Meinungen zur Kenntnis. Fragen der Vermarktung von Grundstücken können allerdings nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden. Planungsrechtliche Festsetzungen müssen einen bodenrechtlichen Bezug aufweisen - dies ist bei der Auswahl der Vermarktungsinstrumente nicht der Fall.

34.1 sehe ich hier auf den ersten Blick ebenfalls auch nur gleiche Haustypen (Reihen von gleichen Doppelhäusern bzw. von gleichen Bungalows). Dies kann aus moderner städtebaulicher Sicht nicht das Ziel sein.

Ich stelle daher anheim, Baugrundstücke mit einer Sperrfrist von 10 Monaten für gewerbliche Wiederverkäufer zu versehen bzw. an diese erst eine Veräußerung zu bewilligen, sobald mind. 50% der Grundstücke bereits einen privaten Käufer gefunden haben.

Eine solche Verfahrensweise hätte dabei den großen Vorteil, dass die weniger begehrten Grundstücke auch einen Käufer finden (an gewerbliche Wiederverkäufer).

Weiter würde ein aufgelockertes Erscheinungsbild durch eine solche Verfahrensweise gefördert.

3. Grundstücksgrößen liegen im Bundesschnitt bei 846,42 qm (Dekra-Bericht „Auswertung Immobilienwirtschaftlicher Daten zu Einfamilienhäusern“ aus 2008, verfügbar unter „Dekra.de“). Bei steigenden Grundstückspreisen sollte die Stadt sich bitte nicht an diesem Durchschnitt orientieren. Als begehrte Größe haben sich in vielen Gemeinden auch in Betrachtung des steigenden Lebensalters Größen von 500 bis 600 qm durchgesetzt. Dies würde auch eine schnellere Vermarktung (leichtere Finanzierung) ermöglichen und letztendlich aufgrund mehr zur Verfügung stehender Grundstücke eine höhere Anzahl dieser bewirken, was letztendlich – förderlich für die Stadtentwicklung – zu einem größeren Zuzug von Familien führen kann.
Es sollten daher auch mehr kleinere Grundstücke angeboten werden.

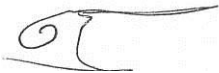
(Das größere Grundstücke meist gar nicht erwünscht sind, ist durch die erfolgte Bebauung aus den B-Plänen „An der Trift“, 30 und 34.1 ersichtlich. Hier sind zu einem großen Teil Doppelhäuser errichtet und so reale Grundstücksgrößen von 300-400 qm entstanden.)

4. Grevesmühlen, „Stadt ohne Watt“.
Bitte für die Zukunft mehr Pultdächer.(Solar) ermöglichen!

Anmerkung:

Am 19.06.2017 (meine Anwesenheitszeit: 10:30 Uhr) waren leider die o.g. B-Pläne im Rathaus nicht ausgelegt. Daher konnte eine nochmalige genauere Einsichtnahme für mich nicht mehr erfolgen.

Mit freundlichen Grüßen



Die örtlichen Bauvorschriften des Bebauungsplanes Nr. 41 lassen Raum für eine individuelle Gestaltung der Häuser. Die nebenstehend befürchtete Uniformität der Baustile wird daher ausgeschlossen.

Wie schon dargelegt, können Fragen der Vermarktung von Grundstücken nicht im Bebauungsplanverfahren geregelt werden.

Durch den Bebauungsplan Nr. 41 soll ausdrücklich der Bedarf nach großen Grundstücken in einem dörflichen Umfeld abgedeckt werden. Dies kommt auch in der Begründung zum Ausdruck und ist somit auch erwünscht.

Da sich das Bebauungsplangebiet in einem dörflichen Umfeld befindet, das durch Sattel- und Walmdächer geprägt ist, hat sich die Stadt im Rahmen der Abwägung entschieden Pultdächer nicht zuzulassen.

Die Planunterlagen haben, wie in der Bekanntmachung dargestellt, im Flur des Bauamtes ausgelegen. Die Unterlagen lagen lediglich vor einem anderen Raum.

Matschke, Gabriele

Von: koehn_sebastian <koehn_sebastian@yahoo.de>
Gesendet: Dienstag, 4. Juli 2017 11:00
An: Matschke, Gabriele
Betreff: Stellungnahme / Fragen zu Neubaugebiet Neu Degtow

Stellungnahme Neubaugebiet Neudegtow West B-Plan Nr. 41

Sehr geehrte Frau Matschke,

im Zuge der öffentlichen Bekanntmachung Neu Degtow West B-Plan Nr.41 sind mir folgende Punkte aufgefallen.

1. Dürfen in dem Bereich private Grünfläche Zweckbestimmung " Hausgarten" untergeordnete Nebenanlagen, wie Spielgeräte (z.B. Sandkiste, Schaukel), Wasserbecken, Gewächshaus, oder Fasssauna aufgestellt werden?

Da das Wohngebiet vorrangig für Familien gedacht ist, wäre es vor allem für die Kinder von Vorteil, wenn sie diesen Gartenbereich auch für ihre Freizeitgestaltung nutzen können.

2. Ist es dem Bauherren frei gestellt, auf welcher Seite des Grundstücks, er seine Auffahrt anlegt?

Wenn ja, wird darauf geachtet, dass die neu angepflanzten Bäume, im Bereich " öffentliche Grünfläche - Straßenbegleitgrün" nicht zu dicht an die seitlichen Grundstücksgrenze, angelegt werden?

Die Bäume müssten demnach mind. 6m Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze haben, ansonsten behindern die Bäume evtl. die Auffahrt.

Für eventuelle Rückfragen können Sie mich gerne kontaktieren.

157/ 34953553

Mit freundlichen Grüßen

Sebastian Köhn

Die Errichtung von Nebenlagen ist im Bereich der festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" unzulässig. Spielgeräte werden von dieser Unzulässigkeit ausgenommen. Zielsetzung der Stadt ist es, zur offenen Landschaft hin einen größeren Grünbereich zu schaffen. Neben den Gründen der Orts- und Landschaftsbildgestaltung bestand die Notwendigkeit, den für die erfolgenden Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt erforderlichen Ausgleich im Plangebiet zu erbringen. Dazu ist das Freihalten der Hausgärten von baulichen Anlagen als Minimierungsmaßnahme notwendig. Die Baugrundstücke, die für eine Bebauung mit Nebenanlagen vorgesehen sind, sind mit einer Größe von rund 750 m² großzügig bemessen. Die angesprochenen Nebenanlagen können hier ohne Einschränkungen errichtet werden.

Die Grundstückszufahrten werden im Rahmen der Erschließung angelegt. Dabei werden auch die Baumstandorte angepasst. Beeinträchtigungen der Zufahrten werden dabei ausgeschlossen.

SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

Teil A - Planzeichnung M 1:750



- ### Planzeichenerklärung
- Es gilt die Bauzeichenerklärung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- #### 1. Festsetzungen
- ##### Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)
- | | |
|-----------|-------------------------------------|
| WA | Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) |
|-----------|-------------------------------------|
- ##### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)
- | | |
|-----|--------------------------------------|
| GRZ | Grundflächenzahl |
| I | Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß |
| FH | Firsthöhe als Höchstmaß in m |
- ##### Bauweise, Baugroßen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)
- o offene Bauweise
 - △ nur Einzelhäuser zulässig
 - Baugrenze
 - DN zulässige Dachneigung
 - SD, KWD Satteldach, Krüppelwalmdach
- ##### Verkehrsfächern (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)
- | | |
|--|--------------------------|
| | Straßenverkehrsfäche |
| | Straßenbegleitgrünfläche |
- ##### Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)
- | | |
|--|--|
| | Flächen für Versorgungsanlagen - Gasverteilstation |
|--|--|
- ##### Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- | | |
|--|--------------------------------|
| | Grünflächen |
| | Hecke, öffentlich |
| | Hausgarten, privat |
| | Straßenbegleitgrün, öffentlich |
- ##### Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)
- | | |
|--|--|
| | Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft |
| | Anpflanzung von Bäumen |
| | Bäume entfallen |
- ##### Sonstige Planzeichen
- | | |
|--|---|
| | Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) |
| | Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB) |
| | Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke |
| | Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB) |
- #### 2. Darstellungen ohne Normcharakter
- | | |
|--|--|
| | vorhandene bauliche Anlagen |
| | vorhandene Flurstücksgrenzen |
| | Flurstücksnummern |
| | vorhandene Geländehöhen in m ü. NNH |
| | in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen |
| | Bemaßung in m |
| | Böschung künftig fortfallend |
| | Böschung |
- #### 3. Nachrichtliche Übernahme
- ##### Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)
- | | |
|--|----------------------------|
| | Trinkwasserschutzzone IIIb |
|--|----------------------------|

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Planstraße	2,0	4,5	8,0	7,55	0,5
------------	-----	-----	-----	------	-----

Abz. Kraftfahrzeuge
Fu. Radfahrer
Fu. Fußgänger
Fu. Radfahrer
Gr. Grün

Planunggrundlagen:
Lage- und Höhenplan, Vermessungsbüro Holst und Krämer, Grevesmühlen, Stand: 28.06.2016; Topographische Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016; eigene Erhebungen

- ### Teil B – Text
- Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.2004 (BGBl. I S. 330), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057).
- #### 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6, § 4, § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)
- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Betriebszweiges, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungsanteile, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschalen. Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhe gilt die mittlere Höhenlage der vorhandenen überbaubaren Grundstücksfläche.
- 1.3 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 m verändert werden. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen. Stützmauern sind als geklinkerte Mauer oder Natursteinmauern auszubilden. Erdwälle höher als 0,75 m sind unzulässig.
- #### 2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)
- 2.1 Die Errichtung von Vorplatzflächen (Stellplätze) und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Dorfstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudefläche. Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Klämnidrahtanlagen und Funkenentfernern im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.
- #### 3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)
- Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.
- #### 4. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)
- Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Vermeidung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Flächen ist unzulässig.
- #### 5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b Abs. 1a sowie § 202 BauGB)
- 5.1 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist außerhalb des Lärmschutzwalls unter Einbeziehung vorhandener Gehölzbeständen in den Randbereichen eine 9 m breite, sechsreihige, feuerverträgliche Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Planzeichnung in den angegebenen prozentualen Verteilungen zu verwenden. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m mit mindestens einem Überhälter je 20 m herzustellen. Bedingt die Hecke ist ein mindestens 2,50 m breiter Saumstreifen, der ausnahmsweise zum Zwecke von Pflegemaßnahmen befahren werden darf, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 Der Lärmschutzwall ist ebenso mit der unter Punkt 5.1 genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.
- 5.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Straßenbegleitgrün" sind neun Bäume der gleichen Art der nachstehenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszugängigkeit geringfügig verschoben werden. Es ist ein Mindestbestand der Bäume untereinander von 15 m einzuhalten. Für die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume sind Hochstämme, 3 x verplant mit einem Stammumfang (StU) von 10-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind für die Dauer der Entwicklungspflege von drei Jahren mit Dreieck und durch geeignete Maßnahmen gegen Verfall und Verdunstung zu sichern. Die Einzelbäume sind im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen anzupflanzen. Die Baumscheiben bzw. die übrigen Bereiche sind mit Landschaftsarassen zu gestalten. Die Rasenflächen sind mindestens zwei Mal jährlich zu mähen. Die Flächen sind mindestens einmal mit einer maximal 5,0 m breiten Grundstückszufahrt ungetroffen zu werden.
- 5.4 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielgeräten im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.
- 5.5 Für alle öffentlichen Gehölzplantagen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege. Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Riegelbauweise, versickernde Pflaster oder wassergebundene Decks) herzustellen.
- 5.6 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verorten oder einer Weiterverwertung zuzuführen.
- 5.7 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdrichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffeinsatz) zurückzunehmen. Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind sowohl nicht anders festgelegt, für die Gehölzplantagen folgende Arten zu verwenden:
- | | |
|---|--|
| Straßenbegleitgrün: | Hochstämme, Mindestqualität 3x verplant (v), Stammumfang (StU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm: |
| Breitblättrige Mahlbäume (Sorbus latifolia, Henk Vink) | Zieräpfel (Pyrus x schmidtii) |
| Zierahorn (Acer campestre, Elegans) | Feldahorn (Acer campestris) |
| Überhälter: | Stiel-Eiche (Quercus robur), Bergahorn (Acer pseudoplatanus), Spitzahorn (Acer platanoides), Feldahorn (Acer campestre), Winterlinde (Tilia cordata), Hainbuche (Carpinus betulus), Holzapfel (Malus sylvestris) |
| Strauch: | Mindestqualität 120/150 cm |
| 40% Weiden (Crataegus monogyna laevigata), 40% Schlehe (Prunus spinosa), 10% Hundrose (Rosa canina), 10% Haselnuss (Corylus avellana) | |
- #### 6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in der Teilfläche I ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Fahrbahnoberkante der B 105 zu errichten und gemäß Punkt 5.1 mit Ausnahme der Überhälter zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Teilfläche II ist ein Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Fahrbahnoberkante der B 105 zu errichten.
- 6.2 Die Lärmschutzwand ist für Aufbauten im Obergeschoss die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Lärmschutzwand der Außenbauteile einzuhalten:
- | Lärmpegelbereich | Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A)) | Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils R _{w,ext} (dB) | Aufenthalts- und Wohnräume | Bürosräume und Ähnliches |
|------------------|--------------------------------------|--|----------------------------|--------------------------|
| III | 61 bis 65 | 35 | | |
- R_{w,ext} resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wand/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)
- 6.3 Schlafräume und Aufenthaltsräume sind innerhalb des Lärmpegelbereichs III im Obergeschoss zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.
- #### 7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)
- 7.1 Als Dachendeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune, anthrazitbraune oder schwarze Ziegel oder Betonplatten zulässig. Bei Nebenanlagen und Garagen (auch offene Garagen; Carports) sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig.
- 7.2 Dachgäuben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Dachgäuben und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung über 40° sind unzulässig. Gäuben und Zwerchgiebel mit Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgäuben und Zwerchgiebel auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube oder ein Zwerchgiebel darf max. 40 % der Traufhöhe des Hauptdaches breit sein, mehrere Gäuben und Zwerchgiebel dürfen insgesamt maximal 80 % der Traufhöhe des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, vom Ortsgang mind. 1,5 m betragen.
- 7.3 Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortsgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gehen nicht als Dachüberstand.
- 7.4 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außer dem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putz- und Holzfassaden sind nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, grau, blau oder rot zulässig. Holzfassaden darf über hinaus auch naturbelassen. Klinkerfassaden sind nur in naturrotm, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschönerung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rolllädenkästen sind unzulässig.
- 7.5 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert, fachausführend sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.
- 7.6 Die Verwendung von reflektierendem Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vorfälschen, ist unzulässig.
- 7.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 7.8 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blöckchen, dauerhaften Bepflanzung, begünten Umkleung oder Rankgeräten zu versehen.
- 7.9 Einfriedungen zur Straßenseite sind nur als Natursteinmauer, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern beträgt maximal 0,7 m. Die Krone von Natursteinmauern ist zu bepflanzen. Für alle Einfriedungen an der öffentlichen Straßenseite gilt die maximale zulässige Höhe von 1,20 m. Zwerchhecken (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.
- 7.10 Im Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen sind nur an der Straße der Lattung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechsellichtem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 7.11 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

- ### Präambel
- Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.10.2004 (BGBl. I S. 330) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen sowie § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtskräftigen Änderungen wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West", umfassend die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 47/6 (teilw.), 47/7 (teilw.), 57/13 (teilw.), 172 (teilw.) und 192/3 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen sowie das Flurstück 171/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Degtow, begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Stienschieg" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen.
- ### Verfahrensvermerke
- (1) Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ortszeitung am erfolgt.
- Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (2) Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
- Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (3) Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Baumarkt der Stadtverwaltung Grevesmühlen durchgeführt worden. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
- Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (4) Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
- Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (5) Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
- Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (6) Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgestellt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anzeigen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder mündlich, schriftlich vorgebracht werden können, an der Öffentlichkeit in der Ortszeitung bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen zur Verfügung stehen, dass nicht freigelegt abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können und dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.
- Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (7) Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lückenrichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Planung nur gub erfolge, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
- Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (8) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (9) Der Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 41 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
- Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.
- Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- (11) Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am in der Ortszeitung bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Falligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
- Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister

STADT GREVESMÜHLEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

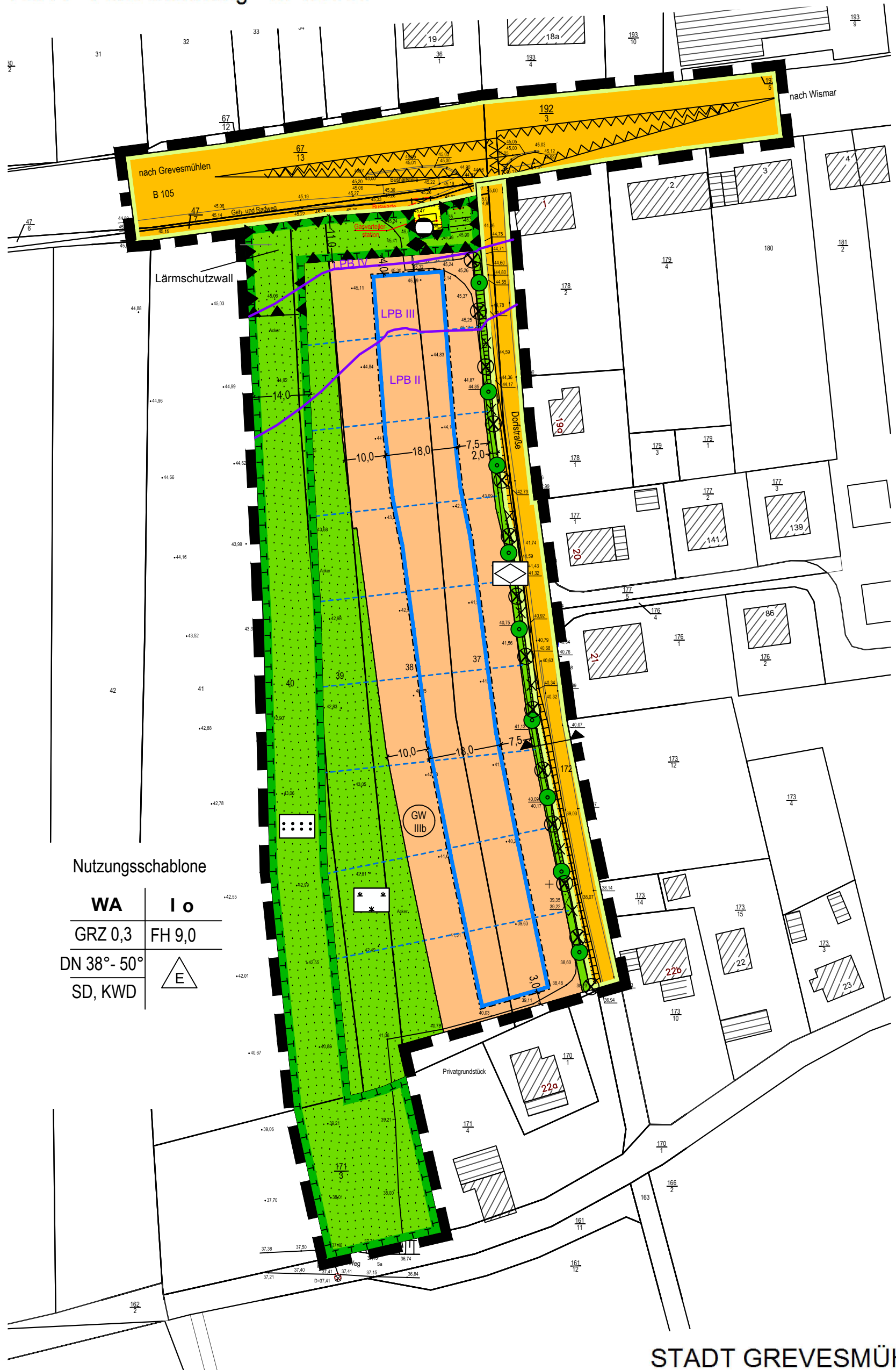
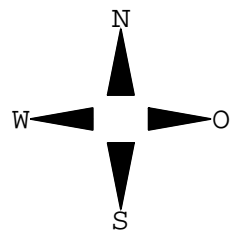
umfassend die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 47/6 (teilw.), 47/7 (teilw.), 57/13 (teilw.) und 192/3 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen sowie das Flurstück 171/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Degtow, begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Stienschieg" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 10.11.2017

Auszug aus der topographischen Karte, © GeoBasis DE/M-V 2016





Nutzungsschablone

WA	Io
GRZ 0,3	FH 9,0
DN 38° - 50°	
SD, KWD	

STADT GREVESMÜHLEN

Satzung über den
Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

umfassend die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 47/6 (teilw.), 47/7 (teilw.), 67/13 (teilw.), 172 (teilw.) und 192/3 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen sowie das Flurstück 171/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Degtow, begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Steinschlag" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

SATZUNGSBESCHLUSS

Bearbeitungsstand 10.11.2017

Stadt- und Regionalplanung
Partnerschaftsgesellschaft
Dipl.-Ing.
Martin Hufmann
Dipl. Geogr.
Lars Fricke
Alter Holzhofen 17b
23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0
Fax 03841 470640-9
www.srp-wismar.de, info@srp-wismar.de

Planzeichenerklärung

Es gilt die Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

1. Festsetzungen



Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)



Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16, 18 - 20 BauNVO)

GRZ Grundflächenzahl
 I Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 FH Firsthöhe als Höchstmaß in m


Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22, 23 BauNVO)

o offene Bauweise
 nur Einzelhäuser zulässig
 Baugrenze
 DN zulässige Dachneigung
 SD, KWD Satteldach, Krüppelwalmdach





Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche
 Straßenbegrenzungslinie




Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und die Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB)

 Flächen für Versorgungsanlagen - Gasverteilerstation





Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

 Grünflächen
 Hecke, öffentlich
 Hausgarten, privat
 Straßenbegleitgrün, öffentlich






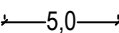
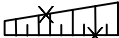
Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
 Anpflanzung von Bäumen
 Bäume entfallend

Sonstige Planzeichen


 Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes - Lärmschutzwall (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 Abgrenzung unterschiedlicher Lärmpegelbereiche (LPB)
 Umgrenzung der Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtdreiecke
 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

2. Darstellungen ohne Normcharakter

 vorhandene bauliche Anlagen
 vorhandene Flurstücksgrenzen
 Flurstücksnummern
 vorhandene Geländehöhen in m ü. NHN
 in Aussicht genommene Grundstücksgrenzen
 Bemaßung in m
 Böschung künftig fortfallend

3. Nachrichtliche Übernahme

Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

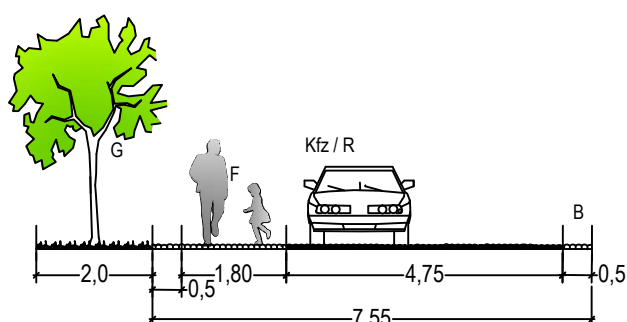
 Trinkwasserschutzzone IIIb

Empfohlene Straßenquerschnitte

Angaben in m

Planstraße

Kfz= Kraftfahrzeuge
 R= Radfahrer
 F= Fußgänger
 B= Bankett
 G= Grün



Teil B – Text

Es gilt die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057)

1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB u. § 1 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 6, § 4, § 16 Abs. 2 und § 18 Abs. 1 BauNVO)

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig.
- 1.2 Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände. Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt die mittlere Höhenlage der vorhandenen, überbaubaren Grundstücksfläche.
- 1.3 Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 m verändert werden. Die Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder durch Stützmauern auszugleichen. Stützmauern sind als geklinkerte Mauern oder Natursteinmauern auszubilden. Erdwälle höher als 0,75 m sind unzulässig.

2. Flächen für Garagen und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB u. § 12 Abs. 6, § 14 Abs. 1 und § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 2.1 Die Errichtung von Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Dorfstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.
- 2.2 Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Je Einzelhaus sind maximal zwei Wohnungen zulässig.

4. Ableitung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

Niederschlagswasser ist auf den jeweiligen Grundstücksflächen zur Versickerung zu bringen. Die Vernässung von benachbarten Flächen ist unzulässig.

5. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzen und Erhalten von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20, 25a und b, Abs. 1a sowie § 202 BauGB)

- 5.1. Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist außerhalb des Lärmschutzwalls unter Einbeziehung vorhandener Gehölzpflanzungen in den Randbereichen eine 9 m breite, sechsreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste in den angegebenen prozentualen Verteilungen zu verwenden. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m mit mindestens einem Überhälter je 20 m herzustellen. Beidseitig der Hecke ist ein mindestens 2,50 m breiter Saumstreifen, der ausnahmsweise zum Zwecke von Pflegemaßnahmen befahren werden darf, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten.
- 5.2 Der Lärmschutzwall ist ebenso mit der unter Punkt 5.1 genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.
- 5.3 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ sind neun Bäume der gleichen Art der nachstehenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 15 m einzuhalten. Für die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind für die Dauer der Entwicklungspflege von drei Jahren mit Dreibock und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss und Verdunstung zu sichern. Die Einzelbäume sind im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen anzupflanzen. Die Baumscheiben bzw. die übrigen Bereiche sind mit Landschaftsrasen zu gestalten. Die Rasenflächen sind mindestens zwei Mal jährlich zu mähen. Die Fläche darf je Grundstück einmal mit einer maximal 5,0 m breiten Grundstückszufahrt unterbrochen werden.
- 5.4 Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen mit Ausnahme von Spielgeräten im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig.
- 5.5 Für alle öffentlichen Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.
- 5.6 Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen.
- 5.7 Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.
- 5.8 Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

- 5.9 Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind soweit nicht anders festgelegt, für die Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden:

Straßenbegleitgrün:

Hochstämme, Mindestqualität 3x verpflanzt (xv),
Stammumfang (StU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm:

Breitblättrige Mehlbeere (*Sorbus latifolia* ‚Henk Vink‘)
Zierkirsche (*Prunus x schmittii*)
Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elegant‘)

Überhälter:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher, Mindestqualität 125/150 cm:

40% Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), 40% Schlehe (*Prunus spinosa*), 10% Hundsrose (*Rosa canina*), 10% Haselnuss (*Corylus avellana*)

6. Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 6.1 Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in der Teilfläche 1 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Fahrbahnoberkante der B 105 zu errichten und gemäß Punkt 5.1 mit Ausnahme der Überhälter zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Teilfläche 2 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Fahrbahnoberkante der B 105 zu errichten.
- 6.2 Im Lärmpegelbereich III sind für Aufenthaltsräume im Obergeschoss die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{w,es}$ (dB) ¹⁾	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Büroräume und Ähnliches
III	61 bis 65	35	30

¹⁾ resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

- 6.3 Schlafräume und Aufenthaltsräume sind innerhalb des Lärmpegelbereichs III im Obergeschoss zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

7. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB sowie § 86 LBauO M-V)

- 7.1 Als Dacheindeckung der Hauptgebäude sind nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Bei Nebenanlagen und Garagen (auch offene Garagen: Carports) sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig.
- 7.2 Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Dachgauben und Zwerchgiebel mit einer Dachneigung über 48° sind unzulässig. Gauben und Zwerchgiebel mit Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben und Zwerchgiebel auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube oder ein Zwerchgiebel darf max. 40 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben und Zwerchgiebel dürfen insgesamt maximal 60 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, vom Ortgang mind. 1,5 m betragen.
- 7.3 Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.
- 7.4 Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putz- und Holzfassaden sind nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau, blau oder rot zulässig, Holzfassaden darüber hinaus auch naturbelassen. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig.
- 7.5 Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert, flachaufliegend sind oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig.
- 7.6 Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig.
- 7.7 Die Aufstellung oberirdischer Gas- oder Ölbehälter ist nicht zulässig.
- 7.8 Die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässigen Dauerstellplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten, dauerhaften Bepflanzung, begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen.
- 7.9 Einfriedungen zur Straßenseite sind nur als Natursteinmauer, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Laubholzhecke aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Laubholzhecken aus heimischen, standortgerechten Arten zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern beträgt maximal 0,7 m. Die Krone von Natursteinmauern ist zu bepflanzen. Für alle Einfriedungen an der öffentlichen Straßenseite gilt die maximal zulässige Höhe von 1,20 m. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

- 7.10 Im Allgemeinen Wohngebiet gilt: Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist unzulässig.
- 7.11 Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen dieser nach § 86 LBauO M-V erlassenen Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 100.000 € geahndet werden.

Hinweise

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte schädliche Bodenveränderungen oder Altlast (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, 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. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

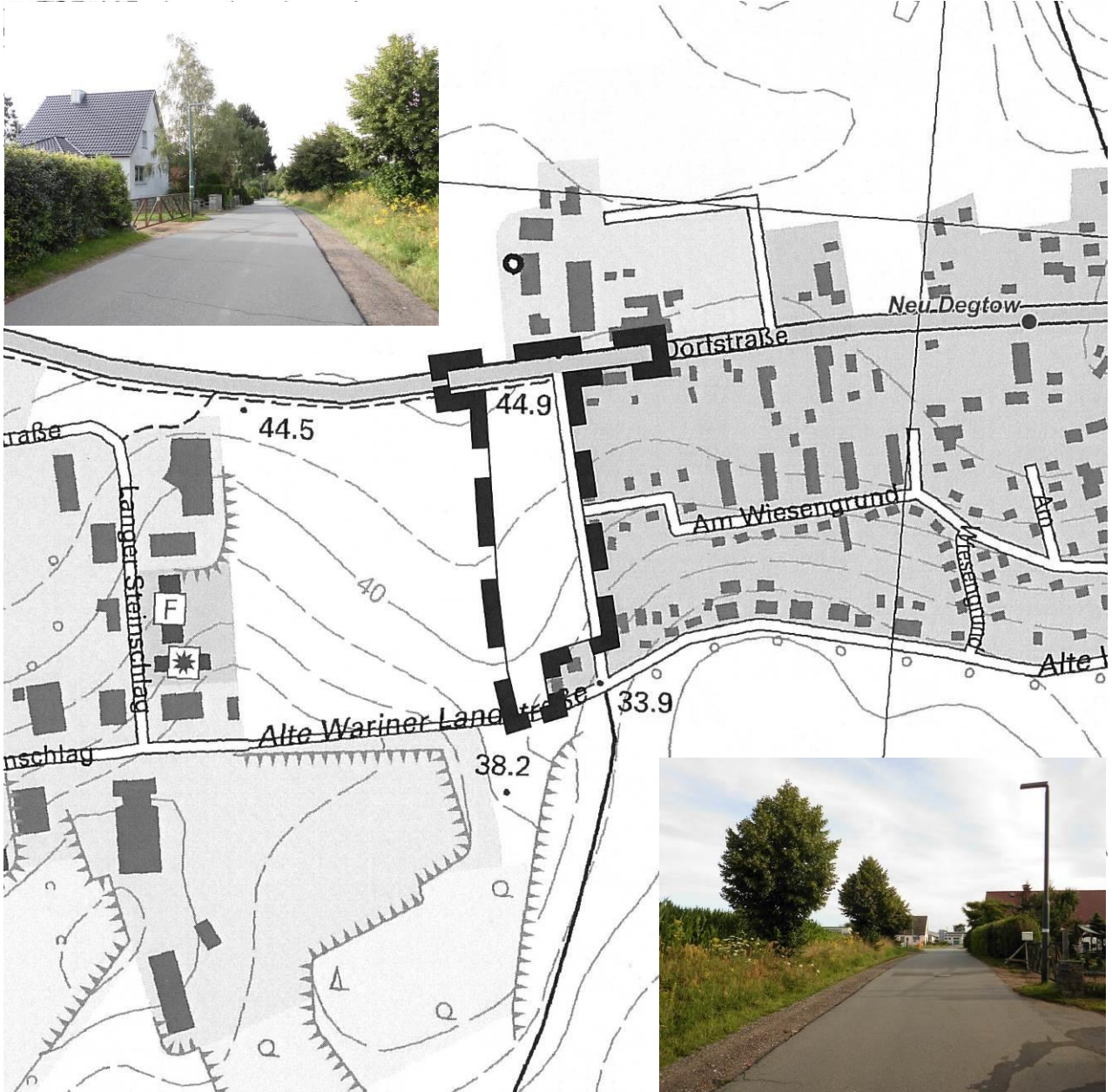
Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, 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 wird hingewiesen.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz vom 22.09.2010).

Gehölbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

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



STADT GREVESMÜHLEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Steinschlag" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss

Bearbeitungsstand 10.11.2017

Stadt Grevesmühlen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West"

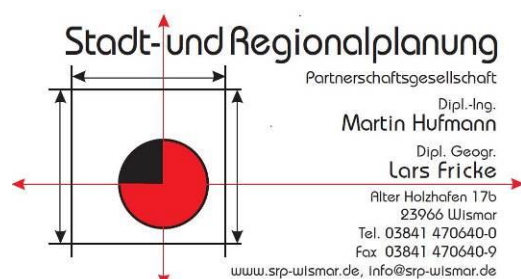
Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	3
1. Einleitung.....	3
1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren	3
1.2 Lage und Geltungsbereich	4
1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung	5
2. Inhalt des Bebauungsplanes	7
2.1 Ausgangssituation	7
2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen	8
2.3 Örtliche Bauvorschriften	10
2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze	12
2.5 Flächenbilanz	13
3. Ver- und Entsorgung	14
4. Bodenordnende Maßnahmen.....	15
5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten.....	15
6. Immissionsschutz	16
7. Sonstiges.....	17
Teil 2 – Umweltbericht	19
1. Einleitung.....	19
1.1 Allgemein.....	19
1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes	19
2. Umweltprüfung	20
2.1 Vorhaben und Planungsziel.....	20
2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen ..	20
3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	22
3.1 Schutzgut „Mensch“	22
3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“	23
3.3 Schutzgut „Boden“	29
3.4 Schutzgut „Luft und Klima“	30
3.5 Schutzgut „Wasser“	30
3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“.....	31
3.7 Schutzgut „Landschaft“.....	31
3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter.....	31
3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen.....	32

4.	Entwicklungsprognose zum Umweltzustand	32
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung.....	32
4.2	Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung ...	32
4.3	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	32
5.	Eingriffsregelung	33
5.1	Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung	33
5.2	Eingriffsbilanzierung	33
5.3	Kompensationsmaßnahmen.....	36
6.	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	39
7.	Allgemein verständliche Zusammenfassung	40

Deckblatt: Topografische Karte, © Geo Basis - DE/M-V 2016

Planverfasser:



Teil 1 - Begründung

1. Einleitung

1.1 Anlass und Ziel der Planaufstellung, Planverfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 03.11.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 "Neu Degtow West" beschlossen. Das Planungsziel besteht darin, westlich der Ortslage Neu Degtow und südlich der Bundesstraße 105 ein Gebiet für eine Bebauung mit Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorzubereiten.

Die Nachfrage nach Wohnbauland für Familieneigenheime hält in der Stadt Grevesmühlen weiterhin an. Da die Flächenreserven der Stadt in diesem Segment nahezu erschöpft sind, wird mit der Ausweisung von neuen und vor allem kurzfristig mobilisierbaren Baugrundstücken insbesondere der einheimischen Bevölkerung die Möglichkeit gegeben, im Stadtgebiet zu bauen. Aufgrund der landschaftlichen Gegebenheiten und der vorhandenen Siedlungsstrukturen ist der Standort geeignet, dem Bedürfnis nach einem ländlich geprägten Wohnumfeld zu entsprechen. Mit der Ausweisung von entsprechenden Wohnungsbauflächen entspricht die Stadt ihrer Funktion als Mittelzentrum.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 03.11.2015 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 41 "Neu Degtow West" gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen dem 10.10.2016 und 11.11.2016 in Form einer öffentlichen Auslegung in der Stadtverwaltung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Aufgrund der im o.g. Beteiligungsverfahren abgegebenen Stellungnahmen wurden lediglich kleinere Änderungen an der Planung vorgenommen. Es handelt sich dabei überwiegend um Konkretisierungen und redaktionelle Änderungen.

Aufgrund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde musste die Eingriffsbewertung modifiziert werden. Daraus ergibt sich ein erhöhtes Ausgleichserfordernis. Des Weiteren wird die öffentliche Grünfläche nunmehr durch Rasenflächen statt mit Schotterwegen erschlossen. In den örtlichen Bauvorschriften gelten die Regelungen für Gauben nun auch für Zwerchgiebel.

Weiterhin hat sich im Süden des Plangebietes eine Änderung bezüglich der Abgrenzung zum angrenzenden, privaten Grundstück ergeben. Aus diesem Grund wurde der Geltungsbereich leicht in Richtung Norden verschoben. Damit weiterhin zweckmäßige Grundstückszuschnitte möglich sind, wurde der festgesetzte Lärmschutzwall auf der südlichen Seite angepasst. Durch eine Verschiebung der Baufester in Richtung Norden, sind weiterhin 9 Grundstücke möglich. Die vorhandene Gasverteilerstation soll nunmehr in den Wall integriert werden.

Mit dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 41 wurden vom 23.05.2017 bis zum 23.06.2017 die Öffentlichkeit sowie die Behörden beteiligt. Aufgrund der abgegebenen Stellungnahmen wurden keine wesentlichen Änderungen vorgenommen. Es handelt sich überwiegend um Klarstellungen, Präzisierungen sowie redaktionelle Berichtigungen.

Aus der fortschreitenden Erschließungsplanung ergaben sich folgende Änderungen: Zwischen der Dorfstraße und dem geplanten Gehweg muss ein 0,5 m breiter Pufferstreifen geschaffen werden. Entsprechend wurde die festgesetzte Verkehrsfläche um 0,5 m Richtung Westen verbreitert.

Die nordöstlich vorhandene Gasverteilerstation benötigt auch zukünftig eine Zuwegung von der Dorfstraße. Um dies zu gewährleisten, wird der ursprünglich entlang der nördlichen Plangebietsgrenze vorgesehene Lärmschutzwall im Bereich der Gasverteilerstation durch eine Wand ersetzt. Der Lärmschutz der südlich liegenden Grundstücke erfährt dabei keine Änderung.

Von der Unzulässigkeit von Nebenanlagen in den festgesetzten Hausgärten wurden die Spielgeräte ausgenommen.

1.2 Lage und Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 41 befindet sich in Neu Degtow westlich der Ortslage.

Der Geltungsbereich besitzt eine Größe von rd. 1,6 ha und umfasst die Flurstücke 37, 38, 39, 40, 47/6 (teilw.), 47/7 (teilw.), 67/13 (teilw.), 172 (teilw.) und 192/3 (teilw.) der Flur 12, Gemarkung Grevesmühlen sowie das Flurstück 171/3 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Degtow, begrenzt im Norden durch den Verlauf der B 105, im Osten durch die Dorfstraße mit angrenzender Wohnbebauung, im Süden durch die Straße "Langer Steinschlag" und im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Luftbild mit Lage des Plangebietes (Quelle: Luftbild, Geo Basis - DE/M-V 2016)

1.3 Planungsrecht, Flächennutzungsplanung und Raumordnung

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind insbesondere:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15.10.2015 (GVOBl. M-V S. 334) einschließlich aller rechtsgültigen Änderungen,

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

Die Gemeinde macht von der Überleitungsvorschrift des § 245 BauGB gebrauch und führt das Verfahren nach den vor dem 04.05.2017 geltenden Regelungen zu Ende. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung wurde bereits 2016 durchgeführt.

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

Als Plangrundlagen dienen ein Lage- und Höhenplan, erstellt im Juni 2016 durch das Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Grevesmühlen, die topographische Karte, Geo Basis - DE/M-V 2016, sowie eigene Erhebungen.

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der gültigen Fassung das Plangebiet als Wohnbaufläche gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO ausweist. Die Ziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind somit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes entwickelt. Die östlich angrenzenden Bereiche der Ortslage Neu Degtow sind ebenfalls als Wohnbaufläche dargestellt. Westlich des Plangebiets wird eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" ausgewiesen. Diese dient der Abgrenzung der Wohnbauflächen zu den vorhandenen Gewerbeflächen. Die Grünflächendarstellung wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufgegriffen.

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

Das Mittelzentrum Grevesmühlen ist durch seine geografisch günstige Lage zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar unmittelbar an der A 20 geprägt.

Im Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) vom 27.05.2016 wird für Mittelzentren folgender Grundsatz aufgestellt: Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden. 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 besondere Verpflichtung zu einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Wohnbauflächen.

Weiterhin liegt die Stadt Grevesmühlen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste. Die Stadt hat hier die Aufgabe sowohl touristische Infrastruktur als auch Beherbergungskapazitäten zur Verfügung zu stellen.

Darüber hinaus liegt das Stadtgebiet 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 allerdings, wie im vorliegenden Fall, die in einem rechtskräftigen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Eine gesonderte Erhebung der Wertzahlen erfolgt daher nicht.

Bezüglich der Siedlungsstruktur gelten die Ziele, dass der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt und eine Zersiedelung vermieden wird. Die Zersiedelung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.

Die Stadt Grevesmühlen geht davon aus, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Als Mittelzentrum ist es Aufgabe der Stadt, Wohnstandorte zur Verfügung zu stellen. Der Ortsteil Neu Degtow ist ein gewachsener Wohnstandort, der durch die neue Bebauung lediglich ergänzt wird. Der Erschließungsaufwand kann so gering wie möglich gehalten werden. Darüber hinaus sind die Flächen bereits Bestandteil des Flächennutzungsplanes der Stadt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 werden von der Stadt Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt, die so hinsichtlich Größe, Lage und Gartenutzung an keinem anderen Standort vorhanden sind. Mit dem Bebauungsplan Nr. 41 möchte die Stadt Bauherrn ansprechen, die genau die genannten Baulandqualitäten nachfragen, aber aufgrund der Lage und Bodenpreisen, innenstadtnah nicht fündig werden.

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. Inhalt des Bebauungsplanes

2.1 Ausgangssituation

Das Plangebiet befindet sich im Bereich des westlichen Ortsrandes von Neu Degtow auf der bisher unbebauten, westlichen Seite der Dorfstraße. Die Fläche wird zurzeit landwirtschaftlich genutzt. Das Gelände steigt von Süden nach Norden um ca. 7 m an.

Entlang der Dorfstraße wurde in der Vergangenheit eine Baumreihe gepflanzt, die Bestandteil des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes ist.

Die städtebauliche Situation wird entlang der Dorfstraße durch die bestehende Einfamilienhausbebauung der alten Ortslage Neu Degtow sowie des neu erschlossenen Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 5 "Neu Degtow" geprägt. Es handelt sich hierbei, an die Dorfstraße angrenzend, überwiegend um freistehende, eingeschossige Wohngebäude mit ausgebautem Dachgeschoss.

Im Kreuzungsbereich der Dorfstraße zur Bundesstraße B 105 befinden sich eine Gaspumpstation, eine Bushaltestelle sowie ein Sammelstellplatz für Recycling-Container. Die Versorgungsanlage und die Bushaltestelle bleiben bestehen. Die Wertstoff-Container werden an einen anderen Standort versetzt.



Dorfstraße in Richtung Norden.



Dorfstraße in Richtung Süden.



Angrenzende Wohnbebauung des Bebauungsplanes Nr. 5.



Bushaltestelle, Gasstation und Recycling-Container.

2.2 Städtebauliches Konzept und Festsetzungen

Entlang der Dorfstraße wird eine einreihige Bebauung mit Einfamilienhäusern vorgesehen. Dabei soll entsprechend der Ortsrandlage die Bebauungsdichte begrenzt werden. Zusätzlich soll in Abgrenzung auch zu den weiter westlich liegenden Gewerbeflächen eine deutliche Grünzäsur geschaffen werden. Im westlichen Teil des Plangebiets werden daher umfangreiche Grünflächen festgesetzt.

Es handelt sich um Flächen, die als Hausgärten genutzt werden sollen und für eine Bebauung - auch für Nebenanlagen - nicht zur Verfügung stehen. Darüber hinaus soll der für die Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt notwendige Ausgleich im Plangebiet erbracht werden. Dazu wird entlang der westlichen Plangebietsgrenze die Anlage einer breiten Landschaftshecke vorgesehen.

Art und Maß der baulichen Nutzung, Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, durch die aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur erhebliche Störungen der Nachbarschaft nicht auszuschließen sind. Darüber hinaus soll die vorhandene dörfliche Erschließungsstruktur nicht unangemessen ausgebaut werden, was den Ausschluss von Nutzungen mit einem

erhöhten Aufkommen von Besucher- und Lieferverkehren bedingt. Darüber hinaus soll die Anbindung der Grundstücke an die Dorfstraße auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt werden.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird durch die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,0 m begrenzt. Bei einer Zulässigkeit von einem Vollgeschoss, ist im Geltungsbereich somit ein Maß der baulichen Nutzung entsprechend dem städtebaulichen Umfeld zulässig. Auch die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 spiegelt die vorhandene Intensität der benachbarten Grundstücksnutzungen wider. Festgesetzte private Grünflächen dürfen nicht zur Berechnung der zulässigen Grundfläche herangezogen werden.

Für das Erdgeschoss gilt eine maximale Sockelhöhe von 0,50 m. Damit soll in dem ansteigenden Gelände eine harmonische Staffelung der Gebäude erreicht werden. Ansonsten würden eventuell angelegte Kellergeschosse auf einzelnen Grundstücken das Siedlungsbild stören.

Die Sockelhöhe ist der Abstand zwischen Oberkante Rohfußboden des Erdgeschosses und Oberkante Gelände.

Die Firsthöhe ist gleich die Höhenlage der oberen Dachbegrenzungskante, also der äußere Schnittpunkt der beiden Dachschenkel. Für die Bestimmung der festgesetzten First- und Sockelhöhen gilt die mittlere Höhenlage der vorhandenen, überbaubaren Grundstücksfläche.

Die vorhandenen Geländehöhen dürfen auf den privaten Baugrundstücken nur um max. +/- 0,75 m verändert werden. Dadurch lassen sich im Plangebiet die grundstücksbezogenen Höhenunterschiede ausgleichen. Diese Höhenunterschiede zu benachbarten Grundstücken sind durch Böschungen oder Stützmauern auszugleichen. Stützmauern sind als geklinkerte Mauern oder Natursteinmauern auszubilden. Erdwälle höher als 0,75 m sind unzulässig. Durch diese einschränkende Festsetzung wird gewährleistet, dass je Grundstück ein Höhenunterschied des anstehenden Geländes von insgesamt 1,50 m vom tiefsten bis zum höchsten Punkt ausgeglichen werden kann und Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden.

Es sind im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise zulässig. Hierdurch wird der Ortsrandlage Rechnung getragen.

Garagen und Nebengebäude

Die Errichtung von Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Nebengebäuden i.S.d. § 14 Abs. 1 BauNVO und Stellplätzen für Müllbehälter ist im Vorgartenbereich unzulässig. Vorgartenbereich ist der Bereich zwischen der Dorfstraße und der straßenseitigen Hauptgebäudeflucht einschließlich deren seitlicher Verlängerung bis zur Grundstücksgrenze.

Die getroffene Festsetzung erfolgt unter dem Gesichtspunkt, eben den genannten Bereich zwischen Hauptgebäude und Erschließungsstraße frei von Nebenanlagen und Garagen zu halten. Dadurch wird ein großzügig gestalteter Raum geschaffen, in eine visuelle Verdichtung durch die angesprochenen baulichen Anlagen ausgeschlossen wird. Durch die Ausweisung von großen Baufenstern sind die

Grundstückseigentümer dennoch ausreichend flexibel in der baulichen Ausgestaltung der Baugrundstücke. Die übermäßige Verdichtung und somit die Überformung eines Raumes erscheint der Stadt im Rahmen eines städtebaulichen Planungsinstrumentes hinreichend verständlich zu sein.

Gemäß § 14 Abs. 1 Satz 3 BauNVO ist die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen. Diese Festsetzung ist geeignet um potenzielle nachbarschaftliche Konflikte vorsorglich auszuschließen.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB sind je Einzelhaus maximal zwei Wohnungen zulässig. Durch diese Festsetzung soll die Nutzungsdichte entsprechend der vorhandenen, dörflichen Erschließungsstruktur in der Ortslage begrenzt werden.

2.3 Örtliche Bauvorschriften

Die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften dient der Bewahrung einer örtlich angepassten Bauweise unter Beachtung der landschaftlichen Gegebenheiten. Zusammen mit den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung soll so eine attraktive Gestaltung des Wohngebietes gewährleistet werden. Die Zielstellung liegt dabei in der Anpassung der künftigen Neubebauung an die örtlichen Verhältnisse, ohne jedoch die Gestaltungsmöglichkeiten zu sehr einzuschränken. Der Schwerpunkt liegt dabei auf der Dachgestaltung. Diese umfasst im Sinne einer harmonischen Gestaltung auch die Ausformung von Dachaufbauten.

Die Dachlandschaft im Umfeld des Plangebietes ist charakterisiert durch symmetrische meist rote oder rotbraune sowie graue Sattel- oder Krüppelwalmdächer der eingeschossigen Wohngebäude.

Damit sich die künftige Bebauung in diese Dachlandschaft einfügt, sind für Dacheindeckungen der Hauptgebäude nur nicht glänzende rote, rotbraune, braune, anthrazitfarbene oder schwarze Ziegel oder Betonpfannen zulässig. Innerhalb des Plangebietes sind die Dächer als Sattel- oder Krüppelwalmdächer mit einer Dachneigung von 38-50° auszubilden. Untergeordnete Dachflächen z.B. von Gauben und Giebeln können auch in einer abweichenden Dachneigung, jedoch nicht mit mehr als 48°, ausgebildet werden.

Bei Nebenanlagen und Garagen (auch offene Garagen: Carports) sind abweichende Dachneigungen, -materialien und -formen zulässig. Für die Gestaltung dieser baulichen Anlagen möchte die Stadt keine Vorgaben treffen, da im Umfeld des Plangebietes bereits ein breites Spektrum an Gestaltungsmerkmalen vorhanden ist. Angesichts der in der Ortslage schon vorhanden, vielfältig gestalteten Nebengebäude hat sich die Stadt entschieden, die Gestaltungsfestsetzungen auf die Hauptgebäude zu beschränken. Darüber hinaus ist eine "Orientierung an der Umgebung" eine ebenso undefinierte wie ungeeignete Festsetzung, da eine Umgebung künftig Veränderungen erfahren kann, dessen Auswirkung für eine gestalterische Orientierung nicht geeignet erscheinen.

Dachgauben und Zwerchgiebel müssen je Gebäude in einheitlicher Form und in der gleichen Dachhaut wie das Hauptdach ausgeführt werden. Gauben mit Krüppelwalmdach sind nur zulässig, wenn das Hauptdach als Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Mehrere Einzelgauben auf einer Dachseite sind symmetrisch anzuordnen und in gleicher Art und Größe herzustellen. Eine Einzelgaube darf max. 40 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein, mehrere Gauben dürfen insgesamt maximal 60 % der Trauflänge des Hauptdaches breit sein. Der Abstand der Gaube von der Traufe muss mind. 0,5 m, vom Ortgang mind. 1,5 m betragen.

Der Dachüberstand an der Traufseite muss mindestens 30 cm und darf maximal 80 cm betragen. Am Ortgang beträgt der Dachüberstand mind. 20 cm und max. 80 cm. Dachflächen, die über die Flächen von Terrassen gezogen werden, gelten nicht als Dachüberstand.

Fassaden sind als verputzte Flächen oder mit Sichtmauerwerk auszuführen. Außerdem sind Holzfassaden mit Ausnahme von Blockbohlenhäusern zulässig. Putz- und Holzfassaden sind nur in weiß oder in gebrochenen Tönen der Farben weiß, beige, gelb, braun, grau, blau oder rot zulässig. Darüber hinaus dürfen Holzfassaden auch naturbelassen gestaltet werden. Klinkerfassaden sind nur in naturrotem, rotbraunem oder braunem Klinker zulässig. Eine Verschindelung von Fassadenteilen ist unzulässig. Sichtbare Rollladenkästen sind unzulässig, da diese i.d.R. für eine sehr unharmonische Gestaltung der Fassaden bzw. der Fensteröffnungen sorgen und dadurch das Ortsbild stören. Darüber hinaus sind sie architektonisch als gestalterischer Missstand im Rahmen der Fassadengestaltung zu bezeichnen. Aus diesen Gründen werden sie ausgeschlossen.

Eine Festsetzung von RAL-Farben für Dacheindeckungen oder Fassadenfarben ist aus Sicht der Gemeinde nicht erforderlich. Da es sich bei den RAL-Farben um jederzeit änderbare Industrienormen handelt, geht auch von diesen kein nachhaltig bestimmbarer Rechtsbegriff aus. Die künftigen Bauherren sollen bei der Wahl der Farben einen Spielraum innerhalb des o.g. Farbspektrums haben.

Anlagen zur Gewinnung von Solarenergie sind generell zulässig, wenn sie in die Dach- und/oder Wandflächen des Gebäudes integriert, flach aufliegend oder Bestandteil eines Wintergartens oder eines Terrassendaches sind. Aufgeständerte oder überkragende Anlagen sind nicht zulässig. Geeignete Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind auf Flachdächern ebenfalls unzulässig.

Die Verwendung von reflektierenden Dach- oder Fassadenmaterialien ist mit Ausnahme von Glasflächen und von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie unzulässig. Die Verwendung von Dach- oder Fassadenmaterialien, die andere Baustoffe vortäuschen, ist unzulässig. Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes beachtet.

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig. Standplätze von Müllbehältern, die nur außerhalb des Vorgartenbereichs zulässig sind, sind mit einer blickdichten und dauerhaften Bepflanzung oder mit einer begrünten Umkleidung oder Rankgittern zu versehen. Sichtschutzanlagen sind mit Rankpflanzen zu begrünen.

Dem Ziel, ein dem Ortsbild angepasstes Wohngebiet zu schaffen, dient auch die Festsetzung, dass die Einfriedungen an den zu den öffentlichen Straßen zugewand-

ten Grundstücksseiten generell nur bis zu einer Höhe von 1,20 m zulässig sind. Diese Einfriedungen zur Straßenseite sind nur als Natursteinmauer, als Holzzaun mit senkrechter Lattung oder als Laubholzhecke zulässig. Drahtzäune sind nur in Verbindung mit Hecken aus heimischen Arten zulässig. Die zulässige Höhe von Natursteinmauern beträgt maximal 0,7 m. Die Krone von Natursteinmauern ist zu bepflanzen. Zypressengewächse (z.B. Thuja) sind als straßenseitige Einfriedungen unzulässig.

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 an der Stätte der Leistung bis zu einer Größe von 0,75 m² zulässig sind. Werbeanlagen mit Leuchtfarben, wechselndem oder sich bewegendem Licht sind unzulässig. Die Aufstellung von Warenautomaten ist ebenfalls unzulässig.

Abschließend wird auf die Landesbauordnung hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen diese 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 100.000 € geahndet werden.

2.4 Verkehrserschließung und Stellplätze

Die Ortslage Neu Degtow ist über die Bundesstraße B 105 an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Das Plangebiet selbst ist durch die vorhandene Dorfstraße erschlossen.

Die Dorfstraße im Bereich des Plangebietes ist als asphaltierte Fahrbahn ohne separaten Gehweg hergestellt. Im Zuge der Erschließung der neuen Baugrundstücke ist der Ausbau der anliegenden Dorfstraße vorgesehen. Der vorhandene Straßenstraßenraum lässt eine geringfügige Verbreiterung der Fahrbahn sowie die Errichtung eines einseitigen Gehweges unter der Voraussetzung der Beseitigung der vorhandenen Baumreihe zu. Für die Baumreihe werden, entsprechend den gesetzlichen Vorgaben, Ersatzpflanzungen entlang der neu gestalteten Dorfstraße vorgenommen. Weitere Pflanzungen erfolgen an anderer Stelle im Stadtgebiet, ebenfalls wieder als Baumreihe.

Die Fahrbahn wird auf 4,75 m verbreitert und entspricht somit dem Mindeststandard der RAST 06 sowie den Mindestanforderungen bezüglich der Befahrbarkeit durch Müllfahrzeuge. Der Gehweg wird in einer Breite von 1,80 m zuzüglich eines Sicherheitsabstandes von 0,5 m auf der westlichen Straßenseite angeordnet. Auch dies entspricht dem Mindeststandard. Der Ausbau entspricht dem dörflichen Charakter der Ortslage und dient insbesondere der Sicherheit des Verkehrs.

Haltestellen des ÖPNV liegen an der B 105 im Einmündungsbereich der Dorfstraße. Ebenfalls entlang der B 105 befindet sich ein Radweg. Insgesamt kann davon ausgegangen werden, dass somit eine gute Anbindung der Ortslage an die Stadt Grevesmühlen besteht.

2.5 Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 41 beträgt rund 1,6 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße (gerundet in m²)
Allgemeines Wohngebiet	6.845
Verkehrsflächen	1.415
Grünflächen davon	
Hausgarten	2.870
Heckenpflanzung	4.650
Straßenbegleitgrün	370
Fläche für Ver- und Entsorgung	45
Plangebiet -Gesamt	16.195

3. Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen in der Dorfstraße.

Die erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

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

Trink- und Löschwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes vom Zweckverband Grevesmühlen als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser soll über den Anschluss an vorhandene Leitungen in der Dorfstraße erfolgen.

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.

Die Löschwasserversorgung des südlichen Bereichs des Plangebiets ist über den genannten Unterflurhydranten 173 südlich des Plangebietes gesichert. Der Hydrant hat eine Kapazität von 96 m³/Std. Ein weiterer Hydrant (175) befindet sich an der Kreuzung Dorfstraße/B 105 im Bereich des Containerstandortes. Somit ist auch die Löschwasserversorgung des nördlichen Plangebietes gesichert. Dieser hat eine ausreichende Kapazität von 48 m³/Std.. Dieser Hydrant wird in den Vertrag zwischen der Stadt Grevesmühlen und dem Zweckverband zur Gewährleistung der Löschwasserversorgung aus Hydranten aufgenommen.

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz vom 22.09.2010).

Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgen.

Das Niederschlagswasser soll auf den Baugrundstücken versickert werden. Ein entsprechendes Bodengutachten wurde durch das Ingenieurbüro Palasis, Grundshagen, erstellt. Die Gutachter kommen zu dem Ergebnis, dass der Untergrund im gesamten Plangebiet von gut durchlässigen sandigen Horizonten bestimmt

wird. Das Grundwasser weist mit Tiefen > 6,00 m unter Geländeoberkannte einen ausreichenden Flurabstand auf. Es bestehen somit aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken gegen eine Versickerung auf den Grundstücken.

Energieversorgung und Telekommunikation

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Elektroenergie versorgt. Eine Erdgasversorgung kann ebenfalls durch die Anbindung an das vorhandene Netz gesichert werden. Ebenso bestehen Anschlussmöglichkeiten an das Netz der Deutschen Telekom AG.

Abfallentsorgung/ Altlasten

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

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind in dem Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, 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.

4. Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 41 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt eine Grenzfeststellung des Plangebietes. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der geplanten Neubebauung notwendig.

5. Eigentumsverhältnisse, Planungskosten

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im städtischen sowie in privatem Besitz. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen tragen jeweils anteilig die heutigen Grundstückseigentümer. Die Refinanzierung erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

6. Immissionsschutz

Aufgabe von Bauleitplanungen im Hinblick auf den Immissionsschutz ist es, abschließend die Frage nach den auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen zu beantworten und dafür zu sorgen, dass die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden.

Die Stadt Grevesmühlen hat sich mit den möglicherweise auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen auseinandergesetzt. Sie kommt dabei zu dem Ergebnis, dass nur der Straßenverkehr der B 105 als mögliche Lärmquelle auf das Plangebiet einwirkt. Die Dorfstraße selbst ist Erschließungsstraße für die Anwohner. Das aktuelle Verkehrsaufkommen auf dieser Straße ist gering, so dass hier von keiner Überschreitung der Richtwerte auszugehen ist. Die mit Realisierung der Planung entstehenden zusätzlichen Verkehre sind auch als gering einzuschätzen, so dass hier keine wesentlichen zusätzlichen Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm zu erwarten sind.

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung ist somit im Wesentlichen der von der Bundesstraße ausgehende Lärm zu betrachten. Eine entsprechende Untersuchung der Akustik Labor Nord GmbH vom 13.09.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche im nördlichen Plangebiet, parallel zur B105 ein mind. 3 m hoher Wall errichtet werden muss. Mit der beschriebenen Maßnahme stellen sich für die Außenwohnbereiche Beurteilungspiegel von maximal 54 dB(A) ein. Der Tages-Orientierungswert nach Beiblatt 1 zur 18005 für Allgemeines Wohngebiet von 55 dB(A) wird damit eingehalten.

Innerhalb der festgesetzten Fläche für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist in der Teilfläche 1 ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Fahrbahnoberkante der B 105 zu errichten und gemäß Punkt 5.1 mit Ausnahme der Überhänger zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. In der Teilfläche 2 ist eine Lärmschutzwand mit einer Höhe von mindestens 3,00 m über Fahrbahnoberkante der B 105 zu errichten.

Im Obergeschoss kommt es zu Überschreitungen der Orientierungswerte. Es sind passive Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Das Dachgeschoss des zukünftig nördlichsten Wohngebäudes liegt im Lärmpegelbereich III. Schlaf- und Aufenthaltsräume sind hier in südlicher, lärmabgewandter Richtung zu orientieren.

Im Lärmpegelbereich III sind für Aufenthaltsräume im Obergeschoss die in der folgenden Tabelle aufgeführten Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten:

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel (dB (A))	Erforderliches resultierendes Schalldämm-Maß des Außenbauteils $R'_{W,es}$ (dB) ¹⁾	
		Aufenthalts- und Wohnräume	Bürräume und Ähnliches
III	61 bis 65	35	30

¹⁾ resultierendes Schalldämm-Maß des gesamten Außenbauteils (Wände/Dach, Fenster und Lüftung zusammen)

Schlafräume und Aufenthaltsräume sind innerhalb des Lärmpegelbereichs III im Obergeschoss zu den lärmabgewandten Gebäudeseiten zu orientieren.

Die Betrachtung des Gewerbelärms spielt nur eine untergeordnete Rolle. Die westlich und südwestlich liegenden Gewerbeflächen sind insbesondere für den Nachtzeitraum stark eingeschränkt, so dass keine Belastungen zu erwarten sind. Im nördlichen und südlichen Untersuchungsgebiet, in den Grenzbereichen zu den umliegenden Gewerbetrieben sind maximal tags bis zu 54 dB(A) und nachts bis 40 dB(A) zu erwarten. Ausgehend von einer Schutzbedürftigkeit für die geplante Wohnbebauung entsprechend allgemeinem Wohngebiet (WA), sind in den Grenzbereichen zu den benachbarten Gewerbegebieten und großflächig im Plangeltungsbereich keine Richtwertüberschreitungen zu erwarten.

Von landwirtschaftlichen Nutzungen gehen keine dauerhaften Beeinträchtigungen aus. Landwirtschaftliche Einsatztage und ggf. –nächte, z.B. zur Erntezeit auf den umgebenden Ackerflächen, sowie gelegentliche Geruchsbelästigungen durch das Ausbringen von Gülle sind im ländlichen Raum von den Anwohnern zu tolerieren.

7. Sonstiges

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Bodendenkmale bekannt. Werden unvermutet Bodendenkmale entdeckt, ist dies gem. § 11 Abs. 2 DSchG M-V unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Fund und Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

Das Plangebiet ist nicht als kampfmittelbelastet bekannt. Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass bei Tiefbaumaßnahmen Munitionsfunde auftreten können. Es wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V zu erhalten. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Werden bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen, 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 wird hingewiesen.

Empfehlung:

Unter Beachtung der Ziele des Klima- und Ressourcenschutzes sollte das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser vor der Versickerung auf den jeweiligen Grundstücken in eine unterirdische Regenwasserzisterne eingeleitet und z.B. zum Zwecke der Gartenbewässerung genutzt werden.

Des Weiteren sollten bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien vorgesehen werden. So sollten Vorkehrungen für den Einsatz von mindestens 5 m² Solarthermie-Flächen je Einzelhaus getroffen werden.

Die weiteren Möglichkeiten alternativer Energieversorgung sollten geprüft werden (z.B. Erd- oder Luftwärmetauscher).

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

Teil 2 – Umweltbericht

1. Einleitung

Der Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, legt die Belange des Natur- und Umweltschutzes dar. Gemäß §§ 2 (4) und 1 (6) Nr. 7 BauGB werden die Resultate der Umweltprüfung sowie nach § 1a (3) BauGB die Ergebnisse der Eingriffsregelung aufgezeigt.

Für den Bebauungsplan Nr. 41 „Neu Degtow West“ der Stadt Grevesmühlen werden innerhalb des Umweltberichtes die ermittelten, voraussichtlichen Umweltauswirkungen nach der Anlage des BauGB beschrieben und bewertet. Die Ergebnisse sind nach § 2 (4) Satz 4 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

1.1 Allgemein

Als Mittelzentrum ist die Stadt Grevesmühlen bestrebt, im Stadtgebiet Wohngebiete für den Einfamilienhausbau zu schaffen. Damit sollen insbesondere Familien angesprochen werden. Eine entsprechende Nachfrage nach Baugrundstücken ist vorhanden.

Für den angestrebten Nutzungszweck sind momentan keine kurzfristig mobilisierbaren Flächenpotenziale vorhanden. Die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 sind verfügbar und im Flächennutzungsplan der Stadt als Wohnbauflächen vorgesehen. Daher soll für das Gebiet ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt werden.

1.2 Lage und Charakteristik des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Anschluss an die Ortslage Neu Degtow östlich der Siedlungslage der Stadt Grevesmühlen. Es wird derzeit überwiegend durch seine ackerbauliche Nutzung geprägt. Angrenzend an die Bundesstraße ist eine Bushaltestelle, eine Gasverteilerstation und eine Stellfläche für Recyclingcontainer innerhalb des Plangebietes vorhanden.

Nördlich grenzt mit der Bundesstraße 105 eine wichtige Verkehrsachse an das Plangebiet an. Östlich ist weitere Wohnbebauung vorhanden. Im direkten westlichen Anschluss an das Plangebiet befinden sich weitere Ackerflächen. Daran schließen sich im weiteren Umfeld auch gewerbliche und sonstige öffentliche Nutzungen wie eine Polizei und Feuerwehration an.

Das Gelände ist leicht wellig und in westliche Richtung ab.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 41 ist rund 1,6 ha groß.

Naturräumliche Gliederung

Landschaftszone:	Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte (4)
Großlandschaft:	Westmecklenburgische Seenlandschaft (40)
Landschaftseinheit:	Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast (401)

2. Umweltprüfung

2.1 Vorhaben und Planungsziel

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes zu schaffen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, in Ergänzung der schon bestehenden Wohnsiedlung, ein Einfamilienhausgebiet zu schaffen.

Das städtebauliche Konzept begründet sich aus den Zielsetzungen der Gemeinde und aus den räumlichen Gegebenheiten im Bereich des Plangebiets. Ausführliche Informationen hierzu sind im städtebaulichen Teil 1 der Begründung zu finden.

2.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Fachplanungen

Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM)

Für den planungsrelevanten Bereich werden nachfolgenden Aussagen im RREP WM getroffen.

- Grevesmühlen ist als Mittelzentrum ausgewiesen.
- Grevesmühlen besitzt Anschluss an das regionale Straßennetz (Bundesstraße 105) und ebenso einen Anschluss an das großräumige Schienennetz.
- Das Plangebiet ist Teil des Tourismusraums/ Tourismusedwicklungsraumes und des Vorbehaltsgebietes Landwirtschaft.

Gutachterlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg (GLRP WM)

Aufgrund der Lage im Siedlungsraum gibt es für das Plangebiet selbst kaum konkrete Aussagen. Für den umgebenden Bereich werden im GLRP WM folgende Aussagen getroffen:

- Der Boden ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit dargestellt (Karte 4),
- Die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers ist als Bereich mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit (Karte 6) dargestellt,
- Grevesmühlen wird in Bezug auf die Klimaverhältnisse im niederschlagbegünstigten Bereich dargestellt (Karte 7),
- Die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes ist mit mittel bis hoch klassifiziert (Karte 8). Die Funktionsbewertung der landschaftlichen Freiräume ist mit Stufe 1- gering bewertet (Karte 9),
- Südöstlich von Grevesmühlen befindet sich ein Naturschutzgebiet (N 280) (Karte 11),
- Das Plangebiet und die angrenzenden Bereiche besitzen keine Bedeutung für die Sicherung der Erholungsfunktion der Landschaft (Karte 13),
- Südöstlich von Grevesmühlen sind Flächen als Biotopverbund im engeren und weiteren Sinne dargestellt (Karte II). Für diese Flächen sind teilweise Maßnahmen zur Sicherung und Entwicklung von ökologischen Funktionen dargestellt (Karte III).

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die Ortslage Neu Degtow sind für den Geltungsbereich selbst kaum umweltbezogene Ziele festgelegt bzw. spezifische Aussagen getroffen.

Aus den übergeordneten Planungen lassen sich keine erheblichen Beeinträchtigungen der dort dargestellten Entwicklungsziele ableiten.

Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan

Für die Stadt Grevesmühlen liegt ein Landschaftsplan (Stand: Endgültiges Exemplar-04.05.2009) vor. Für das Plangebiet werden zusammenfassend folgende Aussagen getroffen

Im Landschaftsplan werden als Biotoptypen für das hier betrachtete Plangebiet „Acker“ (AC) und „Ländlich geprägtes Dorfgebiet (ODF) dargestellt.

Zu Beeinträchtigungen bzw. Konflikten werden folgende Aussagen getroffen:

„Mit den Ausweisungen der Bauflächen im Bereich Grevesmühlen Ost und Neu Degtow besteht die Gefahr des Zusammenwachsens der Ortslagen was sich negativ auf lokalklimatische Belange, den Artenaustausch und das Landschaftserleben auswirken würde. Die auch im Flächennutzungsplan ausgewiesene Grünzäsur zwischen diesen Flächen ist daher zwingend zu erhalten und möglichst zu vergrößern. Daher sollte überdacht werden, ob eine Verbreiterung der Grünzäsur zu Lasten der gewerblichen Entwicklung im Westen oder zu Lasten der Entwicklung von Wohnbauflächen im Osten vorgenommen werden soll.“

Als Maßnahme zur Vermeidung des beschriebenen Konfliktes wird folgende Empfehlung gegeben:

- Grevesmühlen/Neu Degtow: Sicherung und Vergrößerung der Grünzäsur zwischen Grevesmühlen und Neu Degtow zu Lasten der gewerblichen Entwicklung im Westen oder zu Lasten der Entwicklung von Wohnbauflächen im Osten.

Das Plangebiet ist im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt. Die Grünzäsur wird im Bebauungsplan durch Heckenstrukturen am westlichen Plangebietsrand dauerhaft gesichert und ein Zusammenwachsen der Ortsteile verhindert. Eine vollständige Grünzäsur von 60 m, wie im Flächennutzungsplan dargestellt, wie aufgrund der mangelnden Flächenverfügbarkeit nicht angestrebt.

Die hier vorliegende Planung steht in Übereinstimmung mit den Darstellungen des Landschaftsplanes und Flächennutzungsplanes.

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes sind keine Schutzgebiete von nationaler oder internationaler Bedeutung vorhanden. Die nächsten Schutzgebiete sind mit mindestens 600 m Entfernung das FFH-Gebiet (DE 2132-303) „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ und mit 1000 m das Europäische Vogelschutzgebiet (SPA) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach- Radegast- Maurine“.

Aufgrund der Entfernung zu den benannten Schutzgebieten sowie der Ausprägung der Planung sind keine Beeinträchtigungen der Schutzgebiete zu erwarten.

Geschützte Biotope

Innerhalb des Plangebietes bzw. im planungsrelevanten Umfeld sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotope vorhanden.

3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Für eine Beurteilung voraussichtlicher Umweltauswirkungen wurden die folgenden fachgesetzlichen Vorgaben des Umweltschutzes auf Bundes- und Landesebene berücksichtigt.

Schutzgut	fachgesetzliche Vorgaben
Mensch	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22. BImSchV
Pflanzen u. Tiere	- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V), Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV), FFH-Richtlinie
Landschaft	- BNatSchG (Eingriffsregelung), NatSchAG M-V
Boden	- Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG)
Klima / Luft	- Bundesimmissionsschutzgesetz, 22.BImSchV
Kultur- u. Sachgüter	- Denkmalschutzgesetz M-V (DSchG M-V)

Tabelle 1: fachgesetzliche Vorgaben einzelner Schutzgüter

Der Zustand der Umwelt und deren Merkmale sind für das Plangebiet einzeln und auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt. Veränderungen der Schutzgüter sollen somit nachvollzogen, dokumentiert und bewertet werden. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum eventuellen Ausgleich negativer Umweltauswirkungen werden für die vorliegende Planung schutzgutbezogen abgeleitet

3.1 Schutzgut „Mensch“

Für den Menschen werden Auswirkungen einer Planung bedeutsam, wenn sich Auswirkungen auf sein Wohnumfeld und oder die Erholungsfunktionen in der Landschaft ergeben.

Das Plangebiet unterliegt derzeit einer intensiven ackerbaulichen Nutzung. Es befindet sich im westlichen Anschluss an die Ortslage Neu Degtow und östlich der Stadt Grevesmühlen.

Die Ausweisung der Wohnbauflächen entspricht den Zielen des wirksamen Flächennutzungsplanes.

Aufgrund der derzeitigen landwirtschaftlichen Nutzung besitzt das Plangebiet aktuell kaum eine Eignung bzw. Bedeutung als Erholungsraum.

Im Rahmen der immissionsschutzrechtlichen Untersuchung ist im Wesentlichen der von der Bundesstraße ausgehende Lärm zu betrachten. Eine entsprechende Untersuchung der Akustik Labor Nord GmbH vom 27.07.2016 kommt zu dem Ergebnis, dass zum Schutz der Außenwohnbereiche im nördlichen Plangebiet ein mindestens 3 m hoher Wall errichtet werden muss.

Darüber hinaus liegt das Dachgeschoss des zukünftigen nördlichsten Wohngebäudes im Lärmpegelbereich III. Schlaf- und Aufenthaltsräume sind hier in südlicher Richtung zu orientieren.

Die Betrachtung des Gewerbelärms spielt nur eine untergeordnete Rolle. Die westlich und südwestlich liegenden Gewerbeflächen sind insbesondere für den Nachtzeitraum stark eingeschränkt, so dass keine Belastungen zu erwarten sind.

Detaillierte Informationen zum Immissionsschutz sind dem städtebaulichen Teil der Begründung unter Punkt 6 zu entnehmen.

Temporäre Beeinträchtigungen durch die Bewirtschaftung der angrenzenden Ackerflächen sind von den Einwohnern zu tolerieren.

Es kann unter Berücksichtigung der Maßnahmen zum Immissionsschutz von der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausgegangen werden. Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzes des Menschen zu erwarten.

3.2 Schutzgut „Pflanzen und Tiere“

Erfassung des Baumbestandes

Gemäß Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 ist der Bestand an geschützten Bäumen auf Grundlage der Vermessungsunterlagen und eigenen Erhebungen für das Plangebiet zu erheben.

Entlang der Dorfstraße befindet sich eine Baumreihe aus Linden, welche einem Schutzstatus gemäß § 19 NatSchAG M-V unterliegt.

Die Erschließung der einzelnen Grundstücke soll über die Dorfstraße erfolgen. Zur Klärung der Frage des Umganges mit den Bäumen wurde ein Baumsachverständiger hinzugezogen. Dieser traf zusammenfassend bei einem Vor-Ort-Termin folgende Aussagen:

- Es ist von einem Wurzelballen von ca. 2,5 m auszugehen.
- Teilweise sind die Bäume als Zwiesel ausgebildet.
- Es handelt sich in nördlichen Abschnitt um Sommerlinden und im südlichen Abschnitt um Winterlinden.
- Eine Aufastung der Bäume zur Herstellung des notwendigen Lichtraumprofils ist nur erschwert möglich.
- Sommerlinden werden sehr groß und sind daher schwer mit der vorgesehenen Planung vereinbar.
- Die Winterlinden sind teilweise kleinkronig ausgebildet und nur erschwert aufastbar.

Aus diesem Grund wurde vorgeschlagen, die vorhandenen Bäume in die geplante Heckenpflanzung als Überhälter zu integrieren und die Baumreihe entlang der Dorfstraße zu ersetzen. Hier wird jedoch dann eine Art gewählt werden, die sich besser als Straßenbaum eignet. Die Variante der Umsetzung der Bäume stellt die planerische Vorzugsvariante dar und wurde bereits im Bau- sowie im Umweltausschuss vorgestellt und befürwortet. Da mit dem hier betrachteten Bebauungsplan gleichzeitig auch ein Ausbau der Dorfstraße vorgesehen ist, lassen sich neben der geringen Eignung der Bäume als Straßenbäume weitere Vorteile herausarbeiten. Die Vorzugsvariante besitzt folgende Vorteile:

- Die Böschung könnte neu geformt und so die Zuwegung der Grundstücke erheblich erleichtert werden.
- Es würden im südlichen Teil keine zusätzlichen Eingriffe in die Böschung notwendig (Abstützen mit Palisaden etc.)
- Der gewünschte Gehweg kann realisiert werden.
- Es kann eine zweckmäßige Parzellierung der Grundstücke vorgenommen werden.
- Die als Straßenbäume ungeeignete Bäume werden in die Hecke versetzt und bilden dort Überhälter.

Auf der Grundlage der Aussagen des Baumgutachter wurde parallel mit dem Vorentwurf ein Fällantrag bei der unteren Naturschutzbehörde eingereicht, in welchem die Umpflanzung der Bäume als Teil des Ausgleiches vorgeschlagen wurde. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde darauf verwiesen, dass als Ausgleich dennoch die Pflanzung einer Baumreihe bzw. Allee im vollen Umfang gemäß Allenkompensationserlass notwendig ist. Überhälter in einer Hecke können nicht berücksichtigt werden.

Mit dem vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes wird deshalb aufgrund des unverhältnismäßigen Aufwandes und des gegenüber der Pflanzung von Baumschulware risikobehafteteren Anwacherfolges bei älteren Bäumen auf das Umpflanzung verzichtet.

Artenschutzrechtliche Betrachtung

Artenschutzrechtliche Prüfung – Relevanzprüfung

In der artenschutzrechtlichen Prüfung werden alle europarechtlich geschützten Arten untersucht, die im Wirkraum des Vorhabens potentiell zu erwarten sind und die durch die vorhabenspezifischen Wirkfaktoren betroffen sein könnten.

Im Rahmen der Relevanzprüfung, die innerhalb der artenschutzrechtlichen Prüfung grundsätzlich durchzuführen ist, werden daher zunächst die Arten aus allen europarechtlich geschützten Arten „herausgefiltert“ (Abschichtung), für die eine verbotstatbestandliche Betroffenheit durch das vorliegende Projekt mit hinreichender Sicherheit auszuschließen ist (Relevanzschwelle). Eine detaillierte artenschutzrechtliche Prüfung ist für diese Arten nicht mehr erforderlich. Arten deren Lebensräume nicht den Habitatstrukturen im Plangebiet entsprechen, werden per se herausgefiltert. In einem dritten Schritt werden weitere Arten ermittelt und ausgeschlossen, deren Wirkungsempfindlichkeit vorhabenbedingt so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen. Durch diese Abschichtung wird die Konzentration des zu untersuchenden Artenspektrums auf die Arten ermöglicht, die tatsächlich betroffen sein könnten.

Nur für die nach der Relevanzprüfung verbleibenden relevanten Arten erfolgen dann die weitergehenden Prüfschritte, d.h. zunächst die Ermittlung der Verbotstatbestände gemäß § 44 Absatz 1 i.V.m. Absatz 5 BNatSchG.

Bei einer Relevanzprüfung für die europäischen Vogelarten wird das Augenmerk auf die Arten gelegt, deren Vorhandensein oder Fehlen größtmögliche Rückschlüsse über den Zustand des Untersuchungsraumes zulassen. Die Brutvogelarten werden als Zeigerarten für die nachfolgende Potentialabschätzung ausgewählt. Als Zeiger- bzw. Wertarten werden die Arten benannt, welche in den Roten Listen bzw. im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie Erwähnung finden. Aufgrund ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber weniger sensiblen Arten sind diese Arten bestens geeignet, den Zustand eines Untersuchungsraumes bezüglich seiner Vorbelastungen einzuschätzen.

Auswirkungen des Vorhabens auf einzelne Artengruppen (Potentialabschätzung)

Das Plangebiet befindet sich in einem anthropogen stark überformten Bereich. Es liegt an einer Bundesstraße mit starker Zerschneidungswirkung. Östlich grenzt der Siedlungsbereich von Neu Degtow mit Einzelhausbebauung an. Das Plangebiet selbst und der westlich angrenzende Bereich werden derzeit als intensiv bewirtschaftete Ackerfläche genutzt.

Mit der hier betrachteten Planung erfolgt eine Arrondierung des Siedlungsgefüges von Neu Degtow. Aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen sind überwiegend störungsunempfindliche Arten des Siedlungsraumes zu erwarten.

Brut- und Rastvögel

Das Plangebiet ist bereits stark anthropogen überformt. Hinzu kommen optische und akustische Störungen durch die angrenzenden Verkehrs- und Wohnbauflächen.

Aufgrund der bestehenden Biotopausstattung sind die typischen Arten des Siedlungsbereiches (freibrütende Singvögel) zu erwarten.

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

Die Baumreihe entlang der Dorfstraße soll in die geplante Heckenstruktur als Überhälter integriert werden. An gleicher Stelle an der Dorfstraße wird eine neue Baumreihe geschaffen.

Für die Eingriffe in den Gehölzbestand ist der benannte § 39 BNatSchG zu beachten.

Unter Beachtung des nach § 39 BNatSchG genannten Zeitraumes zur Durchführung von Fäll- bzw. Rodungsarbeiten und Umpflanzarbeiten sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf die potentiell vorkommenden Brutvögel zu erwarten. Ein artenschutzrechtlicher Tatbestand gemäß § 44 BNatSchG besteht demzufolge nicht.

Säugetiere/Fledermäuse

Aufgrund der Biotopausstattung des Plangebietes und der Lage im Siedlungsraum sind Beeinträchtigungen der Artengruppe der Säugetiere auszuschließen.

Reptilien

Die vorhandenen Biotopstrukturen stellen kein maßgebliches Habitat für Reptilien dar. Das Plangebiet unterliegt einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung. Zudem sind durch die angrenzenden Straßen deutliche Zerschneidungsachsen gegeben. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Amphibien

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Laichgewässer oder sonstigen maßgeblichen Habitatbestandteilen. Zudem sind durch die angrenzenden Straßen deutliche Zerschneidungsachsen gegeben. Das Eintreten eines Verbotstatbestandes nach § 44 BNatSchG ist somit auszuschließen.

Fische

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Schmetterlinge

Das Vorkommen von Schmetterlingen ist aufgrund fehlender Habitatstrukturen, wie blütenreiche Säume auszuschließen. Beeinträchtigungen durch Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG sind nicht festzustellen. Eine weitere Analyse projektbedingter Beeinträchtigungen von Schmetterlingen entfällt.

Käfer

Der planungsrelevante Bereich stellt kein geeignetes Habitat für Käferarten dar. Es fehlen blütenreiche Säume als Nahrungshabitat und geeignete Gehölze als Wohnstätte. Erhebliche Beeinträchtigungen durch Eintreten der nach § 44 BNatSchG festgelegten Verbotstatbestände sind auszuschließen. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Libellen

Ein Vorkommen von Anhang IV-Arten der FFH-Richtlinie kann ausgeschlossen werden. Die geschützten Libellenarten leben zumeist an Fließgewässern. Eine weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen gemäß § 44 BNatSchG entfällt.

Weichtiere

Der relevante Planungsbereich weist keine geeigneten Habitatstrukturen für die Artengruppe der Weichtiere auf. Erhebliche Beeinträchtigungen bzw. zu erwartende artenschutzrechtliche Verbotstatbestände können eindeutig ausgeschlossen werden. Die weitere Analyse potentieller Beeinträchtigungen entfällt.

Pflanzen

Aufgrund der Lage der planungsrelevanten Bereiche angrenzend an den Siedlungsraum sowie der aktuellen Nutzung als Ackerfläche sind Besonders bzw. streng geschützte Arten der Flora nicht zu erwarten. Erhebliche Beeinträchtigungen sind somit auszuschließen. Die weitere Analyse projektbedingter Wirkungen und deren Erheblichkeit für die geschützte Flora entfällt.

Relevante Projektwirkungen auf artenschutzrechtliche Belange

Unter Beachtung der Fallkonstellationen (Punkt 7.1 bis 7.7) der „Hinweise zum gesetzlichen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG bei der Planung und Durchführung von Eingriffen“ des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern werden nachfolgende Eingriffswirkungen abgearbeitet:

- Gebäudeabbruch

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gebäude vorhanden.

- Beseitigung von Bäumen/Hecken und Buschwerk

Entlang der Dorfstraße befindet sich eine Baumreihe. Diese unterliegt einem Schutzstatus gemäß § 19 NatSchAG M-V. Es erfolgt eine Umpflanzung dieser Baumreihe und Schaffung einer neuen Baumreihe an der Dorfstraße.

Für die Eingriffe in den Gehölzbestand ist § 39 BNatSchG zu beachten.

- Beseitigung, Verkleinerung bzw. Funktionsverlust von Gewässern

Innerhalb des Plangebietes sind keine Gewässer vorhanden.

- Umnutzung von Flächen

Das hier betrachtete Plangebiet umfasst einen Ackerstreifen angrenzend an bestehende Wohnbebauung. Durch die geplante Ergänzung der Wohnbebauung gehen Habitate in geringem Maße verloren. Der Anteil der Bebauung und der versiegelten

Flächen innerhalb des Plangebietes erhöht sich. Durch die neu entstehenden Gartenbereiche und die geplanten Heckenstrukturen als Abgrenzung zur den Ackerflächen entstehen wiederum auch neue Lebensräume.

Eine erhebliche Beeinträchtigung durch die Umnutzung des hier betrachteten Plangebietes ist nicht festzustellen, zumal im Rahmen der Potentialabschätzung nicht von besonders bzw. streng geschützten Arten auszugehen ist, sondern von typischen Arten des Siedlungsbereichs und dazu ausreichend gleichwertige Strukturen als Ausweichmöglichkeit im direkten Umfeld zur Verfügung stehen.

➤ Lärm

Es treten ausschließlich baubedingte Emissionen (befristete Störungen) auf.

➤ Kollision von Tieren mit mobilen oder immobilen Einrichtungen

- entfällt -

Maßnahmen zur Vermeidung

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt, um anzunehmende Gefährdungen von potentiell vorkommenden Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder europäischen Vogelarten zu vermeiden oder zu mindern. Die Eingriffe erfolgen nicht in bestehende Wertbiotope (Waldflächen, Kleingewässer, Feuchtwiesen). Die Ermittlung der Verbotstatbestände wurde unter Berücksichtigung dieser Maßnahmen durchgeführt:

- Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 (5) Satz 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

Gesetzliche Grundlagen – Artenschutz

Gemäß § 39 (5) Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes stehen, Hecken, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf Stock zu setzen. Nicht zu erhaltende Gehölze müssen somit außerhalb dieser Zeit entfernt werden.

Gemäß § 44 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ist es verboten,

1. 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,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ergeben sich unter Beachtung der genannten Maßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Tiere und Pflanzen“.

3.3 Schutzgut „Boden“

Im Natur- und Landschaftshaushalt und Stoffkreislauf hat das Schutzgut „Boden“ wesentliche Funktionen. Er übernimmt das Filtern, Speichern, Puffern und die Umwandlung verschiedenster Stoffe und ist für Bodentiere, Mikroorganismen sowie für Pflanzen und deren Wurzeln Lebensraum. Die Eigenschaften des Bodens (Substrat, Humusgehalt und Hydromorphie) sind wesentlich für die Ausprägung der natürlich auftretenden Vegetation.

Hinzu kommt laut § 2 BBodSchG die Bedeutung des Bodens für den Menschen als Produktionsgrundlage für dessen Ernährung, als Standort für die Besiedelung und als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte.

Im Plangebiet stehen sickerwasserbestimmte Sande an. Im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) wird die Schutzwürdigkeit des Bodens sowie des Grund- und Oberflächenwassers für das Plangebiet als „Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit“ dargestellt.

Bewertung

Die maßgeblichen Beeinträchtigungen für das Schutzgut Boden entstehen durch die Bodenversiegelungen bzw. Überbauung.

Zusätzlich zu der Beeinträchtigung durch Versiegelung/Überbauung kann es zu Beeinträchtigungen durch Bodenauftrag und –abtrag kommen. Mit einer Veränderung des Profilaufbaus und der Struktur ist im Zuge von Baumaßnahmen der Böden zu rechnen. Allerdings besteht auch schon eine starke anthropogene Vorbelastung durch die intensive landwirtschaftliche Nutzung. Die Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Boden“ werden im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung berücksichtigt. Es werden geeignete Kompensationsmaßnahmen bestimmt, um die Versiegelung auszugleichen. Es sind Heckenstrukturen als Abgrenzung zu den Ackerflächen am westlichen Rand des Plangebietes vorgesehen.

In der Bauphase besteht die Gefahr, dass es zu Bodenverdichtungen durch den Einsatz von schweren Baugeräten und Lagerung von Baumaterialien kommt. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

3.4 Schutzgut „Luft und Klima“

Grevesmühlen befindet sich in einem Übergangsklima. Es sind sowohl atlantische als auch kontinentale Einflüsse vorhanden. Das Gebiet ist als niederschlagsbegünstigt im Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (Karte 7) dargestellt.

Die Landschaftszone Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte ist dem maritim geprägte Binnenplanarklima zuzuordnen. Die jährlichen Niederschlagshöhen liegen im Durchschnitt deutlich über 600 mm. Die durchschnittlichen Niederschlagsmengen werden mit dem von West nach Ost abnehmenden atlantischen Einfluss geringer. Ebenso nimmt die mittlere Temperatur des kältesten Monats nach Osten ab.

Bewertung

Mit den vorliegenden Planungen werden keine Eingriffe in das Schutzgut „Luft und Klima“ geplant, welche den aktuellen Zustand dauerhaft negativ beeinflussen könnten.

3.5 Schutzgut „Wasser“

Grundwasser

Gemäß der LINFOS-Datenbank beträgt der Grundwasserflurabstand >10 m. Die Grundwasserressourcen werden als nutzbares Dargebot/ öffentliche Trinkwasserversorgung beschrieben. Dem Gebiet des Geltungsbereiches wird nach Gutachterlichen Landschaftsrahmenplan (GLRP) hinsichtlich der Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers eine mittlere bis hohe Schutzwürdigkeit zugeordnet.

Bewertung

Nachhaltige Auswirkungen auf das lokale Grundwasservorkommen sind durch den vorliegenden Bebauungsplan nicht zu erwarten.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Bewertung

Zur Einschätzung der Versickerungsmöglichkeiten von Regenwasser innerhalb des Plangebietes wurde eine Baugrunduntersuchung durch das Ingenieurbüro für Baugrund + Grundbau PALASIS (Sitz in Grundshagen) durchgeführt. Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass das Plangebiet von gut durchlässigen sandigen Horizonten bestimmt wird. Gegen eine Versickerung vor Ort bestehen aus hydrogeologischer Sicht keine Bedenken.

Von erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Wasser“ wird durch die Planung nicht ausgegangen.

3.6 Schutzgut „Kultur- und sonstiger Sachgüter“

Innerhalb des Plangebietes sind keine Denkmale vorhanden.

Durch die vorliegende Planung kommt es zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes „Kultur- und sonstige Sachgüter“.

3.7 Schutzgut „Landschaft“

Das Plangebiet ist durch die Lage angrenzend an die Siedlungslage Neu Degtow und landwirtschaftlichen Flächen geprägt. Nördlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße 105 als Zerschneidungsachse. In westlicher Richtung schließt sich das Siedlungsgefüge von Grevesmühlen selbst an. Die geplante Wohnbebauung schließt sich an den vorhandenen Siedlungsraum an und rundet die Ortslage Neu Degtow ab.

Das Gelände ist leicht hügelig und fällt in westliche Richtung ab. Im westlichen Anschluss an die Wohnbebauung sind Heckenstrukturen zur klaren Gliederung der Landschaft bzw. Abgrenzung vorgesehen.

Es wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaft ausgegangen.

3.8 Wechselwirkungen der Umweltauswirkungen einzelner Schutzgüter

Grundsätzlich sind nachfolgende Wechselwirkungen zu berücksichtigen:

Schutzgut	Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern
Menschen	- die Schutzgüter „Pflanzen u. Tiere“, „Boden“, „Wasser“, „Klima/Luft“ und „Landschaft“ bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Pflanzen	- Abhängigkeit der Vegetation von abiotischen Standorteigenschaften (Bodenform, Grundwasserflurabstand, Klima) - Bestandteil bzw. Strukturelement des Landschaftsbildes - anthropogene Vorbelastung der Biotopstrukturen
Tiere	- Abhängigkeit der Tierwelt von biotischer bzw. abiotischer Lebensraumausstattung (Vegetation, Biotopvernetzung, Wasserhaushalt, Boden) - anthropogene Vorbelastungen der Einzelindividuen und/oder der Lebensräume (Störung, Verdrängung)
Boden	- Abhängigkeit der Eigenschaften von geologischen, wasserhaushaltlichen, geomorphologischen und vegetationskundlichen Verhältnissen - Lebensraum für Tiere und Menschen, Standort für Biotope bzw. Pflanzengesellschaften sowie in Bedeutung für den Wasserhaushalt (Grundwasserneubildung, Retentionsfunktion, Grundwasserschutz, Grundwasserdynamik) - anthropogene Vorbelastungen (Bearbeitung, Stoffeinträge, Verdichtung u. Versiegelung)
Wasser	- Abhängigkeit der Grundwasserneubildung von Boden-, Vegetations- und Nutzungsfaktoren - anthropogene Vorbelastung durch aktuelle Nutzung
Klima u. Luft	- aufgrund der Kleinflächigkeit des vorliegenden Geltungsbereiches sind im konkreten Fall keine relevanten Wechselwirkungen zu erwarten
Landschaft	- Abhängigkeit des Landschaftsbildes von Faktoren, wie Relief, Vegetation u. Nutzung - anthropogene Vorbelastungen d. Landschaftsbildes und Landschaftsraumes durch Überformung

Tabelle 2: Wechselwirkungen einzelner Schutzgüter

Wechselwirkungszusammenhänge und funktionale Beziehungen innerhalb und zwischen einzelnen Schutzgütern, welche für das Vorhaben von Relevanz sind, wurden im Rahmen der schutzgutbezogenen Auswirkungsprognose berücksichtigt. Infolge der Wechselbeziehungen zwischen den einzelnen Schutzgütern und des Ausbleibens der Addition und Potenzierung von deren Wirkungen bei den Bauausführungen, kann nicht davon ausgegangen werden, dass erhebliche Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

3.9 Zusammenfassung der Umweltauswirkungen

Mit Hilfe der Planungen zum Bebauungsplan Nr. 41 wird das Ziel verfolgt, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes zu schaffen bzw. die Ergänzung bestehende Baustrukturen zu ergänzen. Dazu soll eine Fläche genutzt werden, die aktuell hauptsächlich einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung unterliegt. Die Erschließung ist durch eine bestehende Straße gegeben.

Bewertung

Mit erheblichen Beeinträchtigungen durch die mit dem Bebauungsplan Nr. 41 verbundenen Planungsabsichten auf die Umwelt bzw. die benannten Schutzgüter ist im Wesentlichen nicht zu rechnen. Das Plangebiet ist, wie beschrieben, bereits anthropogen stark überformt.

4. Entwicklungsprognose zum Umweltzustand

4.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Planungsdurchführung

Mit den Zielen des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen werden insbesondere Auswirkungen durch die Versiegelung erwartet. Zum Ausgleich werden Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes festgelegt. Am westlichen Rand des Plangebietes sollen Heckenstrukturen entstehen.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass durch die Vorhaben des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen die Entwicklung des Umweltzustandes des planungsrelevanten Bereiches nicht erheblich negativ beeinflusst wird.

4.2 Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung

Bei einer Nichtdurchführung der vorliegenden Bauausführung würde das Areal voraussichtlich weiterhin intensiv landwirtschaftlich genutzt werden.

4.3 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die hier betrachtete Planung trägt zur Arrondierung der Ortslage bei. Diese Planungsabsichten bestehen bereits längerfristig, denn die hier betrachteten Flächen sind im rechtskräftigen Flächennutzungsplan als Wohnbauflächen dargestellt.

Mit der Planung will die Stadt Grevesmühlen der Nachfrage nach Baugrundstücken nachkommen. Es sollen insbesondere Familien angesprochen werden. Für die angestrebte Nutzung sind momentan keine anderen kurzfristig mobilisierbaren Flächen verfügbar.

5. Eingriffsregelung

5.1 Gesetzliche Grundlage der Bilanzierung

§ 14 BNatSchG – Eingriffe in Natur und Landschaft

(1) *„Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.“*

Durch die Inhalte des Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen werden, wie in der Begründung sowie den Ausführungen des Umweltberichtes beschrieben, Eingriffe in die Leistungs- oder Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes vorbereitet. Diese müssen im Rahmen der Eingriffsregelung bilanziert und ausgeglichen werden. Nachfolgende Berechnungen und Bilanzierungsabsichten wurden unter Zuhilfenahme der *„Hinweise zur Eingriffsregelung; 1999 / Heft 3“* des LUNG erstellt. Die Zuordnung der Biotoptypen erfolgte auf Grundlage der *„Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern“* aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) 2013, Heft 2.

5.2 Eingriffsbilanzierung

Bestandsbeschreibung

Die nördliche Grenze des Plangebietes bildet die Bundesstraße 105 (OVB). Östlich grenzt Wohnbebauung (OER) an. Südöstlich des Plangebietes befindet sich ein einzelnes Grundstück, welches eine Tierarztpraxis und ein Wohnhaus beherbergt.

Südlich grenzt die Straße Langer Steinschlag an, welche nur ab der Tierarztpraxis und weiter in östliche Richtung asphaltiert ist. Der Abschnitt der Straße entlang des Ackerstreifens ist unbefestigt (OVU). Westlich grenzen Ackerflächen an das Plangebiet (ACS).

Das Plangebiet selbst wird derzeit überwiegend als Ackerfläche (ACS) genutzt. Am nordöstlichen Plangebietsrand, angrenzend an die B 105, befindet sich eine Versorgungsstation der Stadtwerke sowie Recyclingcontainer (OSS). Dort befindet sich auch eine Bushaltestelle.

Die östliche Grenze des Plangebietes bildet die Dorfstraße (OVL). Entlang des Ackerrandes befindet sich eine Baumreihe aus Linden (BRG). Das Straßenniveau ist tiefer als der Acker. Die Bäume stehen an einer Böschung mit extensiv gepflegtem

Rasen (PEG). Das Gelände des Ackers ist leicht wellig in Richtung Grevesmühlen abfallend.

Bestandsbewertung

Um für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz nachvollziehbare und quantifizierbare Wertgrößen zu erhalten, werden die Biotoptypen bewertet. Die Bewertung erfolgt nach der vereinfachten Biotopwertansprache (gem. Biotoptypenkatalog/ Biotopkartieranleitung M-V), da lediglich Funktionen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und die Landschaftspflege betroffen sind. Nach den "Hinweisen zur Eingriffsregelung" werden insbesondere die

- Regenerationsfähigkeit des vorkommenden Biotoptyps und
- die regionale Einstufung in die "Roten Listen der gefährdeten Biotoptypen BRD" als wertbestimmende Kriterien herangezogen. Demnach werden Wertstufen von 0 bis 4 vergeben. Die konkrete Bewertung des Biotoptyps erfolgt entsprechend der lokalen Ausprägung. Bei einer durchschnittlichen Ausprägung wird ein mittlerer Bereich der möglichen Wertstufe angenommen. Bei negativen Beeinträchtigungen erfolgt eine Abwertung und bei besonders hervorzuhebender Ausstattung des Biotoptyps eine Aufwertung.

	Nr. Biotoptyp	Biotoptyp M- V	Wertstufe	Kompensations- erfordernis
BRG	2.6.1	Geschlossene Baumreihe	3	*
ACS	12.1.1	Sandacker	1	1
PEG	13.3.1	Artenreicher Zierrasen	1	1
OER	14.4.3	Verdichtetes Einzel- und Reihenhausesgebiet	-	-
OVU	14.7.3	Wirtschaftsweg, nicht oder teilversiegelt	-	-
OVL	14.7.5	Straße	-	-
OVB	14.7.6	Bundesstraße	-	-
OSS	14.10.5	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	-	-

Tabelle 3: Biotop- und Nutzungstypen des planungsrelevanten Bereichs

*Die geschützten Einzelbäume bzw. die Baumreihe wird gesondert gemäß den Regelungen des Baumschutzkompensationserlasses bewertet.

Es werden keine höherwertigen Biotopbereiche überplant. Die Beeinträchtigung der Bäume wird gesondert betrachtet.

Eingriffsbilanzierung

Versiegelung

In der vorliegenden Planung wird innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes eine Grundflächenzahl GRZ von 0,3 (+50% Überschreitung) festgesetzt. Die geplanten Wohnbauflächen überplanen überwiegend landwirtschaftliche Nutzflächen sowie die Böschungsbereiche entlang der Dorfstraße. Diese wurden als „Artenreicher Zierrasen“ aufgenommen. Da beide Biotoptypen eine Wertigkeit von 1 besitzen wird in der nachfolgend dargestellten Berechnung keine Unterscheidung in einzelne Biotoptypen vorgenommen.

Für die Erschließung wird die vorhandene Dorfstraße genutzt. Es erfolgt eine Umsetzung bzw. Umpflanzung der vorhandenen Baumreihe und Schaffung einer neuen Baumreihe entlang der Dorfstraße.

Es wird festgesetzt, dass die Erschließung der privaten Grundstücke teilversiegelt zu erfolgen hat. Für jedes Grundstück ist eine Zufahrt in einer maximalen Breite von 5 m festgesetzt.

Aufgrund der Lage mit direktem Anschluss an besiedelte Strukturen wird ein Freiraumbeeinträchtigungsgrad (FBG) 1 (Korrekturfaktor x 0,75) verwendet.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad	KFÄ
Allgemeines Wohngebiet					
WA	3080	1	0,5	0,75	3465
Gesamteingriff - Versiegelung = A x (K+Z) x KF					3465

Tabelle 4: Eingriffsberechnung durch die Versiegelung von Flächen

Biotop- und Funktionsverlust

Für die unversiegelten Bereiche ist von einem vollständigen Biotop- und Funktionsverlust auszugehen. Es werden im Wesentlichen Ackerflächen überplant.

Maßnahme	Flächenverbrauch (A in m ²)	Kompensationsfaktor (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrektur-Freiraumbeeinträchtigungsgrad	KFÄ
Allgemeines Wohngebiet					
WA (unversiegelt)	3765	1	-	0,75	2824
Grünflächen					
Hausgarten	2870	1	-	0,75	2153
Straßenbegleitgrün	370	1	-	0,75	278
Gesamteingriff - Biotop- und Funktionsverlust = A x K x KF					4976

Tabelle 5: Eingriffsberechnung durch den Biotop- und Funktionsverlust

Minimierung

Gleichzeitig entstehen innerhalb der unversiegelten Bereiche verschiedenartige Grün- bzw. Freifläche. Diese Grünflächen werden als Minimierung des Biotop- und Funktionsverlustes in der Bilanzierung berücksichtigt und daher nach gleicher Methodik berechnet.

Die westlichen Grundstücksbereiche werden als Hausgärten festgesetzt. Bei den festgesetzten Hausgärten handelt es sich um z.T. recht großflächige Bereiche. Eine monotone Zierrasengestaltung ohne weitere Gliederung durch beispielsweise Bäume oder Sträucher wird für unwahrscheinlich gehalten. Bauliche Anlagen werden durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Daher wird hier auch ein etwa über dem üblichen Durchschnitt liegender Minimierungsfaktor von 0,7 angewandt.

Auch die unversiegelten Bereiche des Allgemeinen Wohngebietes werden als Gärten gestaltet. Hier wird eine durchschnittliche Ausprägung und dementsprechender Minimierungsfaktor von 0,5 verwendet.

Maßnahme	Flächen- verbrauch (A in m ²)	Minimierungs- faktor (M)	Zuschlag Versiege- lung (Z)	Korrektur- Freiraumbeein- trächtigungsgrad (KF)	KFÄ
Allgemeines Wohngebiet					
Grünflächen auf WA	3765	0,5	-	0,75	1412
Grünflächen					
Hausgarten	2870	0,7	-	0,75	1507
Straßenbegleitgrün	370	0,5	-	0,75	139
Gesamteingriff - Minimierung = A x M x KF					3057

Tabelle 6: Minimierung Biotop- und Funktionsverlust

Wirkzonen

Im Regelfall sind innerhalb der Wirkzonen alle Biotoptypen mit einer Werteinstufung ≥ 2 zu berücksichtigen. Nach Punkt 2.4.1 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ können aber alle die Biotope vernachlässigt werden (auch wenn Werteinstufung ≥ 2), die nicht Habitat störungsempfindlicher Arten sind.

Innerhalb des planungsrelevanten Bereiches befinden sich keine höherwertigen Biotope. Somit entfällt eine Ausweisung von Wirkzonen.

Zusammenfassung Eingriffsbilanzierung

Versiegelung	3.465
Biotopverlust	4.976
Minimierung	-3.057
Wirkzonen	-
Multifunktionaler Gesamteingriff:	5.384 m² KFÄ

Tabelle 7: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

5.3 Kompensationsmaßnahmen

Für die Eingriffe in Natur und Landschaft, hervorgerufen durch die Vorhaben des hier betrachteten Bebauungsplanes Nr. 41 der Stadt Grevesmühlen, werden Kompensationsmaßnahmen erforderlich, die diese Auswirkungen mindern bzw. ausgleichen. Es werden hauptsächlich Ackerflächen überplant. Es erfolgen keine direkten Eingriffe in wertvolle Biotopstrukturen. Die Kompensationsmaßnahmen erfolgen innerhalb des Plangebietes.

KM1- Heckenpflanzungen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist außerhalb des Lärmschutzwalls unter Einbeziehung vorhandener Gehölzpflanzungen in den Randbereichen eine 9 m breite, sechsreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste zu verwenden. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m mit mindestens einem Überhälter je 20 m herzustellen. Beidseitig der Hecke ist ein mindestens 2,50 m breiter Saumstreifen, der ausnahmsweise zum Zwecke von Pflegemaßnahmen befahren werden darf, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Lärmschutzwall ist ebenso

mit der genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 3 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,6 verwendet.

Die Maßnahme einer Grünzäsur zwischen den Ortsteilen Neu Degtow und Grevesmühlen ist bereits im Landschaftsplan dargestellt. Ein Zusammenwachsen der Ortslagen soll verhindert werden. Mit dem hier betrachteten Bebauungsplan wird ein Teil dieser Grünzäsur nun verwirklicht. Die Maßnahme erhöht die Diversität des Naturraumes und kann auch als Lebensraum für beispielsweise Brutvögel dienen.

Aufgrund des hohen Stellenwerts des Naturschutzes im heutigen Planungsrecht, ist es jedoch nicht mehr selbstverständlich, dass öffentliche Grünflächen bzw. Teilbereichen öffentlicher Grünflächen durch Jedermann betretbar sind. Selbstverständlich ist dies für Biotopflächen, geschützte Landschaftsbestandteile sowie Naturschutz- und Ausgleichsflächen ausgeschlossen. Gleichwohl haben diese Strukturen einen öffentlichen Nutzen (Mikroklima, Ortsbild, Landschaftsgestaltung, etc.). Die Fläche befindet sich zukünftig im öffentlichen Eigentum. Darüber hinaus ist die festgesetzte Grünfläche Bestandteil eines größeren Grünbereichs zwischen Neu Degtow und dem westlich liegenden Gewerbegebiet. Somit ist die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche auch Sicherungsmaßnahme für eine ggf. öffentliche Widmung des genannten Bereichs.

KM2- Begrünung des Lärmschutzwalls

Der Lärmschutzwall ist ebenso mit der genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.

Für die Maßnahme werden entsprechend Punkt I.4 der Anlage 11 in den Hinweisen zur Eingriffsregelung eine Wertstufe von 2 und ein Kompensationswert von 2 angenommen. Unter Berücksichtigung der intensiven Nutzung der Bau- und Straßenflächen wird für die Maßnahmen ein Leistungsfaktor von 0,4 verwendet.

Die Bepflanzung des Lärmschutzwalls dient auch der visuellen Abgrenzung der Bundesstraße und befindet sich angrenzend an die Grünzäsur zwischen den Ortslagen.

Kompensationsmaßnahmen	Fläche in m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Leistungsfaktor	Flächenäquivalent
KM1 - Heckenpflanzung	3805	2	3	0,6	6849
KM2- Begrünung des Lärmschutzwalls	845	2	2	0,4	676
Interne Kompensationsmaßnahmen - Gesamt in m²KFÄ					7525

Tabelle 8: Zusammenstellung der Internen Kompensationsmaßnahmen

Mit der Schaffung einer Heckenpflanzung im westlichen Teil des Plangebietes kann ein vollständiger Ausgleich der mit dem Bebauungsplan Nr. 41 verbundenen Eingriffe erreicht werden. Es entsteht ein Kompensationsüberschuss von 2.141 m²KFÄ. Die-

ser Überschuss soll festgestellt und künftig anderen Maßnahmen als Ausgleich zur Verfügung stehen. Die Stadt sieht vor den Überschuss an Kompensationsäquivalenten (Ausgleichspunkten) stadintern zu verwalten und nutzen.

Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hecke" ist außerhalb des Lärmschutzwalls unter Einbeziehung vorhandener Gehölzpflanzungen in den Randbereichen eine 9 m breite, sechsreihige, freiwachsende Hecke mit Überhältern anzulegen und dauerhaft zu erhalten. Es sind Gehölzarten der beigefügten Pflanzliste in den angegebenen prozentualen Verteilungen zu verwenden. Die Heckenpflanzungen sind im versetzten Verband mit einem Pflanzabstand 1,5 m x 1,5 m mit mindestens einem Überhälter je 20 m herzustellen. Beidseitig der Hecke ist ein mindestens 2,50 m breiter Saumstreifen, der ausnahmsweise zum Zwecke von Pflegemaßnahmen befahren werden darf, zu entwickeln und dauerhaft zu erhalten. Der Lärmschutzwall ist ebenso mit der genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.

Der Lärmschutzwall ist ebenso mit der genannten Heckenpflanzung zu gestalten und dauerhaft zu erhalten, jedoch ohne Überhälter.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Straßenbegleitgrün“ sind neun Bäume der gleichen Art der nachstehenden Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die in der Planzeichnung dargestellten Baumstandorte können entsprechend den örtlichen Erfordernissen der Erschließung und Grundstückszuwegung geringfügig verschoben werden. Es ist ein Mindestabstand der Bäume untereinander von 15 m einzuhalten. Für die Anpflanzung der festgesetzten Einzelbäume sind Hochstämme, 3 x verpflanzt mit einem Stammumfang (StU) von 16-18 cm zu verwenden. Die Bäume sind für die Dauer der Entwicklungspflege von drei Jahren mit Dreibock und durch geeignete Maßnahmen gegen Verbiss und Verdunstung zu sichern. Die Einzelbäume sind im Zuge der Herstellung der Erschließungsanlagen anzupflanzen. Die Baumscheiben bzw. die übrigen Bereiche sind mit Landschaftsrasen zu gestalten. Die Rasenflächen sind mindestens zwei Mal jährlich zu mähen. Die Grünfläche darf durch eine 5,0 m breite Zufahrt je Grundstück unterbrochen werden.

Die festgesetzten privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hausgarten" sind gärtnerisch zu gestalten und zu pflegen. Die Errichtung von Stellplätzen, Garagen und sonstigen Nebenanlagen im Sinne der §§ 12 u. 14 BauNVO ist unzulässig. Spielgeräte sind von dieser Unzulässigkeit ausgeschlossen.

Für alle öffentlichen Gehölzpflanzungen gilt eine 3-jährige Entwicklungspflege.

Grundstückszufahrten, Stellplätze und deren Zufahrten sind in wasserdurchlässiger Bauweise (Schotterrasen, Rasengitter, Fugenpflaster, versickerungsfähiges Pflaster oder wassergebundene Decke) herzustellen. Pro Grundstück ist eine Zufahrt in einer Breits von max. 5 m zulässig.

Bei den Erdarbeiten anfallender, unbelasteter Bodenaushub ist in nutzbarem Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwertung zuzuführen.

Die Baustelleneinrichtungen sind auf das notwendigste Maß zu beschränken. Nach Beendigung der Bauarbeiten sind baubedingte Beeinträchtigungen (wie Bodenverdichtungen, Fahrspuren, Fremdstoffreste) zurückzunehmen.

Für Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes sind soweit nicht anders festgelegt, für die Gehölzpflanzungen folgende Arten zu verwenden:

Straßenbegleitgrün:

Hochstämme, Mindestqualität 3x verpflanzt (xv),
Stammumfang (StU) 18-20 cm, bei Obstbäumen 10-12 cm:

Breitblättrige Mehlbeere (*Sorbus latifolia* ‚Henk Vink‘)
Zierkirsche (*Prunus x schmittii*)
Feldahorn (*Acer campestre* ‚Elegant‘)

Überhälter:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Bergahorn (*Acer pseudoplatanus*), Spitzahorn (*Acer platanoides*), Feldahorn (*Acer campestre*), Winterlinde (*Tilia cordata*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Holzapfel (*Malus sylvestris*)

Sträucher, Mindestqualität 125/150 cm:

40% Weißdorn (*Crataegus monogyna/ laevigata*), 40% Schlehe (*Prunus spinosa*),
10% Hundsrose (*Rosa canina*), 10% Haselnuss (*Corylus avellana*)

Hinweise

Gehölzbeseitigungen sind gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nur außerhalb der Brutzeiten von Vögeln und somit innerhalb des Zeitraumes vom 01.10. bis 28.02. durchzuführen. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Gehölzflächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien/Reptilien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

6. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Allgemein dient eine Überwachung der Umwelt insbesondere der Feststellung von erheblichen, unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen. Da durch die Aufstellung des Bebauungsplanes keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, können Maßnahmen, welche der Überwachung dienen, unterbleiben.

7. Allgemein verständliche Zusammenfassung

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem Bebauungsplan Nr.41 der Stadt Grevesmühlen mit dem Ziel der Errichtung eines Allgemeinen Wohngebietes mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten.

Zu erwartende Eingriffe in Natur und Landschaft, welche durch die vorliegende Planung verursacht werden, sind unter Hinzunahme der Ausführungen der „Hinweise zur Eingriffsregelung für M-V; LUNG 1999“ dargestellt und bewertet worden. Der Verlust ist hauptsächlich der Versiegelung anzurechnen, die durch die vorgesehenen Bauungen und deren Erschließungen verschuldet wird.

Um das gesamte Kompensationserfordernis zu ermitteln, wurden die überplanten Biotop- und Nutzungstypen bilanziert. Die Versiegelung und der Verlust von Biotopflächen wurden berücksichtigt.

Diese geplanten Eingriffe sollen durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes kompensiert werden. Erhaltungs- und Pflanzgebote fördern die Einbindung der geplanten Bauung in den Siedlungs- und Landschaftsraum.

Natura 2000- Gebiete sind vom Vorhaben nicht betroffen. Ebenso befinden sich im planungsrelevanten Bereich keine nationalen Schutzgebiete.

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen.

Grevesmühlen, den

Der Bürgermeister