



---

**Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen, Nr: SI/12BA/2019/65**

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 25.04.2019, 18:30 Uhr

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

---

## **Tagesordnung**

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Bestätigung der Tagesordnung
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 24.01.2019
- 5 Informationen zum Stand städtebaulicher Planungen und Baumaßnahmen
- 6 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 "Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung" östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen im Verfahren nach § 13b BauGB **VO/12SV/2019-101**  
Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf
- 7 Anfragen und Mitteilungen

### Nichtöffentlicher Teil

- 8 Rehnaer Straße 2- Bauantrag zur Errichtung eines Sonderposten Baumarktes
- 9 Bauanträge und Bauvoranfragen
- 10 Informationen und Sonstiges

### Öffentlicher Teil

- 11 Wiederherstellung der Öffentlichkeit und Bekanntgabe der im nichtöffentlichen Teil gefassten Beschlüsse

## Stadt Grevesmühlen

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2019-101</b>			
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 10.04.2019			
		Verfasser: G. Matschke			
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 "Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung" östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen im Verfahren nach § 13b BauGB</b>					
<b>Hier: Aufstellungsbeschluss und Beschluss über den Vorentwurf</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
25.04.2019	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
30.04.2019	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
06.05.2019	Stadtvertretung Grevesmühlen				

### Beschlussvorschlag:

- Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen fasst den Beschluss über die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick – Erweiterung“ östlich des Rosenweges. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.
- Der Plangeltungsbereich wird wie folgt begrenzt:
  - im Norden: durch den Getränkemarkt Marktkauf und den Getränkemarkt Schweim,
  - im Osten durch den Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G,
  - im Südosten: durch Kleingärten,
  - im Süden: durch Kleingärten,
  - im Südwesten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke „Am Walkmühlengraben“ Nr. 5, Nr. 10, Nr. 15 und Nr. 17,
  - im Westen: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke „Alte Gärtnerei“ Nr. 6, Nr. 8, Nr. 10 und Nr. 12.
- Das Planungsziel besteht in der Arrondierung und Erweiterung des Wohnstandortes Mühlenblick.
- Der Aufstellungsbeschluss ist § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.
- Bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB darüber zu informieren, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

### Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 05.12.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Zunächst wurde der Bebauungsplan Nr. 34. 1 für einen Teilbereich des Bebauungsplane Nr. 34 im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt und realisiert.

Der Bebauungsplan soll als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Diese Möglichkeit besteht seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches am 13.05.2017. Zur Rechtsklarheit ist für das nunmehr zu führende Planverfahren nach § 13b BauGB ein Aufstellungsbeschluss zu fassen.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich der Stadt Grevesmühlen und stellt eine Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes dar. Die Stadt Grevesmühlen wird die derzeit brach liegende Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen. Aufgrund des zeitlich zurückliegenden Rückbaus der landwirtschaftlichen Gebäude stellt sich die Fläche als Außenbereichsfläche in Angrenzung an die bebaute Ortslage dar. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist durch die zeitlich befristete Regelung des § 13b BauGB gegeben.

Mit den Planunterlagen ist die Öffentlichkeit entsprechend den Vorgaben des § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten und die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange zu beteiligen. Von einer frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und einer Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB wird abgesehen.

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden durch die Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH übernommen. Diesbezüglich ist der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages über die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen im B-Plan Nr. 34.2 vor Satzungsbeschluss erforderlich.

Anlage/n:

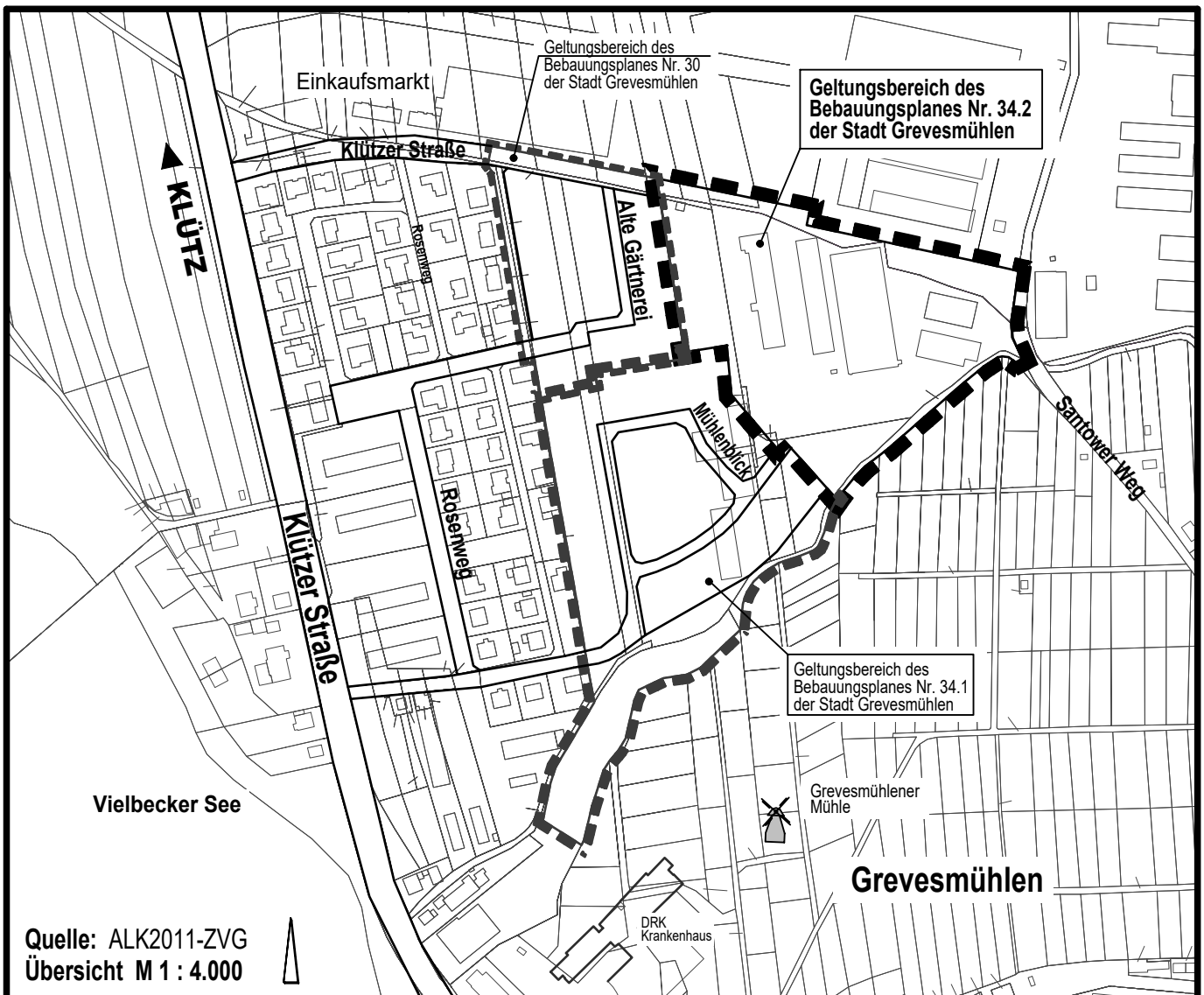
- Städtebauliches Konzept zum Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick – Erweiterung“, Konzeptbegründung und Vorschläge für textliche Festsetzungen

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.2 DER STADT GREVESMÜHLEN

### "WOHNGEBIET MÜHLENBLICK – ERWEITERUNG" ÖSTLICH DES ROSENWEGES STÄDTEBAULICHES KONZEPT



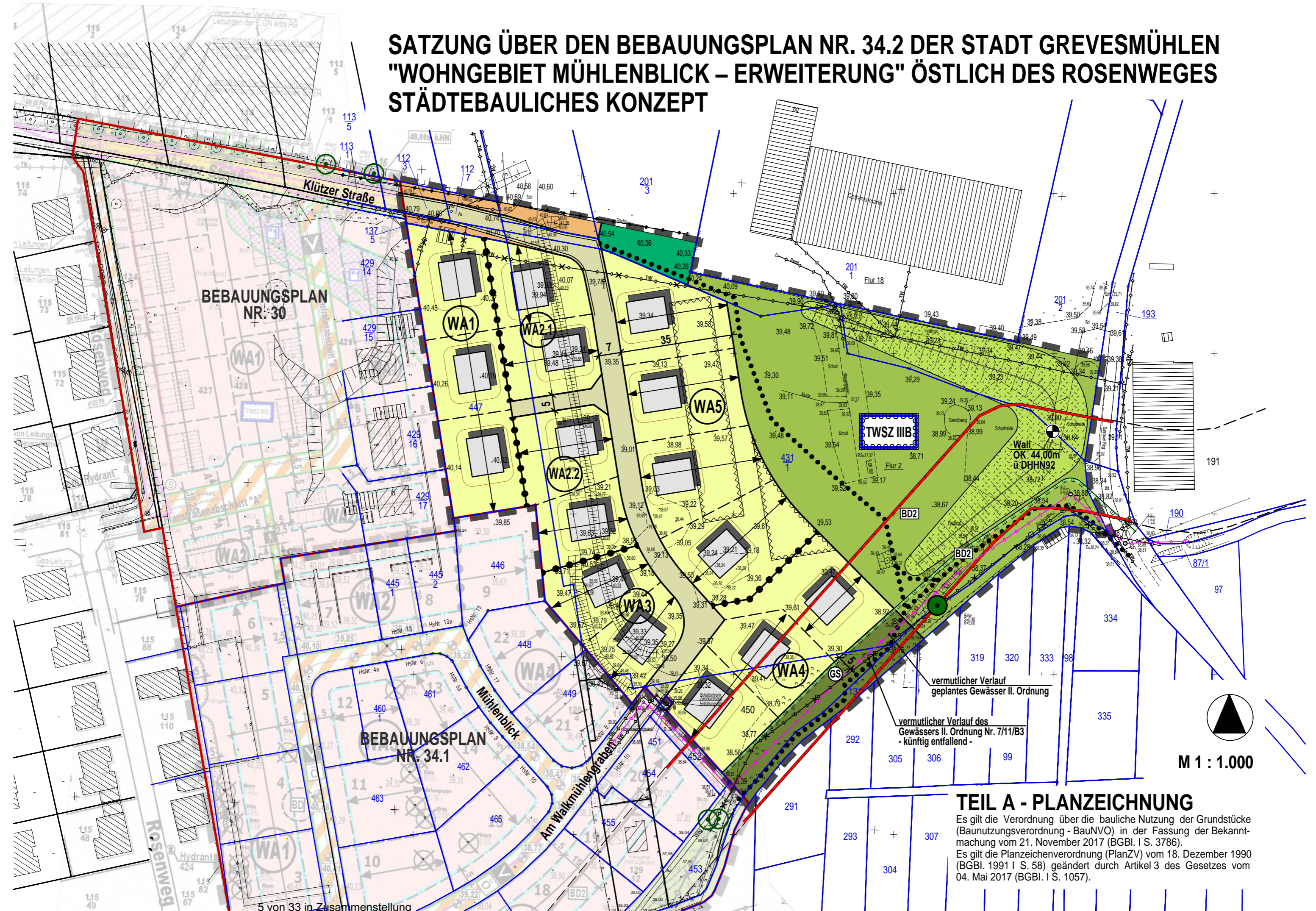
Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 06. Mai 2019

**BESCHLUSSVORLAGE  
VORENTWURF**

# SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.2 DER STADT GREVESMÜHLEN "WOHNGEBIET MÜHLENBLICK – ERWEITERUNG" ÖSTLICH DES ROSENWEGES STÄDTEBAULICHES KONZEPT



BEBAUUNGSPLAN NR. 30

BEBAUUNGSPLAN NR. 34.1

5 von 33 in Zusammenstellung

vermutlicher Verlauf  
geplantes Gewässer II. Ordnung




vermutlicher Verlauf des  
Gewässers II. Ordnung Nr. 7/11/B3  
- künftig entfallend -

M 1 : 1.000

**TEIL A - PLANZEICHNUNG**

Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

## NUTZUNGSSCHABLONE

Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1 WA3	WA2.1 WA2.2 WA5	WA4
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	I	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4
Bauweise			
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> 4,00m	TH <sub>max</sub> 4,00m	TH <sub>max</sub> 4,00m
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> 8,00m	FH <sub>max</sub> 9,00m	FH <sub>max</sub> 6,00m
maximale Gebäudehöhe	GH <sub>max</sub> 4,50m	—	GH <sub>max</sub> 4,50m
Dachform Dachneigung	SD / FD / PD / WD DN ≤ 30°	SD DN 38°- 48°	FD / PD / WD DN ≤ 20°

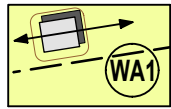
FD-Flachdach, PD-Pultdach, WD-Walmdach, SD-Satteldach

# LEGENDE

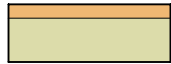
## Städtebauliches Konzept



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.2  
der Stadt Grevesmühlen



Allgemeine Wohngebiete gemäß § 4 BauNVO nach lfd. Nr.,  
hier : WA 1 geplante Grundstücksgrenze / geplante Gebäude  
mit Firstrichtung



Straßenverkehrsfläche



Weg innerhalb Grünfläche



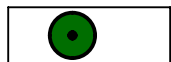
öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün



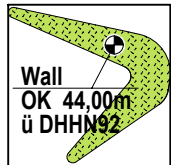
öffentliche Grünfläche, Spielwiese



öffentliche Grünfläche, Wiese



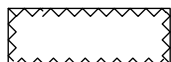
Einzelbäume - Erhaltung



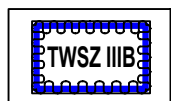
geplanter Wall mit Angabe der maximalen Oberkante in Meter  
ü DHHN92



Bereiche mit Bodendenkmalen (BD2), die dem Denkmalschutz  
unterliegen.



Bereiche, die von der Bebauung freizuhalten sind.



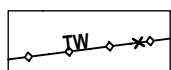
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen,  
hier: Trinkwasserschutzzone IIIB (TWSZ IIIB)



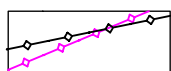
Gewässerschutzstreifen, hier: 5,00 m



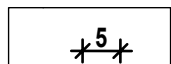
vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer  
vorhandener Zaun, Böschung, Gehölze,  
Höhenangaben in Meter über DHHN92



vorhandene unterirdische Leitung / künftig fortfallend  
- vermutlicher Verlauf; z.B. TW=Trinkwasser



vorhandenes/geplantes Gewässer II. Ordnung Nr. 7/11/B3



Bemaßung in Meter

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am.....erfolgt. Die Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan erfolgt nach den Bestimmungen des § 13b BauGB, § 13a BauGB gilt entsprechend. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB erfolgen soll und wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann.
2. Die Stadtvertretung hat am ..... den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 zu Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren gebilligt. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Stadtverwaltung Grevesmühlen während der Dienstzeiten in der Zeit vom .....bis zum .....unterrichten.
3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
4. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.2 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
5. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.2, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den Örtlichen Bauvorschriften sowie die zugehörige Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum .....während folgender Zeiten montags – freitags 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr, montags und dienstags 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr, donnerstags 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Grevesmühlen nach § 3 Abs. 2 BauGB in der Stadtverwaltung Grevesmühlen öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, in der Ostsee-Zeitung am.....ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung des Bebauungsplanes unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet. Der Inhalt der Bekanntmachung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden ergänzend unter <https://www.grevesmuehlen.eu/politik/oeffentliche-auslegungen/> in das Internet eingestellt.

Grevesmühlen, den .....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.2 am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob anhand der rechtsverbindlichen Liegenschaftskarte (ALKIS-Präsentationsausgabe) erfolgte. Regressansprüche können hieraus nicht abgeleitet werden.

....., den.....  
 (Stempel) ..... Unterschrift

8. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden in ihrer Sitzung am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
9. Der Bebauungsplan Nr. 34.2, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften, wurde am ..... von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34.2 wurde durch einfachen Beschluss der Stadtvertretung vom ..... gebilligt.

Grevesmühlen, den .....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) mit den Örtlichen Bauvorschriften wird hiermit ausgefertigt.

Grevesmühlen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften durch die Stadtvertretung sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten für den Publikumsverkehr von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am ..... in Kraft getreten.

Grevesmühlen, den.....  
 (Siegel) ..... Bürgermeister



## **SATZUNG**

### **ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.2 „WOHNGEBIET MÜHLENBLICK – ERWEITERUNG“ ÖSTLICH DES ROSENWEGES DER STADT GREVESMÜHLEN GEMÄSS § 10 BAUGB I. VERB. MIT § 86 LBAUO M-V**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick – Erweiterung“ östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften erlassen.

# TEIL B - T E X T

**ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 34.2 „WOHNGEBIET MÜHLENBLICK – ERWEITERUNG“ ÖSTLICH DES ROSENWEGES DER STADT GREVESMÜHLEN IM BESCHLEUNIGTEN VERFAHREN NACH § 13B BAUGB**

## **I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN**

### **1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**

#### **ALLGEMEINE WOHNGEBIETE (§ 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)**

- 1.1 In den Allgemeinen Wohngebieten sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
  - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
  - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungswesens,  
 Nr. 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
 Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,  
 Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und  
 Nr. 5 – Tankstellen  
 gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

### **2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16- 20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)**

- 2.1 Grundflächenzahl  
 Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.

- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen  
 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

- 2.2.1 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

- 2.2.2 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Diese Festsetzung gilt auch

für Pultdächer, deren höchste Kante der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der oberen Dachhaut ist.

- 2.2.3 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe Flachdach ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika.

### 2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.3.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt:

- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche).
- Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.

- 2.3.2. Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem festgesetzten unteren Bezugspunkt liegen.

## 3. **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

- 3.1 Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude.
- 3.2 Ausnahmen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer Energienutzungen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades erforderlich ist.

## 4. **GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN** (§ 12 und § 14 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze sind gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für das nordöstlichste Grundstück im WA 4.
- 4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Diese Festsetzung gilt nicht für das nordöstlichste Grundstück im WA 4.
- 4.3 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind im Baugebiet WA 1 zwischen der östlichen Grundstücksgrenze und der östlichen Gebäudefront unzulässig.

**5. HÖCHSTZULÄSSIGE ZAHL DER WOHNUNGEN IN WOHNGEBÄUDEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)**

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen für Einzelhäuser wird auf 2 Wohnungen je Wohngebäude beschränkt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird auf 2 Wohnungen je Doppelhaushälfte beschränkt.

**6. FLÄCHEN, DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTEN SIND  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)**

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen sind Gebäude aller Art, Stellplätze und Nebenanlagen unzulässig.

**7. EIN- UND AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig.

**8. FÜHRUNG DER VERSORGUNGSLEITUNGEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Alle Ver- und Entsorgungsleitungen innerhalb des Plangebietes sind unterirdisch zu verlegen.

**9. GRÜNFLÄCHEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

9.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“ ist parkartig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Wegen und das Aufstellen von Sitzelementen ist zulässig. Für Anpflanzungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Für die Grünflächen ist eine Rasenansaat anzulegen bzw. zu erhalten. Anpflanzungen sind gemäß Pflanzliste unter Gliederungspunkt 10.2 vorzusehen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“ ist unzulässig.

9.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen ist ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen beidseits des verrohrten Gewässers II. Ordnung 7/11/B3 vorzuhalten. Das Anlegen eines unversiegelten Wanderweges innerhalb des Gewässerrandstreifens ist zulässig. Der Gewässerrandstreifen unterliegt den Nutzungsbeschränkungen des § 38 WHG.

9.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün – Wall“ ist auf der festgesetzten „Fläche für Aufschüttungen“ ein Lärmschutzwall mit einer Höhe von maximal 5,00 m über dem natürlichen Gelände zu errichten. Die Böschungskanten sind beidseits mit einer Neigung von 1:2 herzustellen. Die Wallkuppe ist mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Am Wallfuß ist beidseitig eine Sickermulde auf einer Breite von 1,50 m herzustellen. Der Lärmschutzwall ist zu begrünen und zu pflegen. Das Anpflanzen von Sträuchern und Bodendeckern ist zulässig. Für die Anpflanzungen sind ausschließlich einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Gliederungspunkt 10.2 zu verwenden. Die Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün 2“, die nicht als „Fläche für Aufschüttungen“ festgesetzt sind, sind als Rasen- oder Wiesenfläche herzustellen. Der Einsatz von

Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün - Wall“ ist unzulässig.

## **10. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

10.1 Bäume im Straßenbereich sind in der Art Hängebirke (*Betula pendula*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.

10.2 Für die Anpflanzung sind folgende einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung- Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm,  
 Bäume 2. Ordnung- Heister, Höhe 175/200 cm  
 oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang 16-18 cm.  
 Sträucher- 125/150 cm.  
 Bäume 1. Ordnung: Stiel-Eiche (*Quercus robur*).

Bäume 2. Ordnung: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
 Hängebirke (*Betula pendula*),  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*).

Sträucher: Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*),  
 Gemeine Hasel (*Corylus avellana*),  
 Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*),  
 Gemeines Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*),  
 Holz-Apfel (*Malus sylvestris*),  
 Schlehe (*Prunus spinosa*),  
 Hundsrose (*Rosa canina*),  
 Brombeere (*Rubus fruticosus*),  
 Holunder (*Sambucus nigra*),  
 Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

10.3 Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind nur Laubholzhecken zulässig. Vorzugsweise sind folgende heimische Gehölze zu verwenden:

Sträucher: Feld-Ahorn (*Acer campestre*),  
 Gewöhnliche Berberitze (*Berberis vulgaris*),  
 Gewöhnlicher Buchsbaum (*Buxus sempervirens*),  
 Hainbuche (*Carpinus betulus*),  
 Rot-Buche (*Fagus sylvatica*),  
 Liguster (*Ligustrum vulgare*).

## II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)

### 1. DÄCHER

- 1.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, Pultdächer, symmetrische Satteldächer und Walmdächer zulässig.
- 1.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 4 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, Pultdächer und Walmdächer zulässig.
- 1.3 Für Walmdächer und symmetrische Satteldächer ist eine Dachneigung bis maximal 30° zulässig. Für Flachdächer und Pultdächer ist eine Dachneigung bis maximal 20° zulässig.
- 1.4 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 5 sind für die Hauptbaukörper symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 46° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.
- 1.5 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 3 und WA 4 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Flachdach nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig. Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer sind auch mit Harteindeckung im rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischentönen sowie im dunkelgrauen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7016, 7021, 7024, 7026, 7043 und 7022 und ihren grauen bis dunkelgrauen Zwischentönen zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.
- 1.6 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Harteindeckung im rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischentönen sowie im dunkelgrauen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7016, 7021, 7024, 7026, 7043 und 7022 und ihren grauen bis dunkelgrauen Zwischentönen zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.
- 1.7 Im Plangeltungsbereich sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedachte Metalldachflächen unzulässig.
- 1.8 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 3 müssen Dachaufbauten oder liegende Dachfenster zu den Orgängen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Liegende Dachfenster sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Gauben dürfen eine maximale Breite von 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenform in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Zur Herstellung der Wandflächen von Gauben ist die Verwendung von Schiefer und Schindeln als Material unzulässig. Zulässig sind u.a. Holz, verzinkte Materialien und geputzte Flächen.

- 1.9 Flächen für Photovoltaikanlagen, sind bis maximal 20 % der jeweiligen Seite des Hauptdaches zulässig. Die Zulässigkeit von sonstigen Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.
- 1.10 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

## **2. FASSADEN**

- 2.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk zulässig.
- 2.2 Holz ist nur zur Akzentuierung der Fassaden in einem Anteil von 30% der jeweiligen Fassadenfläche zulässig. Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteilige Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.
- 2.3 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind nur in hellem Putz oder rotem und rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Die Farbe der Außenwandflächen ist für Gebäude mit Sichtmauerwerk im rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischentönen zulässig. Geputzte Außenwandflächen sind in gedecktem Weiß in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 9001, 9002, 1013 oder Zwischentönen davon, in gedecktem Gelb in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 1002, 1012, 1013, 1014, 1015 oder Zwischentönen davon in gedecktem Rot in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 1033, 1034, 1037, 2000, 2001 oder Zwischentönen davon und hellem Grau in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7032, 7035, 7038, 7047 oder Zwischentönen davon zulässig
- 2.4 Für Garagen und Nebengebäude gelten die Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.3 zur Fassadengestaltung. Zusätzlich sind Nebengebäude und überdachte Stellplätze auch ausschließlich in naturbelassenem Holz zulässig.

## **3. ABFALLBEHÄLTER**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 1,20 m hohe Schnitthecke oder durch Holzeinfriedungen die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu entziehen.

## **4. BEFESTIGUNG VON FLÄCHEN AUF PRIVATEN GRUNDSTÜCKEN**

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguss zu gestalten.

## **5. WERBEANLAGEN**

Im Plangebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig.

## **6. EINFRIEDUNGEN**

- 6.1 Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Stabgitterzäunen zulässig. Einfriedungen als Hecke aus Koniferen sind unzulässig. Die Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenangabe gilt die Oberfläche des Geländes.
- 6.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind als Drahtzäune oder Stabgitterzäune, auch in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m über der Oberfläche des zugehörigen Geländes nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenangabe gilt die Oberfläche des Geländes.

## **7. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN**

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden kann.

## **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

### **1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE**

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Das Planzeichen BD2 kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Für Bodendenkmale die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

### **2. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserefassung Grevesmühlen. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz) vom 22.09.2010 ist in der Stadtverwaltung Grevesmühlen im Bauamt Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar.



### 3. **GEWÄSSER II. ORDNUNG**

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich das verrohrte Gewässer II. Ordnung 7/11/B3. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante bzw. zur Rohraußenkante einzuhalten.

## IV. **HINWEISE**

### 1. **BODENSCHUTZ**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in 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.

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

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

### 2. **ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT**

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

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträglich und

geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

### **3. MUNITIONSFUNDE**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

### **4. GEWÄSSERSCHUTZ**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 118 Landeswassergesetz (LWaG) sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

### **5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

# BEGRÜNDUNG

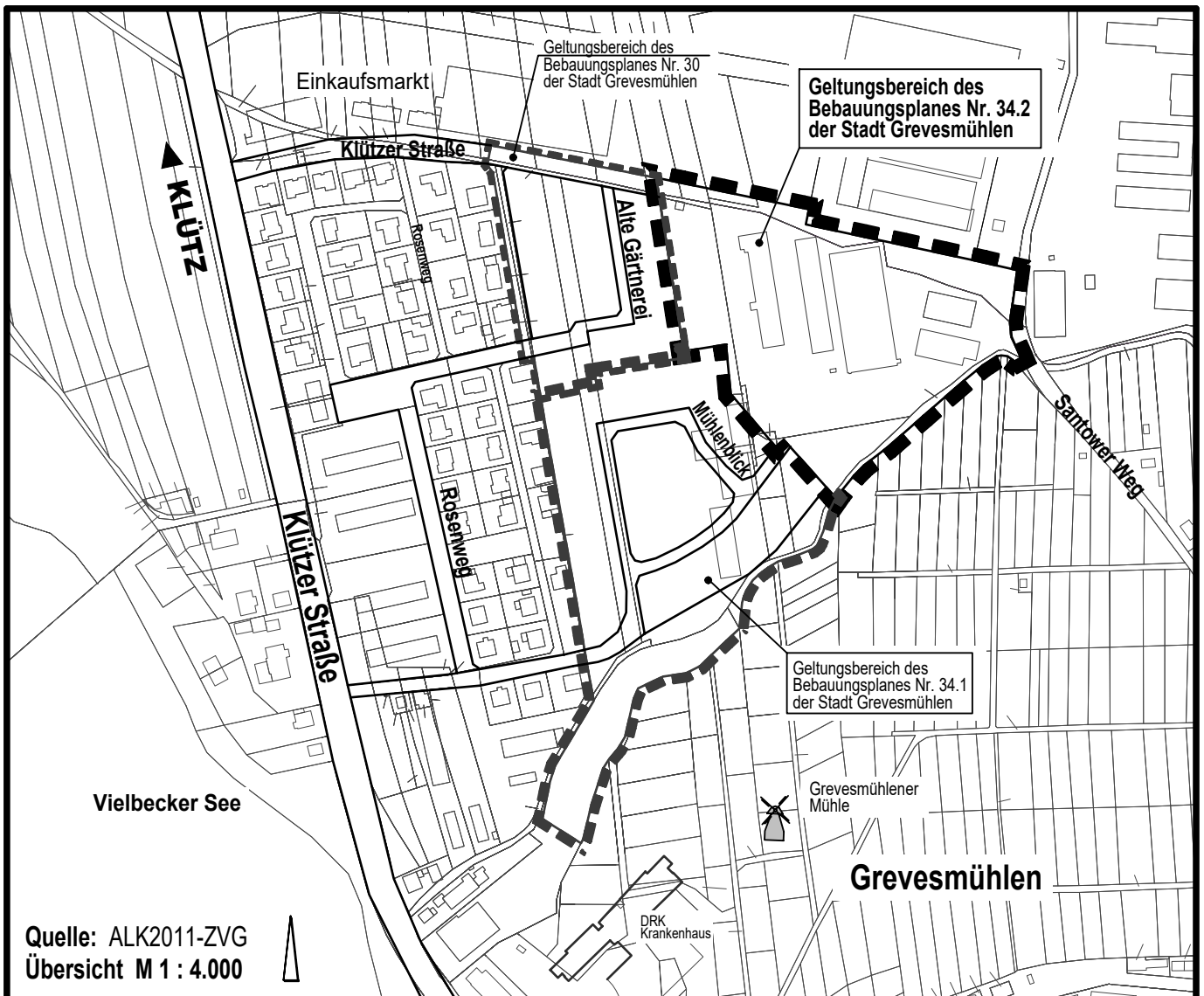
## ZUR SATZUNG

### ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.2 DER STADT GREVESMÜHLEN

#### "WOHNGEBIET MÜHLENBLICK – ERWEITERUNG"

#### ÖSTLICH DES ROSENWEGES

#### STÄDTEBAULICHES KONZEPT




**Planungsbüro Mahnel**

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

Planungsstand: 06. Mai 2019

**BESCHLUSSVORLAGE**  
**VORENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung“ östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen

INHALT	SEITE
<b>Teil 1 Städtebaulicher Teil</b>	<b>3</b>
<b>1. Planungsanlass, Planungserfordernis</b>	<b>3</b>
<b>2. Allgemeines</b>	<b>4</b>
2.1 Lage und Größe des Plangebietes	4
2.2 Plangrundlage	5
2.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen	5
<b>3. Verfahren</b>	<b>5</b>
3.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	5
3.2 Verfahrensschritte	7
<b>4. Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>8</b>
4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	8
4.2 Erschließung	8
4.3 Nachrichtliche Übernahmen	8
4.3.1 Bodendenkmale	8
4.3.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone	8
4.3.3 Gewässerschutzstreifen	9
<b>5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung</b>	<b>9</b>
5.1 Städtebauliches Konzept	9
5.2 Planfestsetzungen	10
5.3 Flächenbilanz	11
<b>6. Erschließung</b>	<b>11</b>
<b>7. Hinweise</b>	<b>11</b>
7.1 Bodenschutz	11
7.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft	12
7.3 Munitionsfunde	12
7.4 Gewässerschutz	12
7.5 Artenschutzrechtliche Belange	13
<b>8. Umweltbelange – Auswirkungen auf die Umwelt</b>	<b>13</b>

**TEIL 2** **Ausfertigung** **14**

---

1. **Beschluss über die Begründung** **14**
2. **Arbeitsvermerke** **14**

ABBILDUNGEN	SEITE
Abb. 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept, Planungsbüro Mahnel, 2011	3
Abb. 2: Städtebauliches Gesamtkonzept Wohnstandort Mühlenblick, Planungsbüro Mahnel, 2012	4
Abb. 3: Städtebauliches Konzept, Planungsbüro Mahnel, Mai 2018	9

## Teil 1 Städtebaulicher Teil

### 1. Planungsanlass, Planungserfordernis

Die Grundlage für die Entwicklung des Wohnstandortes Mühlenblick bildet das städtebauliche Entwicklungskonzept von September 2012, mit dem die städtebauliche Entwicklung des Gesamtstandortes dargestellt wurde. Das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Nachnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale wurde im Bauausschuss am 27.09.2012 bestätigt. Eine Gliederung in verschiedene Teilbereiche begründet sich in den unterschiedlichen Planverfahren und der jeweils zum Zeitpunkt der Bearbeitung erforderlichen Berücksichtigung der Belange des Landwirtschaftsbetriebes zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb des geplanten Wohnstandortes.



Abb. 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept, Planungsbüro Mahnel, 2011

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen wurde der erste Teilbereich des Gesamtkonzeptes planungsrechtlich vorbereitet und ist seit dem 20.06.2014 rechtsverbindlich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen wurde der zweite Teilbereich des Gesamtkonzeptes planungsrechtlich vorbereitet und wird derzeit umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 34.1 ist seit dem 07.07.2016 rechtsverbindlich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 34.2 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des dritten Teilbereiches geschaffen.

Die Planung steht im Einklang mit den Stadtentwicklungszielen basierend auf der 2. Fortschreibung des ISEK zur Innenentwicklung und der Schaffung von attraktiven nachfrageorientierten Wohnangeboten innerhalb der Stadt Grevesmühlen.



Abb. 2: Städtebauliches Gesamtkonzept Wohnstandort Mühlenblick, Planungsbüro Mahnel, 2012

Die Fläche nordöstlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34.1 ist nach § 35 BauGB zu beurteilen und soll durch den Bebauungsplan Nr. 34.2 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

## 2. Allgemeines

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Grevesmühlen und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch den Getränkemarkt Marktkauf und den Getränkemarkt Schweim,
- im Osten: durch den Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G,
- im Südosten: durch Kleingärten,
- im Süden: durch Kleingärten,
- im Südwesten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke „Am Walkmühlengraben“ Nr. 5, Nr. 10, Nr. 15 und Nr. 17,
- im Westen: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke „Alte Gärtnerei“ Nr. 6, Nr. 8, Nr. 10 und Nr. 12.

Die Größe des Plangebietes umfasst rund 2,40 ha. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke 131 tw., 137/5 tw., 447, 450, 431/1 der Flur 2, Gemarkung Grevesmühlen und die Flurstücke 112/3 tw., 112/7 tw., 201/3 tw. und 201/2 tw. der Flur 18 Gemarkung Grevesmühlen.

## 2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen dient eine Amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1:1000 im Höhensystem DHHN92 und dem Lagesystem ETRS89/UTM33 vom 19.10.2018 durch das Vermessungsbüro der ÖbVI Holst und Krähmer, Grevesmühlen.

## 2.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

## 3. Verfahren

### 3.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das Planverfahren soll nach den Vorschriften des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – aufgestellt werden. Nach § 13b BauGB gilt:

*„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“*

Die Erfüllung der Voraussetzungen wird nachfolgend dargelegt.



Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich der Stadt Grevesmühlen und stellt eine Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes dar. Die Stadt Grevesmühlen wird die derzeit brach liegende Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen. Aufgrund des zeitlich zurückliegenden Rückbaus der landwirtschaftlichen Gebäude stellt sich die Fläche als Außenbereichsfläche in Angrenzung an die bebaute Ortslage dar. Die Fläche befindet sich somit im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, hierzu gehören auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind und bereits überwiegend realisiert sind. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist durch die zeitlich befristete Regelung des § 13b BauGB gegeben.

Die Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 m<sup>2</sup>. Dies ergibt sich aus der Flächenbilanz. Die Baugebietsfläche beträgt rund 12.200 m<sup>2</sup>. Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und auch unter Berücksichtigung der 50 % igen zulässigen Überschreitung wird der Schwellenwert von 10.000 m<sup>2</sup> nicht erreicht.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet. Es erfolgt die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.

Die Kumulation ist für Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, zu beachten. Eine Kumulation ist in diesem Fall nicht zu berücksichtigen.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB werden erfüllt.

Die Erfüllung der Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden nachfolgend dargelegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Bundesrecht oder nach Landesrecht bedürfen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten).

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung zum Plangebiet.<sup>1</sup> Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Santower See“ (DE 2133-301). In ca. 3.000 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich das FFH-Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ (DE 2133-303), das FFH-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) sowie das Vogelschutzgebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (SPA 2233-401).

Aufgrund der Entfernung zu Schutzgebieten, der Größe des Plangebiets und der angestrebten Wohnnutzungen im Segment des individuellen

---

<sup>1</sup> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Zugriff am 17.04.2019

Eigenheimbaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) genannten Schutzgüter.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen; der Standort berührt keine Achtungs- oder Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Damit ist nicht abzusehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist nicht notwendig. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Rahmen der Prüfung zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vollständig vorliegen und der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Dennoch sind Umweltbelange in die Planung einzustellen.

### **3.2 Verfahrensschritte**

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 05.12.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Zunächst wurde der Bebauungsplan Nr. 34. 1 für einen Teilbereich des Bebauungsplane Nr. 34 im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt und realisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 34.2 wird als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Für das nunmehr zu führende Planverfahren nach § 13b BauGB wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser dient der Klarstellung. Das mit dem Aufstellungsbeschluss am 05.12.2011 begonnene Planverfahren wird als beschleunigtes Planverfahren fortgeführt und von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht hergestellt. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB wird abgesehen.

Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführte Verfahrensschritte werden ergänzt.

## 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

### 4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Das Plangebiet ist unbebaut. Die vorhandenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude wurden im Jahr 2016 zurückgebaut. Der Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgte mit dem Einsatz von Fördermitteln. Die damit verbundenen Beschränkungen hinsichtlich einer Neubebauung der Flächen wird in den zukünftigen Planfestsetzungen berücksichtigt. Der derzeitige Zustand des Geländes stellt einen Bewuchs der Bodenfläche dar. Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches lagern zwei Haufen aus Beton- und Ziegelbruch mit Erde vermischt. Westlich an das Plangebiet grenzt bereits vorhandene Wohnbauung an. Nördlich und östlich an das Plangebiet grenzen der Getränkemarkt Schweim und Anlagen des Landwirtschaftsbetriebes Grevesmühlen e.G. an.



Bild 1: Westlich angrenzende Bebauung



Bild 2 Getränkemarkt Schweim

### 4.2 Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets in das örtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet. Im Südwesten ist bereits der Anschluss an die Straße „Am Walkmühlengraben“ vorgesehen. Eine Anbindung des Gebietes an die Klützer Straße wird ebenso berücksichtigt. Über die Klützer Straße und den Rosenweg ist die Landesstraße 03 erreichbar.

### 4.3 Nachrichtliche Übernahmen

#### 4.3.1 Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Das Planzeichen BD2 kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

#### 4.3.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

#### 4.3.3 Gewässerschutzstreifen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich das verrohrte Gewässer II. Ordnung 7/11/B3. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante bzw. zur Rohraußenkante einzuhalten.

## 5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 5.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34.2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung der derzeit ungenutzten innerstadtnahen Fläche entsprechend dem Gesamtkonzept des Standortes geschaffen werden. In Abstimmung mit dem Auftraggeber, Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH (GKB), wurde das städtebauliche Gesamtkonzept an die derzeitigen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Erschließung angepasst und fortgeschrieben. Das städtebauliche Ziel besteht in der Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern, durch die Arrondierung des vorhandenen Wohnstandortes Mühlenblick, entsprechend den gesamtkonzeptionellen Zielsetzungen.



Abb. 3: Städtebauliches Konzept, Planungsbüro Mahnel, Mai 2018

## 5.2 Planfestsetzungen

Das Planungsziel besteht in der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zur Sicherung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Stadt Grevesmühlen. Diese städtebauliche Zielsetzung wird durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

Weiterhin soll durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche der zulässige Bebauungsmaßstab definiert werden, um der städtebaulichen Qualität und den nachbarlichen Belangen Rechnung zu tragen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, welche mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe, der maximal zulässigen Firsthöhe und der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt werden.

Die Baugrenzen legen die Baufenster für die Hauptnutzungen gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung fest.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt die Stellung der baulichen Anlagen durch Vorgabe der Firstrichtung auch in diesem Teilbereich des Gesamtkonzeptes.

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt gestalterische Festlegungen durch örtliche Bauvorschriften zu treffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden in Anlehnung an bereits bestehende Regelungen getroffen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sind öffentliche Grünflächen als Spielwiese und als Schutzgrün - Wall festgesetzt.

Die Errichtung eines bepflanzten Walls dient der Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung. Die öffentliche Grünfläche südöstlich des Plangebietes berücksichtigt das vorhandene Gewässer II. Ordnung und die bestehenden Schutzansprüche. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wegebeziehungen vorgesehen, die aus dem Gebiet heraus in die angrenzende Kleingartenanlage und in Erholungsräume führen.

In der Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Planaufstellung konnte nachgewiesen werden, dass

- durch Schallschutzmaßnahmen an den Kühlgebläsen der Lagerhalle für Weizen und
- durch die Verlagerung der Waage an die Nordseite der Lagerhalle für Weizen mit Regelungen der An- und Abfahrten der Schlepper

gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können. Alternativ führt die Realisierung des Walls, zu Zwecken des Lärmschutzes, mit einer Höhe von 5,00 m ebenso zur Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet.

Der geplante Wohnstandort soll auf ehemals gewerblich genutzten LPG-Flächen realisiert werden. Für den Standort erfolgte eine historische Erkundung, um eine nachteilige Beeinträchtigung insbesondere der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser auszuschließen. Festsetzungen für den Bebauungsplan ergeben sich derzeit nicht. Die abschließenden gutachterlichen Ergebnisse fließen in den Entwurf des Bebauungsplanes ein.

### 5.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 2,4 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	
<b>Baugebietsflächen</b>		
▪ WA 1	2.066,5	<b>12.196,2</b>
▪ WA 2.1	1.339,2	
▪ WA 2.2	1.375,4	
▪ WA 3	1.259,8	
▪ WA 4	2.385,8	
▪ WA 5	3.769,5	
<b>Verkehrsflächen</b>		
▪ Verkehrsflächen	2.006,0	<b>2.006,0</b>
<b>Grünflächen</b>		
▪ öffentl. Grünfläche ZB Spielwiese	5.979,9	<b>9.415,4</b>
▪ öffentl. Grünfläche ZB Wiese/Gewässerrandstreifen	895,5	
▪ öffentl. Grünfläche ZB Verkehrsgrün	315,0	
▪ öffentl. Grünfläche ZB Schutzgrün - Wall	2.225,0	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>23.617,6</b>

## 6. Erschließung

Erschließung innerhalb des Plangebietes ist neu herzustellen, ebenso die geplante Anbindung an die Klützer Straße und an die Straße „Am Walkmühlengraben“. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen technischen Infrastruktur. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht über eine Versickerung erfolgen. Die entsprechende Fachplanung wird beauftragt, um die Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplanes einfließen zu lassen.

## 7. Hinweise

### 7.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in 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.

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

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

## **7.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

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

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

## **7.3 Munitionsfunde**

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage [www.brand-kats-mv.de](http://www.brand-kats-mv.de) ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

## **7.4 Gewässerschutz**

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit

des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 118 Landeswassergesetz (LWaG) sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

#### **7.5 Artenschutzrechtliche Belange**

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

#### **8. Umweltbelange – Auswirkungen auf die Umwelt**

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten und werden entsprechend dem Planverfahren ergänzt.



## **TEIL 2            Ausfertigung**

---

### **1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am ..... gebilligt.

Grevesmühlen, den.....

(Siegel)

.....  
Prahler  
Bürgermeister  
der Stadt Grevesmühlen

### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt durch das

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