

# Stadt Grevesmühlen

<b>Informationsvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2019-144</b>
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 23.07.2019 Verfasser: G. Matschke
<b>Bebauungsplan Nr. 39 "Zum Sägewerk" der Stadt Grevesmühlen hier: Vorstellung der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf und des erneuten Entwurfs</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
15.08.2019	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen	Ja
20.08.2019	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen	Nein
		Enthaltung

## Sachverhalt:

Die Stadtvertretung hat in der Sitzung am 29.10.2018 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum B-Plan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung / öffentliche Auslegung fand in dem Zeitraum vom 19.11.2018 bis zum 19.12.2018 statt. Parallel dazu waren die Unterlagen auf unserer Internetseite eingestellt. Die Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 15.11.2018 um Stellungnahme zum Entwurf des B-Planes Nr. 39 innerhalb eines Monats aufgefordert. Parallel dazu erfolgte auch die TöB- und Öffentlichkeitsbeteiligung zur 5. Änderung des Flächennutzungsplanes.

Nach Sichtung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen ergab sich Überarbeitungsbedarf insbesondere bezüglich umweltplanerischer und immissionstechnischer Belange (s. Anlage Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf mit Abwägungsvorschlägen). In diesem Zusammenhang fanden Abstimmungen und Gespräche mit einzelnen Behörden und Trägern öffentlicher Belange statt.

Die daraufhin erfolgte Überarbeitung liegt hiermit vor (s. Anlagen Planzeichnung, Text-Teil B und Begründung B-Plan Nr. 39). Die Änderungen und Ergänzungen sind in den beigefügten Unterlagen farblich bzw. durch Streichungen kenntlich gemacht.

Aufgrund der erforderlichen Änderungen und Ergänzungen wird eine erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit (Auslegung) notwendig. Dafür ist eine Beschlussvorlage zum erneuten Entwurf und zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom Planungsbüro zu erarbeiten und der Stadtvertretung zur Beschlussfassung vorzulegen.

## Anlage/n:

- Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf mit Abwägungsvorschlägen
- Planzeichnung 2. Entwurf B-Plan Nr. 39
- Text-Teil B zum 2. Entwurf B-Plan Nr. 39
- Begründung zum 2. Entwurf B-Plan Nr. 39

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

# STADT GREVESMÜHLEN

## 5. Änderung des Flächennutzungsplanes, Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“

Zusammenfassung und Behandlung der Stellungnahmen aus der  
Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der  
Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB

Stand: Entwurf

(Beteiligungszeitraum 19.11.2018 – 19.12.2018)

Stellungnahmen	Seite
1 Landkreis Nordwestmecklenburg – zu FNP.....	1
2 Landkreis Nordwestmecklenburg - zu B-Plan.....	3
3 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg .....	17
4 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg .....	18
5 Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie.....	20
6 Straßenbauamt Schwerin – zu FNP .....	22
7 Straßenbauamt Schwerin - zu B-Plan .....	22
8 Eisenbahn-Bundesamt .....	23
9 Deutsche Bahn AG – DB Immobilien .....	24
10 Deutsche Telekom Technik.....	27
11 Zweckverband Grevesmühlen – zu B-Plan.....	28
12 Stadtwerke Grevesmühlen – zu B-Plan.....	29
13 e.dis Netz GmbH .....	31
14 50Hertz Transmission GmbH.....	32
15 Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine .....	32
16 Handwerkskammer Schwerin .....	33
17 Landesamt für innere Verwaltung M-V .....	33
18 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V .....	34
19 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V .....	34
20 Stadt Grevesmühlen – Haupt- und Ordnungsamt – zu B-Plan .....	35
21 Private Person A – Eigentümer in Flur 4 – vertreten durch Rechtsanwaltschaftspartnerschaft Schöwe Knye Homann-Triebs, Lübecker Straße 111, 19059 Schwerin.....	36

Verfasser:

**AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe

Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Geschwister-Scholl-Straße 9 | 20251 Hamburg

Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de

www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stefan Escosura

Dipl.-Ing. Evelyn Peters

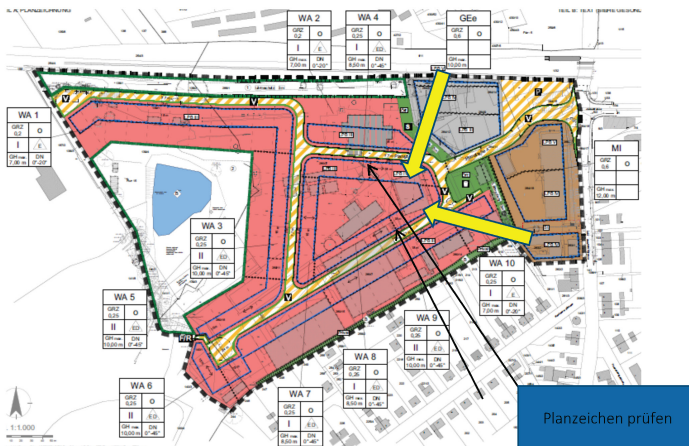
NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1	<p><b>Landkreis Nordwestmecklenburg – zu FNP 20.12.2018</b></p>	
1.1	<p><b><u>Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</u></b></p> <p><b>Bauleitplanung</b>                      Es ergehen nachfolgende Hinweise:  <u>Verfahrensvermerke</u>                      In den Verfahrensvermerken ist auf die 5. Änderung abzustellen.                      Verfahrensvermerk Nr. 10 und 11                      Genehmigungsbehörde ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg.                      Verfahrensvermerk Nr. 13                      Der Hinweis auf § 44 BauGB ist bei Flächennutzungsplänen zu streichen. Die Wirksamkeit erfolgt mit der Bekanntmachung.</p>	<p>Berücksichtigung                      Die Verfahrensvermerke werden entsprechend korrigiert.</p>
1.2	<p><b>FD Bauordnung und Umwelt</b></p> <p><u>1. Wasserversorgung:</u>                      Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung 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.</p> <p><u>2. Abwasserentsorgung:</u>                      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.</p> <p><u>3. Niederschlagswasserbeseitigung:</u>                      Die Ausnahmegenehmigung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers bebauter und befestigter Flächen wurde unter AZ.:66.11-12/60-003-18 erteilt.</p> <p><b>Rechtgrundlagen</b>  <b>WHG</b> 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 durch Artikel 122 des Gesetzes vom 18 Juli 2017 (BGBl. S. 2771)   <b>LWaG</b> Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
1.3	<p><b>Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Zum Entwurf der 5. F-Planänderung der Stadt Grevesmühlen im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ bestehen seitens der unteren Naturschutzbehörde keine Einwände, Beden-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>ken oder Hinweise.</p> <p>Hinsichtlich artenschutzrechtlicher Anforderungen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG wird auf die Stellungnahme zum parallelen Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen verwiesen.</p> <p>Rechtsgrundlagen  <b>BNatSchG</b> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)  <b>NatSchAG</b> Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)  <b>Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg</b> Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg.</p>	Kenntnisnahme
1.4	<p><b>Kommunalaufsicht</b>                  Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen.                  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.</p>	Kenntnisnahme
1.5	<p><b>FD Bau und Gebäudemanagement                  Straßenaufsichtsbehörde</b>                  Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.</p>	Kenntnisnahme
1.6	<p><b>Straßenbaulastträger</b>                  Zur o. a. F-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.                  Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p>	Kenntnisnahme
1.7	<p><b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>                  Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst grundsätzlich keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.</p> <p>Lärmtechnische Untersuchungen zum Gewerbe-</p>	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>lärm nach DIN 45691 sowie zum Verkehrslärm nach DIN 18005 wurden von der Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH Neumünster jeweils mit Datum 27. März 2017 erstellt. In der Auswertung der Ergebnisse wurden die Empfehlungen zur Einhaltung der Lärmvorschriften in die Planungsunterlagen eingearbeitet. Zur Umsetzung heißt es „Die Stadt Grevesmühlen folgt den Empfehlungen der Schallgutachten vollumfänglich“.</p>	
<p>2</p>	<p><b>Landkreis Nordwestmecklenburg - zu B-Plan 20.12.2018</b></p>	
<p>2.1</p>	<p>(...)  <b>Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen                  Bauleitplanung</b></p> <p><u>Planerische Festsetzungen</u>                  Die zeichnerischen Darstellungen und die Erläuterungen hierzu sowie die textlichen Festsetzungen müssen aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein. Die betreffende Ausweisung ist sonst unwirksam. Die Begründung zum Bebauungsplan kann weder Festsetzungen ersetzen, noch kann sie – über Auslegungshilfen hinaus – an die Stelle einer normativ erforderlichen Bestimmtheit, Eindeutigkeit und Verständlichkeit treten. Außerhalb des Bebauungsplans liegende, erläuternde und ihn auslegende Erklärungen der Gemeinde sind gleichfalls unbeachtlich. Der Inhalt eines Bebauungsplans bestimmt sich allein nach den in ihm getroffenen Festsetzungen, den ihm beigegebenen Erläuterungen und der maßgebenden BauNVO. Die Festsetzungen können auf Regelwerke außerhalb des BauGB Bezug nehmen. In diesem Fall muss sichergestellt sein, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der Dokumente verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, z.B. indem das in Bezug genommene Dokument bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hingewiesen wird.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2.2</p>	<p><u>Planzeichnung:</u>                  Um das Plangebiet räumlich besser einordnen zu können, empfehle ich, eine Übersichtskarte zu ergänzen</p>	<p>Berücksichtigung                  Es wird in der Endfassung eine Übersichtskarte eingefügt.</p>

NR STELLUNGNAHMEN

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE



- 2.3 Es ist undefiniert, welche Festsetzungen, in den mit gelben Pfeilen markierten Bereichen, gelten sollen. Sie sind mit der Perlenschnur, Planzeichen 15.14. der PlanZV, von den anderen Bereichen abgegrenzt. Dadurch ist den Bereichen kein Gebiet zugewiesen. Die Planzeichen sind, unter Beachtung des Vorentwurfs zu prüfen.
- 2.4 Nicht nachvollziehbar ist, weshalb so viele verschiedene WA-Gebiete ausgewiesen werden, wenn die getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung gleich sind. Die Anzahl der 10 WA-Gebiete sollte reduziert werden.
- 2.5 Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, ist an drei Seiten von Verkehrsflächen umgeben. An der vierten Seite soll ein Lärmschutzwall errichtet werden, der den Spielplatz zum Mischgebiet hin abschirmt. Das sind für die Errichtung eines attraktiven Spielplatzes keine guten Voraussetzungen. Eine solche Nutzung sollte eher in etwas beruhigtere Bereiche hineingeplant werden.
- 2.6 Es sind sowohl öffentliche, als auch private Grünflächen festgesetzt. Öffentliche Grünflächen sind solche, die der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet sind/ gewidmet werden sollen/ zugänglich gemacht werden sollen (z.B. öffentlich benutzbare Wege). Der Eigentümer ist für die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche unerheblich. Maßgeblich ist allein, dass die Einrichtung nicht Privatpersonen, sondern der Allgemeinheit grundsätzlich zugänglich bleibt. Die 3 m hohen Lärmschutzwälle, sollen sicher nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Auch wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, sie aber nicht allgemein zugänglich gemacht werden sollen, handelt es sich um private Flächen der Gemeinde und entsprechend müssten hierfür private Grünflächen festgesetzt werden. Die Festsetzung ist zu überprüfen.

- Berücksichtigung  
Die Planzeichnung wird korrigiert: die Abgrenzungen durch Planzeichen 15.14 der PlanZV beziehen sich auf unterschiedliche Firstrichtungen. Die Bereiche unterschiedlicher Firstrichtungen werden im 2. Entwurf korrekt abgegrenzt.
- Nichtberücksichtigung  
Die Linien zur Abgrenzung verschiedener Nutzungen trennt die allgemeinen Wohngebiete voneinander, wo die Festsetzungen sich unterscheiden. Insbesondere die differenzierten Festsetzungen zur Stellung der Gebäude (Firstrichtung) machen die Unterscheidung unterschiedlicher allgemeiner Wohngebiete erforderlich.
- Nichtberücksichtigung  
Die Lage des Spielplatzes wird beibehalten, da er auch für die umliegenden Wohngebiete gut erreichbar sein soll. Für die Sicherheit des Spielplatzes wird im Rahmen der Ausführungsplanung durch Einzäunung gesorgt.
- Berücksichtigung  
Die Grünflächen, mit Ausnahme des Spielplatzes, werden als private Grünflächen dargestellt, da nicht beabsichtigt ist, sie der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
2.7	Die Begrenzung der GRZ im eingeschränkten GE auf 0,6 ist zu prüfen.	Berücksichtigung. Die Festsetzung einer GRZ von 0,6 erfolgt im Gesamtzusammenhang der Quartiersentwicklung, insbesondere auf Grund der angrenzend vorgesehenen Nutzungen sowie auf die Situation des vorhandenen Betriebes abgestimmt. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes an dieser Stelle resultiert aus der Lage des vorhandenen Betriebes, der an dieser Stelle gesichert werden soll. Dazu wurden auch angemessene Erweiterungsmöglichkeiten in die Betrachtung mit einbezogen. Gleichzeitig wird durch die nicht in Anspruchnahme einer möglichen Festsetzung von 0,8 GRZ gemäß BauNVO, den schützenswerten angrenzenden Nutzungen Rechnung getragen.
2.8	<u>Text – Teil B:</u> Ich gehe davon aus, dass auf dem auszufertigenden Exemplar der Textteil mit in die Planunterlage integriert wird. Der Hinweis auf die BauNVO 1990 ist durch BauNVO 2017 zu ersetzen	Berücksichtigung Textteil B wird im Ausfertigungsexemplar in der Planzeichnung integriert.  Der Hinweis auf die Baunutzungsverordnung wird aktualisiert.
2.9	Zu 1.1 Ausnahme Beherbergungsbetriebe – nach der Begründung S. 19 sollen diese ausgeschlossen sein, es ist Übereinstimmung herzustellen.	Berücksichtigung Die Auflistung der zulässigen Nutzungen in der Begründung ist korrekt, der Widerspruch im Text wird redaktionell beseitigt.
2.10	Zu 1.2. Allgemein zulässig: - Sonstige Gewerbebetriebe, hier muss der Zusatz erfolgen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben Ausnahme – Einzelhandel, hier sind die Einschränkungen aus 1.4 mit aufzunehmen. Vergnügungsstätten- Für die Sicherung des Bestandes bedarf es keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Die Spielhalle ist mit Baugenehmigung im Bestand geschützt. War es nicht eigentlich Ziel der Gemeinde Spielhallen an diesem Standort auszuschließen?	Berücksichtigung. Die redaktionelle Änderung der Gliederung wird nachvollzogen.
2.11	Zu 1.3 Die BauNVO kennt kein <u>eingeschränktes</u> Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Einschränkungen sind zwar zulässig, aber nur unter der Voraussetzung, dass ansonsten der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Hier wird die Einschränkung für das gesamte Gebiet vorgenommen, das ist unzulässig. Eine Möglichkeit wird jedoch eröffnet, wenn die Gemeinde in der Abwägung darauf abstellen kann, dass im Gemeindegebiet noch Gewerbeflächen vorhanden sind, in denen die TA – Lärm umfangreich ausgenutzt werden kann BVerwG U. v. 07.12.2017 – 4 CN 7/16.	Berücksichtigung Die Einschränkung des Gewerbegebietes bezieht sich auf die aus dem Lärmgutachten resultierenden Einschränkungen. Eine Veränderung des Gebietscharakters ist damit nicht verbunden. Auf die Darstellungen als eingeschränktes Gewerbegebiet kann daher redaktionell verzichtet werden.
2.12	Zu 1.4 Ich empfehle diesen Punkt zu streichen und den	Berücksichtigung. Die redaktionelle Änderung der Gliederung wird

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	Ausschluss unter 1.2 und 1.3 mit aufzunehmen. Dann sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich als Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen im WA zulässig und dementsprechend klein dimensioniert. Damit wird auch der Begründung auf S. 21 Rechnung getragen.	nachvollzogen.
2.13	Zu 2.2 Die Festsetzung ist nicht zweifelsfrei. Ich verweise auf meine Stellungnahme zu 4.1 „Die Höhenangaben auf dem Plan sind nicht lesbar (auch in der digitalen Form nicht lesbar). Da diese als Höhenbezugspunkte anzuwenden ist, sollte eine Korrektur erfolgen. Diese derzeit vorhandene im unbeeinträchtigten Zustand vorhandene Geländeoberfläche wird sich durch die erforderlichen Abbruchmaßnahmen verändern, auch die vorhandenen „Straßen“ können, auf Grund der erforderlichen Erschließungsanlagen nicht im derzeitigen Zustand genutzt werden. Von daher sollte der Höhenbezugspunkt geprüft werden.“	Berücksichtigung Es werden Höhenbezugspunkte auf der geplanten Erschließungsstraße zugrunde gelegt.
2.14	Zu 5. 1 und 5. 2 Verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde. Um Missverständnissen vorzubeugen ist in den Festsetzungen von Empfehlungen und Formulierungen wie „sollten“ Abstand zu nehmen. Was erforderlich ist zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen, muss umgesetzt werden.	Berücksichtigung Die Formulierung wird so verändert, dass eindeutig daraus hervorgeht, welche Maßnahmen erforderlich sind.
2.15	Zu II Der Rechtsbezug zum LNatschG ist zu überprüfen. Es ist auf § 9 Abs.1a BauGB mit abzustellen. Unter Hinweise ist der Ausgleich durch das Ökokonto mit aufzunehmen.	Berücksichtigung Der Rechtsbezug wird redaktionell angepasst.  Der Ausgleich über eine externes Ökokonto wird als Hinweis aufgenommen.
2.16	<u>Begründung</u> In die Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.	Teilberücksichtigung oder Berücksichtigung Die Begründung wird entsprechend der Punkte 2.1 bis 2.15 redaktionell überarbeitet.
2.17	Zu 8.3 Die Grundstücke werden, den geplanten Zuschnitten zu folge weit über 500 m <sup>2</sup> liegen. Es ist zu prüfen, ob für die GRZ II für Zufahrten und Wege nicht schon im Vorfeld eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 festgesetzt werden kann, da, auf Grund der geringen GRZ I erfahrungsgemäß hier mit Befreiungen gerechnet werden muss.	Nichtberücksichtigung Die zulässigen Versiegelungsflächen für die GRZ I und die Überschreitung durch Nebenanlagen wurde geprüft und erscheinen ausreichend. Die Stadt Grevesmühlen steuert mit der Begrenzung der GRZ auf 0,2 – 0,25 ein verträgliches Maß der Versiegelung und sichert damit die Entstehung zusammenhängender privater Grünflächen.
2.18	Zu 8.7 Ich gehe davon aus, dass im Erschließungsvertrag sichergestellt wird, dass diese Anlagen vor Nutzungsaufnahme der geplanten Wohnhäuser fertiggestellt sind, da sie erforderlich sind und somit zur Erschließungsanlage gehören.	Berücksichtigung. Die Herstellung der Anlagen vor der Nutzungsaufnahme wird sichergestellt.
2.19	Zu 11 Oberflächenwasser Das anfallende Niederschlagswasser soll entspre-	Berücksichtigung Es werden Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 ergänzt.



NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>chend der Begründung auf den Grundstücken gesammelt und versickert werden. Hierfür sind entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 14 u. Nr.16 BauGB zu treffen.</p>	
2.20	<p><b>Brandschutz</b>                  Die Löschwassermenge muss auch für den bestehenden aber mit dem Plan überplanten Gewerbebetrieb ausreichend sein – Grundschatz.</p>	<p>Kenntnisnahme                  Die Löschwassermengen werden im Zuge der Erschließungsplanung geprüft und nachgewiesen.</p>
2.21	<p><b>Fachdienst Bauordnung und Umwelt Untere Naturschutzbehörde</b></p> <p>Die Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto „Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland unter Anhebung des Grundwasserstandes am Breeser See sowie Anlage eines Feldgehölzes“ (LRO-048) ist geeignet, die mit dem Bebauungsplan Nr.39 der Stadt Grevesmühlen vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft zu ersetzen.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss ist durch den Eingriffsverursacher die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme einzuholen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).</p> <p>In Bezug auf die Inanspruchnahme eines nach § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V anerkannten Ökokontos bin ich nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren. Die verbindliche Reservierung ist mit einzureichen. Nach Satzungsbeschluss wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.</p> <p>Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte unter Punkt 19 des Umweltberichts in der Begründung zum B-Plan nach den HZE.</p> <p>Nach den HZE (Stufe 3) sind bei der Ermittlung der mit dem B-Plan vorbereitete Eingriffe mittelbaren Eingriffswirkungen, die von der Planung ausgehen können zu berücksichtigen.</p> <p>Dazu sind vom Vorhabenstyp (Wohngebiet) um das Plangebiet 2 Wirkzonen zu bilden. Die Wirkzone I hat einen Wirkungsbereich von mindestens 50 m (Wirkfaktor 0,4 -0,6), für die Wirkzone II ist ein Mindestradius von 200 m (Wirkfaktor 0,05-0,3) - Schulungsmaterial LUNG- anzunehmen. Innerhalb dieser Wirkzonen sind die mittelbaren Beeinträchtigungen auf die Biotoptypen mit einer Wertestufung &gt; 2 zu ermitteln und in die Bilanz der Eingriffe einzustellen. Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung für den B-Plan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen wurden die Wirkzonen ausschließlich auf den unmittelbaren Plangelungsbereich und dementsprechend auf mittelbare Beeinträchtigungen des Kleingewässer, be-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung                  Die Begründung, warum auf Wirkzonen verzichtet wurde, wird redaktionell ergänzt. Es wird folgende Textpassage ergänzt:                  „Auf die Ausweisung von Wirkzonen außerhalb des Plangelungsbereiches wird verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund der schon vorhandenen anthropogenen Vorbelastung im Westen, Norden, Süden und Osten (angrenzende Wohngebiete, Bahntrasse, Kleingartenanlage, vorhandene gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes) des Gebietes keine zusätzlichen Auswirkungen auf hochwertige Biotopstrukturen ergeben.“</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>schränkt. Gründe für einen Verzicht auf die Berücksichtigung von über den B-Plan hinausgehende Wirkzonen, wie in dem angewandten Modell vorgesehen, wurden in der Begründung nicht dargelegt. Dieses ist nachzuholen bzw. es sind mittelbare Beeinträchtigungen, die von der Planung auf die Biotoptypen mit einer Werteinstufung &gt; 2 außerhalb des Plangebietes ausgehen können, zu ermitteln und in die Bilanzierung einzustellen.</p>	
2.22	<p><b>Baum- und Alleenschutz:</b> (...)</p> <p>Laut Begründung zum B-Plan Nr. 39 sind im Plangebiet Einzelbäume zu fällen. Nach § 18 Abs. 1 NatSchAG ist jeder Baum mit einem Stammumfang von <math>\geq 1</math> m gemessen in einer Höhe von 1,30 m gesetzlich geschützt. Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde.</p> <p>In der vorliegenden Begründung und im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen hat sich die Vorhabensträgerin nicht damit auseinandergesetzt, ob die Tatbestandsvoraussetzungen nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V für die Erteilung einer Ausnahme für die Fällung geschützter Bäume vorliegen. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.</p>	<p>Berücksichtigung Die Begründung wird um eine Darstellung der Tatbestandsvoraussetzungen nach § 13 Abs. 3 NatSchAG M-V ergänzt. Zwischenzeitlich hat die Stadt Grevesmühlen bei der Unteren Naturschutzbehörde einen Antrag auf Fällung von 9 gesetzlich geschützten Bäumen gestellt. Die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde liegt mit Schreiben vom 20.02.2019 vor.</p>
2.23	<p>Mehrstämmigen Bäume unterliegen dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V, wenn zumindest ein Stämmling das Größenkriterium von 1,00 m Stammumfang gemessen in 1,30m Höhe erreicht hat. Eine Addition der Stammumfänge entspricht nicht § 18 NatSchAG M-V. Ich gehe daher davon aus, dass die mehrstämmigen Bäume innerhalb des Plangeltungsbereichs des B-Planes Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.</p>	<p>Berücksichtigung Die Erfassung des Baumbestandes wird dahingehend korrigiert, dass bis auf eine Pappel kein mehrstämmiger Baum dem Baumschutz nach § 18 NatSchAG M-V unterliegt.</p>
2.24	<p>Sind Fällungen geschützter Einzelbäume nicht vermeidbar, ist ein <u>begründeter</u> Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.</p>	<p>Berücksichtigung Ein entsprechender Antrag wurde bereits bei der unteren Naturschutzbehörde gestellt. Die Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde liegt mit Schreiben vom 20.02.2019 vor. Der Ausgleich für die Fällung der geschützten Einzelbäume wird innerhalb des Plangeltungsbereichs erfolgen.</p>
2.25	<p><b>Artenschutz:</b> (...)</p> <p>Die im vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des B-Plans Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen „Zum Sägewerk“ abgeleiteten Maßnahmen sind derart in</p>	<p>Berücksichtigung Die artenschutzrechtlichen Maßnahmen wurden redaktionell angepasst und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt. Mit der Unteren Na-</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>die Satzung des B-Plans aufzunehmen, dass sie für sich stehend nachvollziehbar alle erforderlichen Artenschutzmaßnahmen erkennen lassen. Dies betrifft unter anderem die im Zuge der Baufeldfreimachung (Gehölzbeseitigungen, Gebäuderückbauten und Beräumung der Lagerstätten) erforderliche Durchführung einer biologischen Baubegleitung durch einen fledermauskundlichen sowie mit der Brutbiologie der relevanten Vogelarten und den Lebensraumansprüchen der Zauneidechse vertrauten Biologen.</p> <p>Darüber hinaus ist die detaillierte Darstellung aller notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie die Begleitung der Umsetzung dieser durch eine entsprechend qualifizierte Person (s. Kapitel 8 des AFB) im B-Plan festzusetzen. Die im AFB als zielführend vorgeschlagene Aufnahme der Belange des Artenschutzes in die Leistungsbeschreibung für die Ausschreibung der Rückbauarbeiten erachte ich als zwingend notwendig.</p> <p>Die diesbezüglich überarbeitete Satzung ist der Unteren Naturschutzbehörde erneut zur Prüfung vorzulegen.</p>	<p>turschutzbehörde wurde zudem abgestimmt, dass nur die zwingende Erarbeitung eines Maßnahmenplanes vor Beginn der Bautätigkeiten und die Beauftragung der biologischen Baubegleitung als Textfestsetzung in Text Teil B ergänzt werden. Da die Stadt Grevesmühlen bereits einen Gutachter mit der Erarbeitung des Maßnahmenplanes und der biologischen Baubegleitung beauftragt hat, sieht die UNB die Umsetzung der Maßnahmen als ausreichend abgesichert an, so dass auf eine Festsetzung der einzelnen Maßnahmen verzichtet werden kann.</p>
<b>Begründung</b>	
<p>Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann. Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorgelegt, unter dessen Beachtung Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden können.</p> <p>In den „Teil B: Text“ zur Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ wurde lediglich die Tabelle 8 (Kapitel 9) des AFB wörtlich übernommen. Aus dieser Tabelle sind jedoch für sich gelesen keine eindeutigen Hinweise zur Umsetzung aller erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ersichtlich, sie stellt lediglich eine grobe Zusammenfassung der Aussagen des Kapitels 8 dar und verweist für detaillierte Aussagen dorthin.</p> <p>Hinweis: Da das Vorhaben für die lokalen Populationen verschiedener geschützter Arten einen erheblichen Eingriff darstellt, sind die im AFB abgeleiteten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs(CEF-)Maßnahmen sehr umfangreich. Ich unterstreiche in diesem Zusammenhang ausdrücklich, dass die Wirksamkeit aller CEF-Maßnahmen vor Umsetzung des Vorhabens der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen ist.</p>	
<b>Rechtsgrundlagen</b>	
BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege	

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>(Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)</p> <p><b>NatSchAG M-V</b> Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)</p> <p><b>Hinweise zur Eingriffsregelung</b> (HZE) Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern, Schriftenreihe Heft 3/1999</p> <p><b>Baumschutzkompensationserlass</b> Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S.530ff)</p>	
2.26	<p><b>Untere Wasserbehörde</b>                  am 21.11.2018 wurden unserer Behörde erneut Unterlagen zum B-Plan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen vorgelegt. Ergänzend zur weiterhin vollumfänglich bestehenden Stellungnahme vom 19.06.2017 ergeht folgender Hinweis:</p>	Kenntnisnahme
	<p><b><u>Niederschlagswasserbeseitigung:</u></b>                  Die Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewerbebetriebe bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis und ist <u>nicht</u> über die Niederschlagswassersatzung zu regeln.</p>	<p>Das Oberflächenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen wird nicht versickert. Es erfolgt die Einleitung in ein vorh. Gewässer – die Burdenow. Für die Einleitung des Oberflächenwassers von den öffentlichen Verkehrsflächen in die Burdenow wird ein Antrag auf Einleitung in das Gewässer gestellt. Vor Einleitung in die Burdenow wird das Oberflächenwasser zurückgehalten und gereinigt. Die Einleitung erfolgt mit einem Drosselabfluss aus einem unterirdischen Regenrückhaltebecken</p>
	<p>Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.</p>	<p>Es wird eine textliche Festsetzung ergänzt, die die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen als unzulässig erklärt.</p>
	<b>Rechtsgrundlagen</b>	
	<p><b>WHG</b> 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 durch Artikel 122 des Gesetzes vom 18 Juli 2017 (BGBl. S. 2771)</p>	
	<p><b>LWaG</b> Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)</p>	
	<b>Auszug aus Stellungnahme Landkreis Nordwest-</b>	<b>Vorschlag zur Behandlung</b>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p><b>mecklenburg vom 22.06.2017</b> <u>Untere Wasserbehörde</u> <b>1. Ausnahmegenehmigung:</b> Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Gemäß Punkt 6.2 der Anlage 3 der VO zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz ist eine Neuausweisung von B-Plangebietem unzulässig. Für den Bebauungsplan ist bei der unteren Wasserbehörde ein gesonderter Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG zu stellen. Ein positiver Bescheid der unteren Wasserbehörde wird bei Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen in Aussicht gestellt. Die Ausnahmegenehmigung muss vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorliegen.</p> <p><b>2. Wasserversorgung:</b> Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gern. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.</p> <p><b>3. Abwasserentsorgung:</b> 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 Anschlussgestattungen sind zu beantragen.</p> <p><b>4. Niederschlagswasserbeseitigung:</b> Die Wasserbilanz des B-Plangebietes ist den natürlichen, kleinräumigen Verhältnissen anzugleichen. Die Anteile der Verdunstung, Versickerung und des Oberflächenabflusses sind überschlägig zu ermitteln, in der weiteren Planung zu berücksichtigen und den natürlichen Verhältnissen anzupassen. Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der privaten Grundstücke entspricht § 56 WHG und ist wasserwirtschaftlich erwünscht, die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt. Aufgrund der Lage in einer Trinkwasserschutzzone ist das Plangebiet nicht in die Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen aufzunehmen. Die entsprechenden Anträge zur Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg durch die Eigentümer der Grundstücke einzureichen.</p> <p><b>4. Gewässerschutz:</b> Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten. Gemäß Punkt 5.13 ist die Nutzung von Erdwärmesonden verboten. Einzelfallentscheidungen sind bei entsprechenden geologischen und hydrogeologischen Voraussetzungen und Ausschluss einer Gewässergefährdung möglich. Verkehrsflächen sind nach RiStWag auszubauen. 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.</p>	<p><b>Berücksichtigung</b> Zwischenzeitlich wurde der Antrag bei der unteren Wasserbehörde gestellt. Es liegt der Wasserrechtliche Bescheid des Landkreises NWM mit Schreiben vom 01.08.2018 für den B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ vor. Darin wird der Stadt Grevesmühlen die Befreiung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes und zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bebauter und befestigter Flächen erteilt.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p> <p><b>Nichtberücksichtigung</b> Zwischenzeitlich wurde der Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG bei der unteren Wasserbehörde gestellt. Es liegt der Wasserrechtliche Bescheid des Landkreises NWM mit Schreiben vom 01.08.2018 für den B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ vor. Darin wird der Stadt Grevesmühlen die Befreiung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes und zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bebauter und befestigter Flächen erteilt. Die zukünftigen Eigentümer der Grundstücke müssen keine entsprechenden Anträge mehr stellen, da nunmehr die Versickerung für das gesamte Baugebiet abschließend genehmigt ist.</p> <p><b>Kenntnisnahme.</b></p>	

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	(...)	
2.27	<p><b>Untere Abfall, Boden und Immissionsschutzbehörde</b>                      (...) Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.</p>	Kenntnisnahme
2.28	<p><b>Untere Bodenschutzbehörde</b>                      (...) Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.</p>	Kenntnisnahme
2.29	<p><b>Untere Immissionsschutzbehörde</b></p> <p>Zu dem Bebauungsplan wurden bereits zum Vorentwurf die Lärmgutachten                      Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm v. 27.03.2017, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster                      und                      Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm v. 24.03.2017, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster                      vorgelegt.                      Hierzu ist folgendes anzumerken:</p> <p>1. Gewerbelärm                      Inhaltlich besteht Einvernehmen, orthografisch sollten aber die Größen wie z.B. das Emissionskontingent <math>L_{EK}</math> im Plan fachlich korrekt mit tiefgestellten Indizes versehen werden, also „<math>L_{EK}</math>“, und nicht „LEK“.</p> <p>2. Verkehrslärm                      Die in Nr. 7.3 der Lärmtechnischen Untersuchung „Verkehrslärm“ aufgemachten Formulierungsempfehlungen des Gutachters für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Teil B des Plans in abweichender Form wiedergegeben. An Umformulierungen ist grundsätzlich nichts einzuwenden, jedoch wurden wesentliche Empfehlungen nicht übernommen, was zu Problemen beim Vollzug des Plans führen kann.</p> <p>Insbesondere wurde der empfohlene Text  <i>„Die betroffenen Fassaden der erforderlichen Lärmpegelbereiche der DIN 4109 sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß <math>R'_{w,res}</math> für die Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 40 dB beim LPB IV und mit mindestens 35 dB beim LPB III vorzusehen. Für Büroräume kann das resultierende Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden. Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische</i></p>	<p>Kenntnisnahme.</p> <p>Berücksichtigung                      Die Schreibweise wird korrigiert.</p> <p>Berücksichtigung                      Das Schallgutachten wurde zwischenzeitlich aktualisiert. Die Festsetzungsempfehlungen des Schallgutachtens werden wörtlich übernommen.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p><i>Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).</i> <i>Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.</i> <i>Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.“</i> nicht übernommen. Dies wird jedoch dringend empfohlen. Von besonderer Wichtigkeit ist die für das konkrete Bauvorhaben vorgenommene Berechnung des Schalldämmmaßes, die zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen erforderlich ist. Das Weglassen von empfohlenem Text widerspricht auch der Ausführung in Nr. 5.2 letzter Satz der Begründung zum Plan.</p>	
2.30	<p><b>Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde</b> <b><u>Brandschutz</u></b> <b>Grundsätzliches</b></p>	
	<p><u>Erreichbarkeit bebaubarer Flächen</u> Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.</p>	Kenntnisnahme
	<p>Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von 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.</p>	
	<p><u>Löschwasserversorgung</u> 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 Grundschatzes stellt</p>	Kenntnisnahme

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE						
<p>derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.</p> <p>Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, 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.</p> <p>Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.</p> <p>Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– 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)</li> <li>– Löschwasserbrunnen nach DIN 14220</li> <li>– Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch</li> </ul> <p>Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.</p> <p>Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächstliegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.</p> <p>Richtwerte:</p> <table border="0"> <tr> <td>- offene Wohngebiete</td> <td>140 m</td> </tr> <tr> <td>- geschlossene Wohngebiete</td> <td>120 m</td> </tr> <tr> <td>- Geschäftsstraßen</td> <td>100 m</td> </tr> </table> <p>Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.</p> <p>Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.</p> <p>Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.</p> <p>Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzu-</p>	- offene Wohngebiete	140 m	- geschlossene Wohngebiete	120 m	- Geschäftsstraßen	100 m	<p>Berücksichtigung                  Im Zuge der Erschließungsplanung erfolgt der Nachweis der Löschwasserversorgung.</p>
- offene Wohngebiete	140 m						
- geschlossene Wohngebiete	120 m						
- Geschäftsstraßen	100 m						



NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	ziehung eines Fachplaners zu erstellen.	
2.31	<p><b>Fachdienst Kommunalaufsicht</b>                      Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X</p> <p>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.</p>	Kenntnisnahme
2.32	<p><b>Fachdienst Bau und Gebäudemanagement</b></p> <p><b>Straßenaufsichtsbehörde</b>                      entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li data-bbox="213 1093 826 1518">Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind <u>außerhalb</u> 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 <u>zusätzlich</u> zu berücksichtigen.</li> <li data-bbox="213 1550 826 1639">Die spitzwinklige Einmündung der einen Planstraße in die andere ist zu überprüfen. Die Sichtverhältnisse sind zu gewährleisten.</li> <li data-bbox="213 1886 826 1998">Die Planunterlagen enthalten keine Details wie z.B. Abmessungen der Verkehrsanlagen. Eine detailliertere Beurteilung ist daher nicht möglich.</li> </ol> <p>Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungs-</p>	<p>Kenntnisnahme                      Die Erschließungsplanung wird alle erforderlichen Maße gemäß RAS 06 berücksichtigen.</p> <p>Kenntnisnahme                      Die Einmündung wurde vom Erschließungsplaner geprüft. Die spitzwinklige Einmündung hat in der vorliegenden Planung bereits eine Aufweitung erfahren.                      Das B-Plan-Gebiet wird ab Bau-km 0+140 als verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert (somit auch diese Einmündung). Durch das Fahren mit Schrittgeschwindigkeit ist die erforderliche Verkehrssicherheit gegeben.</p> <p>Kenntnisnahme</p>
	Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungs-	Berücksichtigung

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	straßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.	Die Ausführungsunterlagen werden zu gegebener Zeit in 3-facher Ausfertigung vorgelegt.
2.33	<p><b>Straßenbaulastträger</b>                      zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.                      Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p>	Kenntnisnahme
2.34	<p><b>Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>                      Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst grundsätzlich keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.                      Lärmtechnische Untersuchungen zum Gewerbelärm nach DIN 45691 sowie zum Verkehrslärm nach DIN 18005 wurden von der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH Neumünster jeweils mit Datum 27. März 2017 erstellt. In der Auswertung der Ergebnisse wurden die Empfehlungen zur Einhaltung der Lärmvorschriften in die Planungsunterlagen eingearbeitet. Zur Umsetzung heißt es „Die Stadt Grevesmühlen folgt den Empfehlungen der Schallgutachten vollumfänglich“.</p>	Kenntnisnahme
2.35	<p><b>Abfallwirtschaftsbetrieb</b>                      Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine grundlegenden Bedenken. Es wird jedoch angemerkt, dass es im Bereich der Einmündung von der Planstraße A in die Planstraße B aufgrund der geplanten Straßenführung mit unmittelbar aufeinanderfolgenden Richtungswechseln ggf. zu Beeinträchtigungen bei der Abfallentsorgung kommen kann. Insofern ist für die weitere (Erschließungs-) Planung zu prüfen, ob an dieser Stelle eine geänderte Straßenführung erforderlich wird.</p>	<p>Kenntnisnahme                      Die Straßenführung wurde im Rahmen der Erschließungsplanung überprüft. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist der Übergang von der Planstraße A in die Planstraße B sehr großzügig ausgebildet - die Ausrundungen sind mit einem Radius 12 vorgenommen worden.                      Die Fahrbahnbreiten der Planstraßen B betragen 6,50 m und bilden somit einen großzügigen Verkehrsraum.                      Die Kurvenradien/Einmündungen sind mit den aktuell gültigen Schleppkurven für Müllfahrzeuge nachgewiesen worden und mit diesen ist der befahrbare Bereich nicht ausgereizt.                      Innerhalb der 6,50 breiten Fahrbahn wird Längsparken stattfinden. Die Parkflächen werden durch eine anthrazite Pflasterung kenntlich gemacht. Der Parkstand verfügt über eine Breite von 2,50 m - die verbleibende Durchfahrbreite für die Entsorgungsfahrzeuge beträgt 4,00 m.                      Die Parkstände werden ausschließlich auf geraden Streckenabschnitten angeordnet.                      Das Lichtraumprofil einschließlich Sicherheitsraum ist eingehalten.</p>
	<p>Im Übrigen wird um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten:</p>	
2.36	<p>1. Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t</p>	Kenntnisnahme.

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	eingesetzt.	
2.37	2. Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23 und Nr. 24) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen.	Kenntnisnahme Siehe Punkt 2.35
2.38	3. Die Fahrbahn muss frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleiben. Insbesondere ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss. Zudem muss ein Lichtraumprofil von 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gewährleistet werden um Schäden am Fahrzeug bzw. der Straßeneinrichtung zu vermeiden.	Kenntnisnahme.
	4. Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung sind so zu gestalten, dass diese mit Entsorgungsfahrzeugen überfahren werden können, insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze.	Kenntnisnahme.
3	<p><b>Fachdienst Kataster und Vermessung</b>  <b>Az.: 2018-B1-0181 vom 21.11.2018</b></p> <p>Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. (...)</p> <p>Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.</p>	Kenntnisnahme  Kenntnisnahme
4	<p><b>Amt für Raumordnung und Landesplanung</b>  <b>Westmecklenburg</b>  <b>Az.: 120-506-131/18 (B-Plan, 120-505-39/18</b>  <b>(FNP) vom 19.12.2018</b></p> <p>4.1 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 Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.</p> <p><u>Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele</u>                  Zur Bewertung haben der Entwurf des B-Plans Nr. 39 „Zum Sägewerk“ und der Entwurf der 5. Änderung des FNPs der Stadt Grevesmühlen jeweils bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: September 2018) vorgelegen.                  Mit der vorliegenden Planung beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen, die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines</p>	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>Wohngebietes auf den Flächen des ehemaligen Sägewerks und der südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches sowie für die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe zu schaffen.</p> <p>Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 39 umfasst eine Fläche von ca. 10,2 ha; davon sollen u. a. ca. 4,8 ha als Allgemeines Wohngebiet (WA) gern. § 4 BauNVO, ca. 0,6 ha als eingeschränktes Gewerbegebiet (GEe) gern. § 8 BauNVO, ca. 0,9 ha als Mischgebiet (MI) gern. § 6 BauNVO, ca. 0,9 ha als Straßenverkehrsfläche sowie ca. 2,4 ha als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen werden.</p> <p>Im rechtswirksamen FNP der Stadt Grevesmühlen ist der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 39 überwiegend als Mischgebiet (MI) und zu geringen Teilen als Grünfläche dargestellt. Der FNP der Stadt Grevesmühlen soll im Parallelverfahren (gern. § 8 Abs. 3 BauGB) geändert werden. In der 5. Änderung des FNPs (ehemals 4. Änderung laut Vorentwurf) der Stadt Grevesmühlen soll der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 39 als Wohnbaufläche (W), Gemischte Baufläche (M) und Gewerbliche Baufläche (G) dargestellt werden.</p>	
4.2	<p><u>Raumordnerische Bewertung</u>                      Dem Vorhaben wurde bereits mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 19.06.2017 zugestimmt. Auf Grundlage des eingereichten Entwurfes gilt die Zustimmung weiter fort.</p>	Kenntnisnahme
4.3	<p><u>Bewertungsergebnis</u>                      Der B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ und die 5. Änderung des FNPs der Stadt Grevesmühlen sind mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.</p>	Kenntnisnahme
4.4	<p><u>Abschließende Hinweise</u>                      Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.</p> <p>Die Gebietskörperschaft wird gebeten, ein Exemplar (Text- oder Kartenteil) des rechtskräftigen Planes dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.</p>	Kenntnisnahme
5	<p><b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg</b>  <b>Az.: StALU WM-342-18-512/5122-74026 vom 06.12.2018</b></p>	

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
5.1	<p><u>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten</u>                      Die o. g. Planungsunterlagen habe ich erneut aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.</p>	Kenntnisnahme
5.2	<p><u>2. Integrierte ländliche Entwicklung</u>                      Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungs-gesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.</p>	Kenntnisnahme
5.3	<p><u>3. Naturschutz, Wasser und Boden</u>  <u>3.1 Naturschutz</u>                      Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.</p>	Kenntnisnahme
5.4	<p><u>3.2 Wasser</u>                      Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.</p>	Kenntnisnahme
5.5	<p><u>3.3 Boden</u>                      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 altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.</p>	Kenntnisnahme
5.6	<p><u>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</u>  <u>4.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)</u>                      Im Planungsbereich und seiner immissionsschutz-</p>	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE											
<p>relevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt bzw. angezeigt wurden:</p> <table border="1" data-bbox="204 383 826 584"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Anlage</th> <th>Gemarkung</th> <th>Flurstücke</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Schützenzunft Grevesmühlen von 1653 e.V.</td> <td>Schießplatz</td> <td>Wotenitz Dorf Flur 1</td> <td>177/1</td> </tr> <tr> <td>Stadtwerke Grevesmühlen GmbH</td> <td>Biogasanlage/ BHKW/ Gärrestlager</td> <td>Grevesmühlen Flur 12</td> <td>138/7; 138/10; 138/11; 138/17; 138/18; 138/19; 138/50; 138/57; 138/59</td> </tr> </tbody> </table> <p>Diese Anlagen genießen Bestandschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.</p> <p>5.7 <u>4.2 Störfallrelevante Aspekte</u>                  § 50 BImSchG und KAS 18, fordern, dass im Rahmen der städtebaulichen Planung der im Einzelfall angemessene Abstand zu ermitteln und einzuhalten ist. Umwelteinwirkungen und Auswirkungen eines Störfalles auf schützenswerte Bebauung sind so weit wie möglich zu vermeiden. Die Kommission für Anlagensicherheit des BMU (KAS) erstellte in einem Leitfaden (KAS 18) eine Vorgehensweise zur Ermittlung von Abständen zwischen Betriebsbereichen (von Störfallanlagen) und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung und wirkt somit normkonkretisierend zu den Anforderungen des § 50 BImSchG. Im KAS 18 wird grundsätzlich unterschieden zwischen Neuplanungen von Flächen für Betriebsbereiche ohne Detailkenntnisse (Kap. 3. 1) und Planungen im Umfeld von Betriebsbereichen (Kap. 3.2). Im ersten Fall werden (da die konkreten Störfallanlagen noch nicht detailliert bekannt sind) abhängig vom jeweiligen Stoff pauschale Abstände formuliert (Anhang 1 ). Im Fall der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH ist der Betriebsbereich jedoch bereits existent und damit auch hinreichend bekannt (Kap. 3.2 ist anzuwenden).</p>	Anlagenbetreiber	Anlage	Gemarkung	Flurstücke	Schützenzunft Grevesmühlen von 1653 e.V.	Schießplatz	Wotenitz Dorf Flur 1	177/1	Stadtwerke Grevesmühlen GmbH	Biogasanlage/ BHKW/ Gärrestlager	Grevesmühlen Flur 12	138/7; 138/10; 138/11; 138/17; 138/18; 138/19; 138/50; 138/57; 138/59	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung                  Die genannten Anlagen wurden von der Stadt Grevesmühlen hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Plangeltungsbereichs geprüft. Nach Auskunft des Sachbearbeiters, Herrn Sahr, vom StALU WM gilt der Schießplatz der Schützenzunft nicht als Störfallanlage. Er befindet sich zudem in einem Abstand von 680 m (Luftlinie) zum B-Plan Nr. 39, so dass keine Auswirkungen für das neue B-Plan Gebiet zu befürchten sind. Die Biogasanlage am Degtower Weg in Grevesmühlen ist jedoch als „Störfallanlage“ zu betrachten. Im Zusammenhang mit dem Bauantrag für die Biogasanlage wurde ein Abstandsgutachten auf der Grundlage des Leitfadens KAS-18 i.V.m. KAS-32 erstellt, welches der Stadt vorliegt. Als Ergebnis der Berechnungen ist ein Sicherheitsabstand von 45m gutachterlich festgelegt worden. Innerhalb dieses Sicherheitsabstandes findet keine schutzwürdige Nutzung statt. Das Gebiet des B-Planes Nr. 39 befindet sich In einem Abstand von mehr als 1200 m von der Biogasanlage entfernt und liegt somit außerhalb des Sicherheitsabstandes.</p>
Anlagenbetreiber	Anlage	Gemarkung	Flurstücke										
Schützenzunft Grevesmühlen von 1653 e.V.	Schießplatz	Wotenitz Dorf Flur 1	177/1										
Stadtwerke Grevesmühlen GmbH	Biogasanlage/ BHKW/ Gärrestlager	Grevesmühlen Flur 12	138/7; 138/10; 138/11; 138/17; 138/18; 138/19; 138/50; 138/57; 138/59										
<p>6 <b>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie</b>  <b>08.02.2019</b></p> <p>6.1 Leider ist eine ausführliche Stellungnahme meinerseits nicht mehr möglich. Ich möchte darauf hinweisen, dass die Verkehrsdaten der DBAG nicht mehr aktuell sind. Zukünftig soll nach Bundesverkehrswegeplan die Strecke elektrifiziert und die Geschwindigkeit auf 160 km/h angehoben werden.</p> <p>6.2 Die Kontingentierung bei Gewerbelärm wird in der Form von hier aus auch abgelehnt. Die Tischlerei bekommt ein viel zu hohes Kontingent, welches</p>	<p>Berücksichtigung                  Das Schallgutachten wurde überarbeitet, es wurden die aktuellen Daten zugrunde gelegt. Die Ergebnisse des überarbeiteten Schallgutachtens wurden den 2. Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 eingearbeitet.</p> <p>Nichtberücksichtigung                  Die Geräuschkontingentierung für das Gewerbegebiet (GE) und das Mischgebiet (MI) im Gel-</p>												

**NR STELLUNGNAHMEN**

diese nicht benötigt. Hier sollte unbedingt optimiert werden und anderen GE-Gebieten zusätzliche Kontingente zugeteilt werden.

**ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

tungsbereich des B-Planes Nr. 39 wurde im Rahmen der *Lärmtechnischen Untersuchung zum Gewerbelärm zur Aufstellung des B-Planes Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen* mit dem Datum 27.03.2017 entsprechend der Vorgaben der DIN 45691 „Geräuschkontingentierung“ vorgenommen. Danach wurden die nachfolgend genannten Emissionskontingente bestimmt.

Teilfläche	Emissionskontingent L,EK	
	L <sub>EK,T</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	L <sub>EK,N</sub> [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
GE	60	45
MI	55	40

Zur Ermöglichung der maximal möglichen Schallemission aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 39 wurden Zusatzkontingente gemäß Nummer A.4 der DIN 45691 ermittelt. Die Zusatzkontingente betragen zwischen 4 dB(A)/m<sup>2</sup> und 5 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und zwischen 4 dB(A)/m<sup>2</sup> und 13 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts, so dass in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung größere Emissionskontingente möglich sind.

Durch die unterschiedlichen Emissionskontingente wird der unterschiedlichen Gebietscharakteristik als Gewerbegebiet (GE) und als Mischgebiet (MI) Rechnung getragen. Während in Gewerbegebieten (GE) nach § 8 BauNVO nur ausnahmsweise eine Wohnnutzung ausschließlich für Betriebsangehörige zulässig ist, ist eine Wohnnutzung in Mischgebieten (MI) nach § 6 BauNVO zwingend anzusiedeln, um einen Mischcharakter zwischen Gewerbe und Wohnen zu erreichen. Durch die unterschiedlichen Zielvorgaben muss davon ausgegangen werden, dass in einem Gewerbegebiet (GE) mehr gewerbliche Emissionen entstehen als in einem Mischgebiet (MI).

Weiterhin handelt es sich hier um keinen vorhabenbezogenen Bebauungsplan, so dass die Bemessung der Emissionskontingente der festgesetzten Gebietsnutzung und nicht den derzeit dort angesiedelten Gewerbebetrieben entsprechen muss. Es muss mit dem Angebotsbebauungsplan gewährleistet werden, dass jeder nach § 8 BauNVO zulässige Betrieb sich unter Beachtung von Lärmschutzmaßnahmen nach dem Stand der Technik innerhalb des Gewerbegebietes (GE) ansiedeln kann. Im Rahmen der lärmtechnischen Berechnungen wurde die fortwährende Zulässigkeit für die vorhandenen Nutzungen nachgewiesen, diese hat für die langfristige Zielsetzung und Gültigkeit des Bebauungsplanes der Stadt Grevesmühlen jedoch keine Relevanz.

Abschließend bleibt festzustellen, dass die südlich des Mischgebietes (MI) liegende Bebauung die Situation für das Mischgebiet (MI) bestimmt. Aufgrund der Nähe zum Immissionsort ist kein höheres Emissionskontingent zzgl. Zusatzkontingent als das Berechnete möglich.

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
7	<p><b>Straßenbauamt Schwerin – zu FNP</b>  <b>Az.: 2114-512-00-2019/005-143a vom</b>  <b>03.01.2019</b></p> <p>7.1 (...) Nach Prüfung der Unterlagen kann ich feststellen, dass unter Beachtung der nachfolgenden Feststellungen seitens des Straßenbauamtes Schwerin in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>7.2 Die mit der 5. Änderung des F-Planes einhergehenden neuen Gebietseinstufungen des Planungsgebietes sind bezüglich der vorhandenen Emissionen aus verschiedenen Verkehrsträgern als ungünstig zu betrachten. Für die vorhandene Bebauung wirkt sich die zusätzliche Verkehrserzeugung aus Quell- und Zielverkehr des Planungsraumes von ca. 1000 Kfz/24 h hinsichtlich der Lärm- und Luftschadstoffbelastung nicht nur unbedeutend negativ aus.</p>	<p>Aus Sicht des Gutachters ist die Reduzierung des ermittelten Emissionskontingentes und der Zusatzkontingente für das Gewerbegebiet (GE) nicht sinnvoll, da dies die langfristigen Entwicklungspotentiale dieser Fläche einschränkt.                  Die Stadt Grevesmühlen folgt der Einschätzung des Gutachters.</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme.                  Die Umweltauswirkungen insbesondere Lärm wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse sind Teil des Bebauungsplans.</p>
8	<p><b>Straßenbauamt Schwerin - zu B-Plan</b>  <b>Az.: 2114-512-00-2019/004-143a vom</b>  <b>03.01.2019</b></p> <p>8.1 (...) Nach Prüfung der Unterlagen kann ich feststellen, dass unter Beachtung der nachfolgenden Feststellungen seitens des Straßenbauamtes Schwerin in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht keine Bedenken bestehen.</p> <p>8.2 Die verkehrliche Erschließung des Planungsraumes soll über den bestehenden Knotenpunkt Rehnaer Straße/Jahnstraße/B-Plan 39 erfolgen. Dazu sind detaillierte Planungsunterlagen anzufertigen und mit dem auf Seite 9 der Begründung genannten Verkehrsgutachten aus dem Jahre 2017 dem Straßenbauamt Schwerin zur Prüfung vorzulegen.</p> <p>8.3 Die mit der 5. Änderung des F-Planes einhergehenden neuen Gebietseinstufungen des Planungsgebietes sind bezüglich der vorhandenen Emissionen aus verschiedenen Verkehrsträgern als ungünstig zu betrachten. Für die vorhandene Bebauung wirkt sich die zusätzliche Verkehrserzeugung aus Quell- und Zielverkehr des Planungsraumes von ca. 1000 Kfz/24 h hinsichtlich der Lärm- und Luftschadstoffbelastung nicht nur unbedeutend negativ aus.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme.                  Die Umweltauswirkungen insbesondere Lärm wurden gutachterlich untersucht. Die Ergebnisse sind Teil des Bebauungsplans.</p>



NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	deutend negativ aus.	
8.4	Die L 02 ist als bestehende Straße anzusehen. Lärmschutzforderungen unterliegen damit nicht dem BImSchG und werden abgelehnt.	Kenntnisnahme
8.5	Werden für die verkehrliche Erschließung des Gebietes Änderungen an der L 02 erforderlich, sind diese Maßnahmen entsprechend §1 der 16. BImSchV zu beurteilen. Die Ergebnisse sind dem Straßenbauamt Schwerin zur Kenntnis und Prüfung zu übergeben.	Kenntnisnahme
9	<b>Eisenbahn-Bundesamt Az.: 57140-571pt/012-2018#260 vom 05.12.2018</b>	
9.1	(...) Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Eisenbahnstrecke Lübeck - Strasburg (Strecken Nr. 1122). Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt. Zu den Plänen wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen. Aus planungsrechtlicher Sicht bestanden bei Beachtung gegebener Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken. Zu den nunmehr vorliegenden Plänen nehme ich wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme
9.2	<u>5. Änderung des Flächennutzungsplanes</u> Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme
9.3	<u>Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“</u> Das Eisenbahn-Bundesamt ist keine Anlagenbestand und Liegenschaften führende Stelle für die Eisenbahnen des Bundes. Nur unter der Annahme, dass keine unter einem eisenbahnrechtlichen Zweck stehenden Flächen einbezogen sind und die geplante Anlagen zum Schutz gegen Schienenverkehrslärm und naturschutzfachlichen Ausgleich nicht direkt oder indirekt Auswirkungen auf den Bestand von Bahnanlagen haben oder in den Bahnbetrieb hineinwirken, bestehen aus planungsrechtlicher Sicht bei Einhaltung nachstehender Forderungen und Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken.	Kenntnisnahme
	Forderungen/Hinweise: 1. Die im Teil B Ziffer 5.1 festgesetzte Lärmschutzanlage (Wall) ist so zu planen, zu errichten und zu unterhalten, dass von ihr keine Gefahr für öffentliche Ordnung und Sicherheit – insbesondere Leben und Gesundheit - ausgeht. Die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs ist zu wahren. Dies gilt auch in der Bauphase.	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>2. Bezüglich der Anpflanzungen auf der geplanten Lärmschutzanlage (Wall) gemäß Teil B Ziffer 6.2 und 7.4 Absatz 1 des Planes verweise ich darauf, dass sie nur so angelegt werden dürfen, dass die Sicherheit beim Betrieb der Bahn nicht gefährdet wird. Die Strecke tangierende Gehölzpflanzungen sind so vorzuhalten und zu pflegen, dass das Regellichtraumprofil nicht eingeschränkt wird. Ich empfehle Ihnen, sich an der einschlägigen Richtlinie der DB AG (Ril 882) zu orientieren. Die Maßnahmen sind mit dem verantwortlichen Eisenbahninfrastrukturbetreiber (DB Netz AG) abzustimmen.</p>	<p>Berücksichtigung                  Die geplanten Pflanzungen werden sich an der Richtlinie der DB AG orientieren. Die Pflanzmaßnahmen werden mit der DB Netz AG abgestimmt.</p>
9.4	<p>3. Ich weise rein vorsorglich darauf hin, dass Immissionen und Emissionen aus dem Betrieb der Bahn zu dulden sind. Abwehransprüche gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber bestehen nicht.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
9.5	<p>4. Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen (koordinierende Stelle: DB Immobilien Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin) empfohlen, soweit sie nicht bereits stattfinden.</p>	<p>Kenntnisnahme                  Die DB Immobilien Region Ost wurde im Verfahren beteiligt.</p>
10	<p><b>Deutsche Bahn AG – DB Immobilien</b>  <b>Az.: CS.R-O-L-(A) TÖB-BLN-18-43654+43655</b>  <b>vom 18.12.2018</b></p>	
10.1	<p>(...) Nach Sichtung der vorgelegten Unterlagen stellen wir fest, dass der Planungsinhalt des Entwurfs zum Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen mit Stand September 2018 aus Sicht der DB AG gegenüber dem Planungsstand zum Vorentwurf mit Stand März 2017 keine wesentlichen Änderungen im Bezug zu den Bahnanlagen der DB AG darstellt.                  Grundsätzlich verweisen wir auf die weitere Gültigkeit der Stellungnahme der Deutschen Bahn AG einschließlich Anlagen, mit Schreiben von DB AG, DB Immobilien - Region Ost, Zeichen: GS.R-0-L(A) Ma, TÖB-BLN-17-5634+5635 vom 04.07.2017 und bitten um Kenntnisnahme und Beachtung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
10.2	<p>Der Inhalt des Schreibens von DB AG, DB Immobilien - Region Ost, Zeichen: GS.R-0-L(A) Ma, TÖB-BLN-17-5634+5635 vom 04.07.2017 gilt sinngemäß auch für die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Oranienburg.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	Wir bitten um Kenntnisnahme und Beachtung.	
10.3	Ausdrücklich möchten wir nochmals darauf hinweisen, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Insbesondere gilt für Immissionen wie Erschütterungen, Lärmbelästigungen, Funkenflug und dergleichen, die von Bahnanlagen und dem gewöhnlichen Bahnbetrieb ausgehen, der Ausschluss jeglicher Ansprüche. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind bei der Planung berücksichtigt worden. ·	Kenntnisnahme
10.4	In diesem Zusammenhang bitten wir daher, uns am Baugenehmigungsverfahren zur Bebauung des Gebietes „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen zu beteiligen und ggf. die Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.	Berücksichtigung Die Deutsche Bahn AG – DB Immobilien wird am Baugenehmigungsverfahren zu den Lärmschutzanlagen beteiligt.
10.5	Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (1122) Lübeck - Strasburg (Uckerm). Wir bitten daher, uns am Baugenehmigungsverfahren u.a. zu geplanten Lärmschutzmaßnahmen etc. im Näherungsbereich der Bahnstrecke zu beteiligen. (...)	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p><b>DB Deutsche Bahn AG – DB Immobilien</b>  <b>Az: GS.R-O-L(A) Ma TÖB-BLN-17-5634+5635</b>  <b>04.07.2018</b></p> <p>(...) Zum Bebauungsplan Nr.39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ sowie für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen gibt es aus Sicht der Deutschen Bahn AG grundsätzlich keine Einwände, sofern die nachfolgenden Hinweise und Forderungen der Verfahrensbeteiligten der DB AG berücksichtigt werden.</p> <p><i>Infrastrukturelle Belange</i>                      Nach Prüfung der eingereichten Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ sowie für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen stellen wir aus Sicht der DB AG fest, dass sich gemäß der planerischen Darstellung des Geltungsbereiches des o.g. Bebauungsplanes südlich der Bahnstrecke: (1122) Lübeck – Strasburg (Uckerm) im Bereich von km: 36,07 bis km: 36,57 bahnrrechts befindet.                      Aus der vorgelegten planerischen Darstellung des Geltungsbereichs des o.g. Bebauungsplanes geht nicht eindeutig hervor, ob Flächen der DB AG einer anderen Nutzung zugeführt werden sollen.                      Bevor überplante Bahnflächen einer anderen Nutzungsart zugeführt werden können, ist ein Grunderwerb von Flächen der DB AG zu tätigen.</p> <p>(...)                      Die Abstandsflächen sind gemäß § 6 der LBauO M-V einzuhalten. Eine Übernahme von Baulasten auf Eisenbahngelände ist grundsätzlich auszuschließen.</p> <p>Grundsätzlich weisen wir darauf hin, dass gemäß der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung) durch die Deutsche Bahn AG keine weiteren Lärmschutzmaßnahmen erforderlich werden. Auswirkungen, die durch Erschütterungen und Verkehrslärm eintreten können, sind ggf. bei der Planung zu berücksichtigen.</p> <p>(...)</p>	<p><b>Vorschlag zur Behandlung</b></p> <p>Kennntnisnahme.</p> <p>Kennntnisnahme.                      Flächen der Bahn werden nicht überplant.</p> <p>Kennntnisnahme.                      Die Abstandsflächen werden eingehalten.</p> <p>Kennntnisnahme.</p>
10.6	<p>Auf Grund des Bebauungsplans Nr.39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ sowie für die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen darf kein zusätzliches Oberflächenwasser in die Bahnanlagen gelangen. Die Ableitung von Abwässern jeglicher Art auf DB-Gelände oder in die Entwässerungsanlagen der DB AG ist nicht zugelassen.</p> <p>(...)</p>	<p>Kennntnisnahme.                      Ein Eintrag von Oberflächenwasser in die Bahnanlagen ist nicht vorgesehen.</p>
10.7	<p>Mit diesem Schreiben ergeht keine konkrete Zustimmung der Deutschen Bahn AG zu Bauvorhaben im Näherungsbereich der Bahnstrecke: (1122) Lübeck - Strasburg (Uckerm).                      Wir bitten daher, uns am Baugenehmigungsverfahren u.a. zu geplanten Lärmschutzmaßnahmen etc. im Näherungsbereich der Bahnstrecke zu beteiligen.</p> <p>(...)</p>	<p>Kennntnisnahme.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
11	<p><b>Deutsche Telekom Technik</b>  <b>Az.: PLURAL247150/81786985 vom 10.12.2018</b></p>	
11.1	<p>(...) Gegen die o. g. Planung haben wir keine grundsätzlichen Einwände oder Bedenken. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen der Telekom (siehe Lageplan). Wir bitten, diese Planunterlage nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben.</p>	Kenntnisnahme
11.2	<p>Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p> <p>Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht.</p> <p>Vor dem Abbruch der Gebäude benötigen wir rechtzeitig vor Beginn der von Ihnen geplanten Bauarbeiten Ihren Auftrag, um unsererseits die notwendigen Arbeiten zum Rückbau durchführen zu können.</p> <p>Eine Neuverlegung von Telekommunikationslinien ist zurzeit nicht geplant. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsgebiet der zuständigen Niederlassung Ost, PTI 23, so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden.</p> <p>In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist,</li> <li>➤ der Erschließungsträger verpflichtet wird,</li> </ul>	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>➤ die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,</li> <li>➤ entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, als Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden.</li> </ul> <p>Die endgültige Ausbauentcheidung erfolgt nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung. Im Fall einer Erschließung durch die Telekom stellen Sie uns bitte die Ausbaupläne in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse M.Harnack@telekom.de zur Verfügung.                      Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in dem Fall als zwingend notwendig an.</p>	
<p>12</p>	<p><b>Zweckverband Grevesmühlen – zu B-Plan</b>  <b>Az.: t1/ck vom 12.12.2018</b></p>	
<p>12.1</p>	<p>(...) Mit der Aufstellung des B-Planes wird ein weiteres allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, mit dem die Voraussetzung für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Des Weiteren wird eine Mischgebietsfläche festgesetzt, wobei die Nutzungen „Vergnügungsstätten“, mit Ausnahme der bestehenden Spielothek und „Wettbüros“ ausgeschlossen werden. Für die Erschließung des Gebietes ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung notwendig. Der Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen wird mit der 5. Änderung entsprechend angepasst.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>12.2</p>	<p><u>Trinkwasserversorgung</u>                      Der Leitungsbestand aus der Rehnaer Straße ist zu erweitern. Eine technische Planung, die mit dem ZVG abzustimmen ist, ist notwendig. Die Kosten trägt der Erschließungsträger.                      Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III Ader Wasserfassung Wotenitz.</p>	<p>Berücksichtigung                      Im Zuge der Erschließungsplanung wird die technische Planung mit dem ZVG abgestimmt.</p>
<p>12.3</p>	<p><u>Schmutzwasserbeseitigung</u>                      Der Leitungsbestand aus der Rehnaer Straße ist zu erweitern. Eine technische Planung, die mit dem ZVG abzustimmen ist, ist notwendig. Die Kosten der Erschließungsmaßnahme trägt der</p>	<p>Berücksichtigung                      Im Zuge der Erschließungsplanung wird die technische Planung mit dem ZVG abgestimmt.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>Erschließungsträger.                      Gemäß gültiger Satzungen unterliegen alle Grundstücke dem Anschluss-, und Benutzungszwang und sind entsprechend beitragspflichtig.</p>	
12.4	<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u>                      Im Geltungsbereich des B-Planes wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken verwertet bzw. versickert. Der Nachweis für die Versickerungsfähigkeit sowie der wasserrechtliche Bescheid des Landkreises NWM liegen vor.                      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.                      Für die Errichtung der Straßenentwässerung ist gemäß § 1 Straßen-, und Wegegesetz M-V der Straßenbaulastträger, hier: die Stadt Grevesmühlen zuständig. Der in der Begründung unter Punkt 11 - Oberflächenentwässerung genannte § 39 Abs. 1 des Landeswassergesetzes MV ist im Gesetz weggefallen. Dieser Sachverhalt ist in § 40 des Landeswassergesetzes geregelt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung                      Der Gesetzesbezug wird korrigiert.</p>
12.5	<p><u>Löschwasserversorgung</u>                      Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen.                      Die Hydranten Nr. 417 und 418 sind derzeit vertraglich gebunden und stehen für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Bei Einzelentnahme bringt der Hydrant Nr. 417 mehr als 48 m<sup>3</sup>/h, aber weniger als 96 m<sup>3</sup>/h; der Hydrant Nr. 418 bringt mehr als 96 m<sup>3</sup>/h. Das Setzen eines zusätzlichen Hydranten ist vom Erschließungsträger geplant.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
12.6	<p>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.</p>	<p>Berücksichtigung                      Der ZVG wird bei der weiteren Planung weiter beteiligt.</p>
13	<p><b>Stadtwerke Grevesmühlen – zu B-Plan                      Az.: WK vom 18.12.2018</b></p>	
13.1	<p>Dem o. g. Bauvorhaben stimmen wir grundsätzlich zu. Die Zustimmung beschränkt sich auf das genannte B-Plangebiet.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
13.2	<p>Ein Anschluss an das Strom- und Gasversorgungsnetz über die vorhandenen Netze ist in Abhängigkeit von der zu erwartenden Leistungsanspruchnahme zu prüfen. Eine Erschließung mit Erdgas muss zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsunternehmen abgestimmt werden. Im weiterem Planungsverfahren ist zu klären ob in dem Gebiet eine individuelle Gaserschließung der entstehenden Grundstücke erfolgen soll.</p>	<p>Berücksichtigung                      Im Zuge der Erschließungsplanung wird es alle erforderlichen Abstimmungen zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsunternehmen geben.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	Aus unserer Sicht ist auch eine Nahwärmeversorgung auf Basis Erdgas oder anderer alternativer Brennstoffe möglich.	
13.3	<p>Im Zusammenhang mit den erforderlichen Erschließungsarbeiten sind folgende Hinweise zu berücksichtigen:                      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.</p>	<p>Kenntnisnahme                      Die Leitungen sind durch den Erschließungsplaner geprüft worden. Es ergeben sich keine Änderungen für den Bebauungsplan.</p>
13.4	<p>Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Kabeleinweisung vor Ort setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit Henm Ruedel, WEMAG (Tetl 0385 7552644) in Verbindung.                      Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Kabeleinweisung vor Ort bezüglich der Straßenbeleuchtung setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit Henm Böhm Stadtwerlle Grevesmühlen GmbH (Tel. 03881 7845521) in Verbindung.                      Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Leitungseinweisung bezüglich des Gasnetzes setzen Sie sich rechtzeitig vor Baubeginn mit Henm Eggers, Hanse Gas GmbH (03841 62614420) in Verbindung.                      Wir möchten darauf hinweisen, dass die neue Beleuchtungsanlage der Straßenbeleuchtung nicht an das vorhandene Netz in der Rehnaer Straße angeschlossen werden kann. Es ist erforderlich einen neuen Schrank (Beleuchtungszählersäule) zu stellen, der z.B. neben einem Kabelverteilerschrank des Stromversorgers steht</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
13.5	<p>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 Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.                      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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
13.6	<p>Anmerkungen:                      Zum Schutz der im genannten Bereich befindli-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>



NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>chen 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.</p>	
13.7	<p>Diese Zustimmung gilt für die Dauer eines Jahres, bezogen auf das Datum dieses Schreibens. (...)</p>	Kenntnisnahme
14	<p><b>e.dis Netz GmbH</b>  <b>Az.: NR-M-0- vom 07.12.2018</b></p>	
14.1	<p>Gegen die o.g Planungen bestehen unsererseits bei Beachtung nachfolgend genannter Hinweise keine Bedenken.</p>	Kenntnisnahme
14.2	<p>Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen.                      Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich Tel. Nr. 038822 52 220 erfolgen muss.                      Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten:                      Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1 :500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.</p>	Kenntnisnahme
14.3	<p>Kabel                      Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten.                      Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden.                      Zur Gewährleistung der geforderten Mindestein-</p>	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
14.4	<p>grabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handsehachtung erforderlich.</p> <p>Weitere Auskünfte über elektrotechnische Anlagen im Stadtgebiet Grevesmühlen holen Sie bitte bei den Stadtwerken Grevesmühlen ein.</p>	Kenntnisnahme
15	<p><b>50Hertz Transmission GmbH</b>  <b>Az.: 2017-002631-02-TG vom 23.11.2018</b></p> <p>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 Entsorgungsleitungen) 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.</p>	Kenntnisnahme
16	<p><b>Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine</b>  <b>07.12.2018</b></p> <p>Gegen die Satzung des o. g. Bebauungsplanes der Stadt Grevesmühlen äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken.                      Die Vorflut für diesen Bereich bildet die Burdenow (7/13), welche sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV befindet. In den Bauleitplanunterlagen sind alle Gewässer laut § 1 LWaG M-V mit einem Schutzstreifen als zu schützende wasserwirtschaftliche Einrichtungen einschließlich wasserwirtschaftlicher Anlagen gemäß §§ 81 und 82 LWaG M-V aufzunehmen und darzustellen. Der WBV begrüsst die unterirdische Rückhaltung des Oberflächenwassers der öffentlichen Erschließungsflächen. Vor Einleitung in die Burdenow soll eine Sedimentationsanlage errichtet werden. Diese ist regelmäßig durch die Stadt Grevesmühlen zu reinigen.</p> <p>Der WBV ist an der weiteren Planung zu beteiligen.</p> <p>Als Anlage fügen wir einen Kartenauszug bei, in dem das Gewässer durch hellblaue Farbgebung kenntlich gemacht wurde. Wir weisen jedoch darauf hin, dass diese Kennzeichnung nicht maßstabsgerecht in der Örtlichkeit sein muss.</p> <p>Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unsere Genehmigungsbehörde.</p>	<p>Nichtberücksichtigung                      Die Entwässerung des Plangebietes ist gesichert. Eine Darstellung der Burdenow in der Planzeichnung ist nicht erforderlich, um den Nachweis der gesicherten Erschließung für den Bebauungsplan zu erbringen.</p> <p>Berücksichtigung</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>17 <b>Handwerkskammer Schwerin</b>  <b>Az.: IV-neu vom 19.12.2018</b></p> <p>17.1 im Zuge des Beteiligungsverfahrens gemäß §4 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) möchten wir darauf hinweisen, dass der Bebauungsplan Nr. 39 und die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen die Belange des Handwerks nicht ausreichend berücksichtigt. Das Unternehmen Tischlerei Maik Schulz, Mitgliedsbetrieb der Handwerkskammer Schwerin, hat seinen Standort in Grevesmühlen in der Rehnaer Straße 2c und ist damit unmittelbar von o.g. Plänen betroffen.</p> <p>Durch die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes für die Flächen des ehemaligen Sägewerkes und der sich südlich angrenzenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches darf es zu keiner Existenzgefährdung vorhandener Handwerksbetriebe wegen Änderung der zulässigen Lärmemissionswerte kommen.</p> <p>Vorhandene Handwerksbetriebe brauchen Planungssicherheit für Investitionen im Rahmen ihrer möglichen Erweiterung. Durch den B-Plan und die Änderung des Flächennutzungsplanes sollte es daher zu keinen Einschränkungen eventueller Betriebserweiterungen kommen, die mit einer Sicherung und Schaffung von weiteren Arbeitsplätzen verbunden sind.</p>	<p>Berücksichtigung.                  Der derzeitige Betrieb und dessen Erweiterungsvorhaben waren Gegenstand der vorliegenden Lärmuntersuchung. Das Gutachten hat die Verträglichkeit der Nutzungen unter Berücksichtigung der eingearbeiteten Festsetzungen nachgewiesen.</p>	
<p>18 <b>Landesamt für innere Verwaltung M-V</b>  <b>Az.: 341 - TOEB201801081 vom 22.11.2018</b></p> <p>18.1 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).</p> <p>18.2 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 schätzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme                  Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde im Verfahren beteiligt.</p>	

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
19	<p><b>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V</b>  <b>Az.: LPBK-Abt3-TÖB-0986/18 vom 18.12.2018</b></p>	
19.1	<p>(...) Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig.                  Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt.                  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.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
19.2	<p>Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.                  Auf unserer Homepage <a href="http://www.brand-kats-mv.de">www.brand-kats-mv.de</a> finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben.                  Ein entsprechendes Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen.                  Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.</p>	<p>Berücksichtigung.                  Ein entsprechender Hinweis wird in Text-Teil B eingearbeitet.</p>
20	<p><b>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V</b>  <b>Az.: LPBK-320-213.213-774/19 vom 11.02.2019</b></p>	
20.1	<p>Dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Für das angefragte Bauvorhaben besteht daher aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.</p> <p>Gegen die Ausführung der Bauarbeiten bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
20.2	<p>Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannt-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>ten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen. Rechtshinweis: (...)</p>	
21	<p><b>Stadt Grevesmühlen – Haupt- und Ordnungsamt – zu B-Plan</b> <b>Az.: 01-37/12/135-B39 vom 18.12.2018</b></p>	
21.1	<p>Derzeit sind im geplanten Baugebiet zwei Hydranten vorhanden, welche vertraglich vereinbart mit dem Zweckverband Grevesmühlen zur Löschwasserentnahme zur Verfügung stehen. Diese sind ausreichend, um den Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden im Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet der Planung abzudecken. Um den Löschwasserbedarf von 48 m<sup>2</sup> im geplanten allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen, sind bei der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Zweckverband und der Wehrführung der Freiwilligen Feuerwehr Grevesmühlen weitere Hydranten in erforderlicher Anzahl vorzusehen.</p>	<p>Berücksichtigung Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Nachweis des Löschwasserbedarfs erfolgen und entsprechend erforderliche zusätzliche Hydranten vorgesehen.</p>

**Von folgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Anregungen geäußert (mit Schreiben vom):**

- 1) GDMcom (27.11.2018)
- 2) Hanse Gas GmbH zu BP (05.12.2018)
- 3) Hanse Gas GmbH zu FNP (05.12.2018)
- 4) Gemeinde Bernstorf (26.11.2018)
- 5) Gemeinde Stepenitztal (27.11.2018)
- 6) Gemeinde Upahl (29.11.2018)
- 7) Gemeinde Plüschow (30.11.2018)
- 8) Gemeinde Gägelow (05.12.2018)
- 9) Gemeinde Warnow (19.12.2018)
- 10) Gemeinde Hohenkirchen (31.01.2019)

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
22	<p><b>Private Person A – Eigentümer in Flur 4 – vertreten durch Rechtsanwaltschafpartner-schaft Schöwe Knye Homann-Triepps, Lübecker Straße 111, 19059 Schwerin                      Az.: 587/17 TO1;sc vom 19.12.2018</b></p>	
22.1	<p>Wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir die Familie ... . Namens unserer Mandantschaft beziehen wir uns zunächst voll inhaltlich auf die unter dem 22. Juni 2017 geltend gemachten Einwendungen. Darüber hinaus und konkretisierend wird wie folgt Stellung genommen:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
22.2	<p>1.) In dem seit vielen Jahren bestehenden faktischen Gewerbegebiet sind nach wie vor an drei nicht unerheblich großen Flächen Gewerbebetriebe vorhanden. Die geplante vermeintliche Neuordnung des Gebietes des Bebauungsplans soll eine Gemengelage schaffen, wobei zwei Gewerbebetriebe erhalten bleiben sollen und eine weitere gewerbliche, betriebliche Nutzung, die von der Familie meiner Mandantschaft ausgeübt wird, soll schlichtweg "vernichtet" werden. Insbesondere der jungen Generation meiner Mandantschaft, die dort einen Tischlereibetrieb unterhält und seit längerem die Absicht verfolgt, diesen Betrieb zu modernisieren und zu vergrößern, soll die Lebensgrundlage genommen werden. Daneben besteht ein umfangreiches Holzlager in einer großen Halle, das im Sinne einer nachhaltigen Verwertung für den künftig zu vergrößern Tischlereibetrieb eine adäquate Vorratshaltung darstellt.</p> <p>Selbst unterstellt, eine Umsiedlung des gesamten großflächigen Tischlereibetriebs einschließlich Holzlager wäre möglich, so ist bislang zu keinem Zeitpunkt den Eigentümern ein konkretes Angebot unterbreitet worden, das in vergleichbarer Weise das Fortbestehen der beiden Betriebsteile gewährleistet hätte. Weder werden geeignete Grundstücke nachgewiesen noch wurde konkret angeboten oder zugesichert, dass Ersatzbauten im erforderlichen Ausmaß und Umsiedlungskosten getragen werden würden.</p> <p>Dabei ist darauf zu verweisen, dass das Verfahren, welches sich nunmehr bereits seit Jahren hinsieht, Herr ... Junior in erheblichem Maße gesundheitlich beeinträchtigt, er ist durch die Vorstellung, dass seine Zukunftsplanungen zunichte gemacht werden sollen, förmlich in seinen Aktivitäten gelähmt. So ist, wie allseits bekannt sein dürfte, zunächst im Rahmen eines Umlegungsverfahrens, welches noch lange nicht abgeschlossen ist, versucht worden, an das Eigentum meiner Mandantschaft zu gelangen. Das gesamte Vorgehen und die Zielsetzung, die zukünftige Ausübung des Gewerbebetriebes unmöglich zu machen, lässt erkennen, dass keine ordnungsgemäße Abwägung von den</p>	<p>Nichtberücksichtigung                      Tatsächlich sind im betreffenden Gebiet derzeit Gewerbebetriebe vorhanden. Dies ändert jedoch nichts an der notwendigen Neuordnung des gesamten Gebietes, um die mit dem Bebauungsplanverfahren verfolgten Ziele umsetzen zu können. Der Planungsanlass ist in der Begründung ausführlich dargestellt. Durch die Planung wird das gesamte Gebiet erschlossen und einer Nutzung zugeführt, weit über die derzeitige Nutzung hinaus und in ordnungsgemäß nutzbaren Grundstücks-schnitten. Dabei ist es unausweichlich, dass einzelne vorhandene Nutzungen weichen bzw. umgelagert werden müssen. Gerade durch die frühzeitige Einleitung eines Umlegungsverfahrens wird eine unangemessene Benachteiligung der Betroffenen entgegen gewirkt und auf eine einvernehmliche, alle Interessen berücksichtigende Lösung hingewirkt. Hierzu wurden auch den hier Betroffenen bereits Neuordnungsvorschläge unterbreitet, die allerdings bisher alle abgelehnt wurden.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	Eigentumsinteressen meiner Mandantschaft erfolgt ist.	
22.3	2.) Der jetzigen Offenlegung liegt nach wie vor eine absolut unzureichende Untersuchung auf Altlasten zu Grunde. Lediglich an ein paar Punkten (die möglicherweise gezielt danach ausgesucht werden, dass dort keine Altlasten vorhanden sind) sind Bodenproben entnommen worden. Es kann nicht darauf verwiesen werden, dass im Zuge von künftigen Bauarbeiten "Untersuchungen" nachgeholt werden sollen, denn es ist stadtbekannt, dass es in dem Bebauungsplangebiet zahlreiche Altlastenflächen gibt. Insoweit sind die bestehenden Untersuchungen vor einer Festlegung als für Wohnbebauung geeignet durchzuführen.	Nichtberücksichtigung. Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. In der vorliegenden Altlastenuntersuchung wurden stichprobenartige Bohrungen vorgenommen und es können großflächige Kontaminationen ausgeschlossen werden. Die Untere Bodenschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt und kommt zu der Einschätzung, dass aufgrund des unspezifischen Verdachts, der Größe der Fläche und des hohen Versiegelungsgrades durch abzureißende Gebäude und Flächenbefestigungen die Durchführung einer vor den Erschließungs- und Baumaßnahmen vorzunehmenden orientierenden Untersuchung im Sinne von § 2 Nr. 3 BBodSchV nicht sachgerecht erscheint. Als sachgerecht wird jedoch die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) angesehen.
22.4	3.) Die Ausweisung eines großen Gebietes für Wohnbebauung ist für die Stadt Grevesmühlen keine städtebauliche Zielsetzung, da sich aus den Bevölkerungsstatistiken eindeutig entnehmen lässt, dass die Bevölkerung nach wie vor zurück geht. Überdies gibt es im Stadtgebiet genügend freie Flächen für Wohnbebauung.	Nichtberücksichtigung. Der Planungsanlass ist in der Begründung ausführlich dargestellt. Bei der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum ist die Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche einer weiteren Außenentwicklung deutlich vorzuziehen. Zudem entspricht dies den landesplanerischen Planungsgrundsätzen.
	<p><b>Private Person C (entspricht Privater Person A im Verfahrensschritt Öffentliche Auslegung, siehe Punkt 21) – Rechtsanwaltspartnerschaft Schöwe Knye Homann-Triebs für Eigentümer in Flur 4 - Az: 587/17T01;r vom 22.06.2017</b></p> <p><i>(...) Es wird geltend gemacht, dass der Bauleitplan Nr. 39 den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt. Die Zielsetzungen entsprechen nicht der Aufgabe der Bauleitplanung gemäß § 1 Baugesetzbuch. Überdies sind die öffentlichen und privaten Belange, insbesondere die privaten Belange unserer Mandantschaft, in keiner Weise hinreichend berücksichtigt geschweige denn abgewogen worden.</i></p> <p><i>Das hier in Rede stehende Bebauungsplanverfahren begann mit dem Aufstellungsbeschluss vom 19. Mai 2014. Als Planungsziel war die städtebauliche Neuordnung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Prüfung der Grundstückszuordnung angegeben sowie die Klärung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neufestlegung des Gebietscharakters als Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI), allgemeines Wohngebiet (WA), Sondergebiet (SO) bzw. deren entsprechender Nutzungen in Teilen. Eine Modifizierung erfolgte mit Beschlussfassung vom 8. Dezember 2014. Nunmehr ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 39 als planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme.</i></p> <p><i>Gemäß § 47 Abs. 2 BauGB kann ein Umlenungsverfahren auch dann eingeleitet werden, wenn der Bebauungsplan noch nicht aufgestellt ist. In diesem Fall muss der Bebauungsplan aber vor Aufstellung des Umlenungsplanes nach § 66 BauGB in Kraft getreten sein.</i></p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>eines allgemeinen Wohngebietes für die Flächen des ehemaligen Sägewerkes und der sich südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereichs und für die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe benannt worden. In den Unterlagen befindet sich eine zusammengefasste Begründung zum Vorentwurf März 2017 B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ und zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Es ist darauf verwiesen worden, dass das Areal des Plangeltungsbereiches bereits seit DDR-Zeiten von einer industriellen, handwerklichen und gewerblichen Nutzung geprägt wurde. Aktuell befinden sich im Plangebiet, so die Begründung zum Vorentwurf, eine Tischlerei, ein Holzverarbeitungsbetrieb und eine Spielothek. Es wurde darauf verwiesen, dass der geltende Flächennutzungsplan das Plangebiet momentan als gemischte Baufläche darstellt. Es wurde weiter darauf verwiesen, dass in Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken die Stadt Grevesmühlen auf den aus der Nutzung gefallen Flächen ein allgemeines Wohngebiet schaffen möchte - unter Berücksichtigung von erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen.</p>	
22.5	<p>Bereits im März 2016 wurde versucht, ohne dass städtebauliche Ziele des Bebauungsplanverfahrens beschlossen geschweige denn entsprechende Untersuchungen angestellt worden wären, durch einen Umlagebeschluss Flurstücke im B-Plangebiet im Rahmen eines Umlageverfahrens neu zu ordnen. Der Umlagebeschluss ist nicht rechtskräftig.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der von der Stadtvertretung gefasste konkretisierte Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ vom 08.12.2014 legt die Zielvorgaben für die Erstellung des Bebauungsplanes eindeutig fest. Generell wäre ein Umlageverfahren auch im Rahmen einer nach § 34 BauGB zu beurteilenden Fläche zulässig. Der Planungsanlass ergibt sich zudem gerade zwangsläufig durch die Lage und den Charakter der Fläche als innerstädtische Industriebrache.</p>
22.6	<p>Zunächst wird in Abrede gestellt, dass überhaupt irgendein Bedarf innerhalb des Gebietes der Stadt Grevesmühlen auf Schaffung von Wohngebieten besteht. Es ist bekannt, dass die Wohnbevölkerung nach wie vor in der Stadt Grevesmühlen rückläufig ist. Dies ist etwa nicht einer fehlenden Möglichkeit von der Schaffung von Wohnraum geschuldet, sondern der Tatsache, dass die Stadt Grevesmühlen ganz offensichtlich nicht hinreichende Beschäftigungsmöglichkeiten bietet. Der Bedarf ist auch deshalb nicht gegeben, weil bereits im Westen der Stadt, wo ehemals durch Landhandelsbetriebe genutzte Flächen brachgefallen sind, die Stadt umfangreiche Flächen erworben hat, die der wohnbaulichen Entwicklung zur Verfügung gestellt werden können.</p>	<p>Nichtberücksichtigung. Der Planungsanlass ergibt sich schon allein aus der Tatsache der Lage und des Charakters der Fläche als innerstädtische Industriebrache. Die Stadt ist verpflichtet sich mit den Entwicklungszielen der Fläche zu beschäftigen. Gemäß Landesraumordnung sollen Mittelzentren als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden. Zur Siedlungsentwicklung legt das LEP M-V folgende Ziele fest: Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifik der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden. Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan erfüllt die Stadt Grevesmühlen die Vorgaben des Landesentwicklungsplans.</p>
22.7	<p>Die bisherige Nutzung, die unter anderem auch durch die gewerbliche Nutzung meiner Mandantschaft, durch Tischlereibetrieb und Unterhaltung eines umfangreichen Holzlagers, geprägt ist, ist unter diesem Hintergrund vorrangig in seinem Bestand bereits aus öffentlichem Interesse zu sichern. Denn nur so kann, unter Gewähr-</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Sicherung der ansässigen Betriebe ist eines der wesentlichen und in der Begründung dargelegten Ziele des Bebauungsplans. Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Belange der Betriebe vollumfänglich. Die bestehende Spielothek ist in der</p>



NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>leistung von zusätzlichen Rahmenbedingungen, auf Dauer und in Zukunft ortsnah eine Arbeitsmöglichkeit erhalten und ausgebaut werden. Offensichtlich hat die Stadt Grevesmühlen als Satzungsgeber diesen Aspekt jedenfalls insoweit gesehen, als sie für das ebenfalls im östlichen Plangebiet vorhandene Gewerbe auch in Zukunft planungsmäßig eine Absicherung durch Festlegung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sichern möchte. Eine andere gewerbliche Nutzung (Spielothek) soll durch Festlegung eines Mischgebietes für die Zukunft gewährleistet werden.</p> <p>Im Falle unserer Mandantschaft - als einzigen ansonsten noch vorhandenen Gewerbebetrieb - wurden diese Rechte missachtet. In das Eigentumsrecht unserer Mandantschaft soll insoweit eingegriffen werden, als jedenfalls in Zukunft die bisherige ausgeübte Nutzung nicht mehr zulässig sein soll. Unabhängig von der Frage, dass unserer Mandantschaft unter anderem zukünftig Entschädigungsansprüche aus dem Gesichtspunkt der Aufhebung der zulässigen Nutzung in nicht unerheblicher Höhe haben dürfte, ist jedenfalls festzustellen, dass die privaten Interessen unserer Mandantschaft sowohl als Grundstückseigentümerin und damit der Wahrung ihrer grundrechtlich geschützten Eigentumsrechte als auch ihre Rechte als Gewerbetreibende und ihres Anspruchs auf Unterlassung von Eingriffen in ihren geschützten Gewerbebetrieb überhaupt nicht berücksichtigt worden sind.</p>	<p>städtebaulichen Planung wie im Bestand vorhanden und teilweise baurechtlich genehmigt.</p> <p>Die Ausweisungen im Bebauungsplan treffen keine eigentumsrechtlichen Bindungen. Für die spätere Bildung von zweckmäßig gestalteten Grundstücken im Sinne des Bebauungsplanes und der dafür möglicherweise notwendigen Grundstücksanpassungen einschließlich möglicher eventuell damit einhergehender Entschädigungsfragen werden im Rahmen des eingeleiteten Umlegungsverfahrens geregelt.</p>
22.8	<p>Ergänzend wird auf Folgendes verwiesen: Das in Rede stehende Bebauungsplangebiet ist für eine Wohnbebauung schlichtweg ungeeignet. Es ist durch zahllose Altlasten belastet. Nach den hier vorliegenden Informationen wurde nur stichpunktartig, und zwar in unbelasteten Bereichen, überhaupt eine Bodenuntersuchung vorgenommen. In den Bereichen, in denen früher die Getreidewirtschaft ihre Betriebe hatte, befinden sich nach diesseitiger Kenntnis umfangreiche Altlasten durch schlichtweg vergrabenen Bauschutt, der bekanntermaßen im Regelfall unter anderem asbestbelastet war und ist. Irgendwelche Untersuchungen sind in diesen Bereichen nicht durchgeführt worden. Dasselbe gilt hinsichtlich der weiteren Feststellungen. Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen ist ausschließlich im Bereich eines Grundstückes, nämlich des ehemaligen Betriebes Trede Massivholz, überhaupt eine Bodenuntersuchung beauftragt worden. Auf dem Sägewerksgelände hingegen ist keine systematische Untersuchung, z. B. hinsichtlich der sogar noch heute teilweise sichtbaren Ölverschmutzungen, durch Altöl erfolgt. Dem Vernehmen nach berichten ehemalige Mitarbeiter davon, dass eimerweise Ölschmierungen ins Erdreich abgeflossen sind.</p>	<p>Nichtberücksichtigung.</p> <p>Im Jahr 2014 wurde eine Altlastenerkundung auf dem Grundstück des Sägewerkes durchgeführt (Bericht zur Untersuchung eines Grundstückes in Grevesmühlen – Trede Massivholz, IUQ Dr. Kregel GmbH, 06.11.2014). Es wurden 7 Bohrsondierungen bis 6 Meter Endteufe durchgeführt. Die dabei entnommenen Bodenproben waren unauffällig. Die Untersuchungen haben keine großflächige Kontamination im Untersuchungsgebiet aufgezeigt. Lokale Verunreinigungen in Bereichen, die nicht in die Untersuchung einbezogen wurden, sind allerdings nicht auszuschließen. Diese Vorgehensweise entspricht der üblichen Vorgehensweise in Bauleitplanverfahren. Zudem wurden die zuständigen Träger öffentlicher Belange eingebunden, die dem gewählten Vorgehen nicht widersprechen.</p>
22.9	<p>Nach alledem wird die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nicht geeignet sein, eine rechtswirksame Grundlage für künftige Bebauung im Bebauungsplangebiet zu schaffen. Bitte informieren Sie uns jeweils zeitnah über den Fortgang des Verfahrens.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

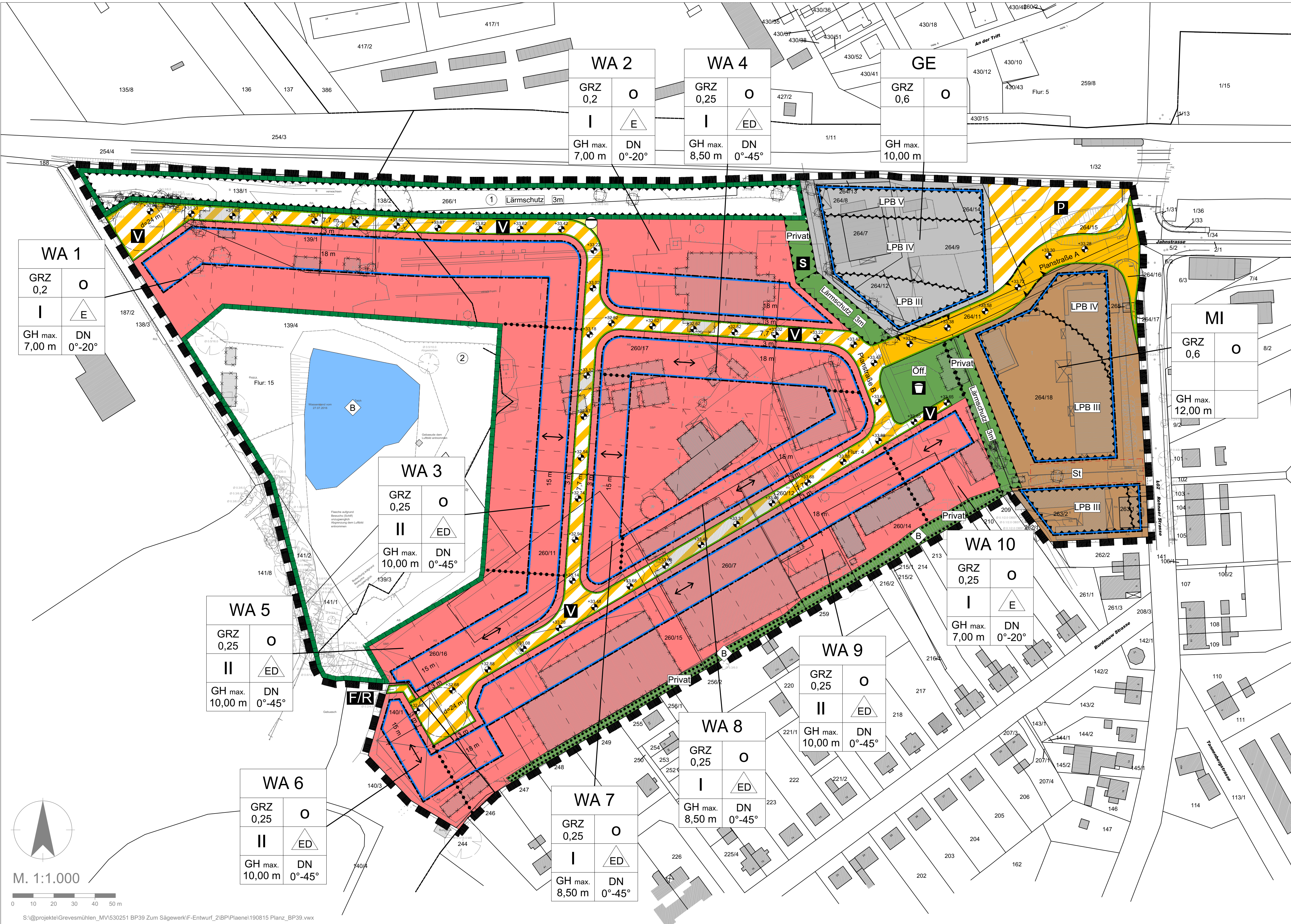
# SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "ZUM SÄGEWERK"

## FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES BAHNGLEISES DER STADT GREVESMÜHLEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die BauNutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3787).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeindevertretung vom ..... folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen für das Gebiet "Zum Sägewerk" südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



### TEIL B: TEXT (SIEHE GESONDERTES BLATT)

### PLANZEICHENERKLÄRUNG

**ART DER BAULICHEN NUTZUNG** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 bis 11 BauNVO)

- Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO)
- Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Gewerbegebiete (§ 8 BauNVO)

**FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE**

WA 9	Art der baulichen Nutzung mit Zuordnungsnummer	Grundflächenzahl	Offene Bauweise
GRZ 0,25	O		
II	ED		
GH max. 10,00 m	DN		

max. zulässige Gebäudehöhe     zulässige Dachneigung

**BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZE** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

Baugrenze

**VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche (Fuß- und Radweg)
- Verkehrsberuhigter Bereich

**EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- Ein- und Ausfahrtsbereich

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

- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung
- Schutzgrün
- Spielplatz

**FLÄCHEN FÜR VERSORGENGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLENTSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

- Abwasserpumpstation

**WASSERFLÄCHEN UND FLÄCHEN FÜR DIE WASSERWIRTSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Wasserflächen

**FLÄCHEN ODER MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

**Zuordnungsflächen mit Nummer** (s. Teil B, Text Nr. 8)

**SONSTIGE PLANZEICHEN**

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Stellplätze
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- Zweckbestimmung: Lärmpegelbereich
- Zweckbestimmung: Lärmschutzeinrichtung, mit Höhenangabe

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO)
- Stellung der Gebäude, Firstrichtung
- Fortfallende Gebäude
- Fortfallende Bäume
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Höhenbezugspunkt, Höhenangabe in Metern über NNH
- Mögliche Grundstücksparzellierung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchAG M-V)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen ist Teil eines Bauordnungsgebietes gemäß den Vorschriften der §§ 45 - 84 BauGB.

### VERFAHRENSVERMERKE

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch ..... Auf die Bereitstellung im Internet wurde am ..... hingewiesen.
 

Grevesmühlen, den (Siegel) ..... Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom ..... beteiligt worden.
 

Grevesmühlen, den (Siegel) ..... Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden im Bauamt der Stadtverwaltung Grevesmühlen durchgeführt worden. Die Auslegungsunterlagen waren zusätzlich während der gesamten Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Grevesmühlen unter [www.grevesmuehlen.eu](http://www.grevesmuehlen.eu) einsehbar. 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.
 

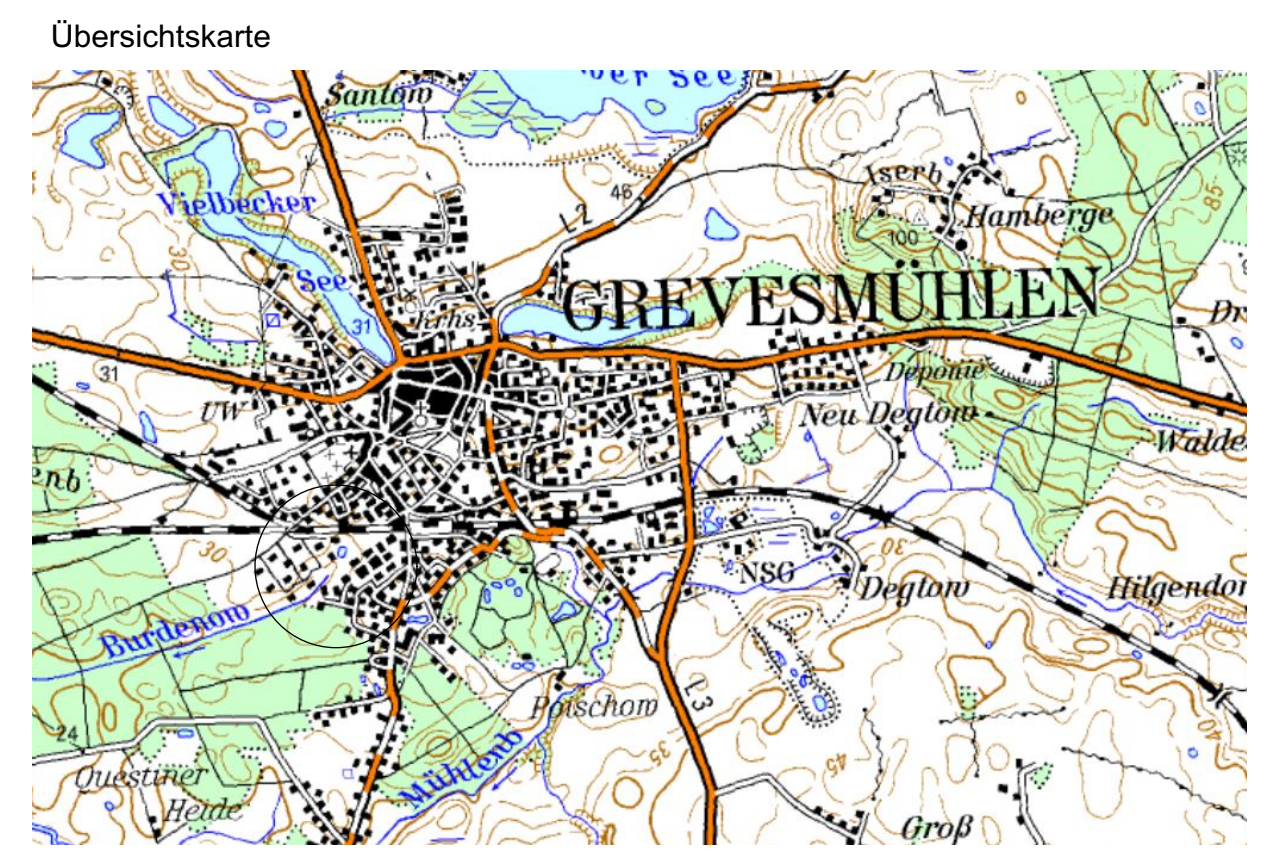
Grevesmühlen, den (Siegel) ..... Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
 

Grevesmühlen, den (Siegel) ..... Bürgermeister
- 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
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Auslegungsunterlagen waren zusätzlich während der gesamten Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Grevesmühlen unter [www.grevesmuehlen.eu](http://www.grevesmuehlen.eu) einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am ..... durch die Veröffentlichung in ..... bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen zur Verfügung stehen und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.
 

Grevesmühlen, den (Siegel) ..... Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am ..... wird als nicht dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: ..... vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
 

Grevesmühlen, den (Siegel) ..... öffentlicher bestellter Vermessner



# SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "ZUM SÄGEWERK"

## FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES BAHNGLEISES DER STADT GREVESMÜHLEN

REARBEITUNGSPHASE: 2. ENTWURF	PROJEKTNR.: 530251	PROJEKTBEARBEITER: ESCOSURA
MASSSTAB: 1:1.000	GEZEICHNET: SCHIBISCH	DATUM: 15.08.2019

**AC PLANERGRUPPE**  
STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821.682.80 | [www.ac-planergruppe.de](http://www.ac-planergruppe.de)  
Geschwister-Scholl-Strasse 9 | 20251 Hamburg | 040.4232.6444 | [post@ac-planergruppe.de](mailto:post@ac-planergruppe.de)

# Stadt Grevesmühlen

## Teil B: Text

ZUR

### Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

Änderungen gegenüber  
1. Entwurf sind markiert  
(neu / gestrichen)

**Ergänzend zu den Ausweisungen des Teils A, Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Zum Sägewerk“, wird folgendes festgesetzt:**

#### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 BauGB und BauNVO)

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

###### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (§ 4 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,

Ausnahmsweise zulässig sind gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO und § 1 Abs. 5 BauNVO:

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO:

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

###### 1.2 Mischgebiete § 6 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO

Allgemein zulässig sind

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie

- in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Plangebiet ansiedelnden Betrieb stehen oder,

- nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln:

Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung), Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger, Haushalts-elektro-Kleingeräte, Bücher, Spielwaren, Schreibwaren / Bürobedarf, Uhren / Schmuck, Haus-

haltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Sportartikel, Optik / Hörgeräteakustik, Heimtextilien, Fahrräder und Zubehör, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie, Getränke, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen, Floristik

~~— Vergnügungsstätten (zur Sicherung der bestehenden Nutzung)~~

Nicht zulässig sind

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Wettbüros

### 1.3 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 und § 1 Abs. 6 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup>, wenn sie
  - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Plangebiet ansiedelnden Betrieb stehen oder,

~~– nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln:~~

~~Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung), Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger, Haushaltselektro-Kleingeräte, Bücher, Spielwaren, Schreibwaren / Bürobedarf, Uhren / Schmuck, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Sportartikel, Optik / Hörgeräteakustik, Heimtextilien, Fahrräder und Zubehör, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie, Getränke, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen, Floristik~~

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

### ~~1.4 Einzelhandel (§ 1 Abs. 4 BauNVO)~~

~~Im gesamten Geltungsbereich sind gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 BauNVO Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen.~~

~~Ausnahmen:~~

~~Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m<sup>2</sup> zulässig, wenn sie~~

~~— in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Plangebiet ansiedelnden Betrieb stehen oder,~~

~~— nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln:~~

~~Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung), Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger, Haushaltselektro-Kleingeräte, Bücher, Spielwaren, Schreibwaren / Bürobedarf, Uhren / Schmuck, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Sportartikel, Optik / Hörgeräteakustik~~

~~tik, Heimtextilien, Fahrräder und Zubehör, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie, Getränke, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen, Floristik~~

### **1.5 Eingeschränkte Zulässigkeit von Garagen, Carports und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO)**

Zwischen den öffentlichen Straßenverkehrsflächen und den straßenseitigen Baugrenzen sind Garagen, Carports und Nebenanlagen ausgeschlossen. Die Anlage von Zufahrten und Stellplätzen ist zulässig.

Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

## **2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB i.V.m. §§ 16 ff. BauNVO)**

### **2.1 Höhe baulicher Anlagen (§ 16 Abs. 2 Nr. 4 und 3 Nr. 2 BauNVO)**

Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.

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.

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem oberen 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.

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.

### **2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)**

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt. Zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe sind in der Planzeichnung entsprechende Höhenbezugspunkte festgesetzt, Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

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

### 3. 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.

### 4. 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. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximale 4,00 m zulässig.

### 5. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sowie die zum Schutz vor solchen Einwirkungen oder zur Vermeidung oder zur Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### 5.1 Schutz vor Verkehrslärm

Im Feld mit der Bezeichnung Lärmschutz ist entlang der Bahnstrecke Nr. 1122 eine Abschirmung des Eisenbahnlärms mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände herzustellen. Die Oberkante des Lärmschutzes darf im Westen die Höhe von 34 m ü NN und im Osten von 36 m ü NN nicht unterschreiten.

Gewerbegebiet:

Im Feld mit der Bezeichnung LPB V bis LPB III sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen (2018), in allen Geschossen die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße gemäß des LPB V bis LPB III der DIN 4109-1 für alle der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen. Für die der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 abgewandten Fassaden gilt der jeweils kleinere Lärmpegelbereich.

Mischgebiet:

Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV und LPB III sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 in allen Geschossen gesamte bewertete Bau- Schalldämmmaße gemäß LPB IV bzw. LPB III der DIN 4109-1 für alle Fassaden vorzusehen. Im Feld mit der Bezeichnung LPB III gelten die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße gemäß Lärmpegelbereich III der DIN 4109-1 für alle der Rehnaer Straße zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden.

Die betroffenen Fassaden der erforderlichen Lärmpegelbereiche der DIN 4109-1 sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen. Das erforderliche gesamte bewertete Bau-Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 45 dB beim LPB V und mit mindestens 35 dB beim LPB III vorzusehen. Für Büroräume kann das resultierende Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden. Ein erforderliches gesamtes bewertetes Bau- Schalldämmmaß  $R'_{w,res}$  von 30 dB darf in schutzbedürftigen Räumen nicht unterschritten werden.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Für schutzbedürftige Räume in den Feldern mit der Bezeichnung LPB V bis LPB III im GE-Gebiet sowie LPB IV und LPB III im MI-Gebiet sind in allen zum Schlafen bestimmten Räumen oder anderen besonders schutzbedürftigen Räumen in allen Geschossen Lüftungselemente an den der Bahnstrecke Nr. 1122 zugewandten Fassaden vorzusehen.

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.

## 5.2 Schutz vor Gewerbelärm

Im Feld mit der Bezeichnung Lärmschutz ist entlang der Grundstücksgrenze zum Gewerbegebiet (GE) eine Abschirmung des Gewerbelärms mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände des Gewerbegebietes (GE) herzustellen. Die Oberkante des Lärmschutzes darf die Höhe von 36 m ü NN nicht unterschreiten.

Innerhalb des B-Planes Nr. 39 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen soweit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente  $L_{EK}$  gemäß DIN 45691 tags (06.00 - 22.00 Uhr) und nachts (22.00 – 06.00 Uhr) nicht überschritten werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.

Teilfläche	Emissionskontingent $L_{EK}$	
	$L_{EK,T}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]	$L_{EK,N}$ [dB(A)/m <sup>2</sup> ]
GE	60	45
MI	55	40

Für die Gebiete nördlich, südlich und östlich erhöhen sich die Emissionskontingente  $L_{EK}$  um die Zusatzkontingente  $L_{EK,zus}$  von 4 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und nachts. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Gebiet k  $L_{EK}$  durch  $L_{EK} + L_{EK,zus}$  zu ersetzen ist.

Bezeichnung des Gebietes	Zusatzkontingent	
	$L_{EK,T,zus}$ (dB(A))	$L_{EK,N,zus}$ (dB(A))
B-Plan Nr. 39		
<b>Fläche GE</b>		
Nördl. B-Plan 39 (WA)	4	0
Südl. B-Plan 39 (WA)	4	4
Östl. Rehnaer Straße (WA)	4	4
<b>Fläche MI</b>		
Nördl. B-Plan 39 (WA)	5	13
Südl. B-Plan 39 (WA)	4	4
Östl. Rehnaer Straße (WA)	4	4

Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden Immissionsorten aus den festgesetzten Emissionskontingenten und den Zusatzkontingenten ist nach Vorgaben der DIN 45691 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen.

Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  am jeweils betrachteten Immissionsort der oben genannten Gebiete den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingent zzgl. Zusatzkontingent berechnet wird.

## II. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 und 25 BauGB i.V.m. § 1a BauGB)

### 6. Öffentliche Grünflächen

#### 6.1 Spielplatz

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ ist ein Kinderspielplatz für verschiedene Altersgruppen anzulegen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz sind 7 standortgerechte, heimische Laubbäume als Hochstamm, 3 x v., mit einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen.

Innerhalb des Spielplatzes sind keine Versiegelungen zulässig. Wege sind in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen.

#### 6.2 Schutzgrün

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ ist der Lärmschutzwall flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Sträuchern im Raster von 1,50 m x 1,50 m (verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm) zu bepflanzen. Es sind 8 standortgerechte, heimische Laubbäume (Hochstamm, 3 x verpflanzt, Stammumfang von 16-18 cm) in die Pflanzung zu integrieren.

### 7. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

#### 7.1 Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind im Bereich der Planstraße A 6 kleinkronige Straßenbäume als Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 16-18 cm zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 12 m<sup>2</sup> vorzusehen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

Acer campestre - 'Elsrijk', Feldahorn  
Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche  
Crataegus lavalleyi 'Carrierei' syn. C. carrierei - Apfeldorn  
Sorbus aucuparia - Eberesche, Vogelbeere  
Sorbus intermedia 'Brouwers' – Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere

#### 7.2 Begrünung des öffentlichen Parkplatzes (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)

Zur Eingrünung des öffentlichen Parkplatzes sind 4 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzt, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 16-18 cm anzupflanzen im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zur Gliederung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m<sup>2</sup> groß sein.

#### 7.3 Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) Nr. 25b BauGB)

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.



## **8. Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

### **8.1 Artenschutz**

Auf Grundlage des artenschutzrechtlichen Fachbeitrages zum Bebauungsplan Nr. 39 sind folgende artenschutzrechtlichen Maßnahmen umzusetzen:

#### **Biologische Baubegleitung**

Vor Beginn jeglicher Bautätigkeiten ist ein Maßnahmenplan für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und für eine biologische Baubegleitung bei der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen mit folgenden Inhalten durch einen Gutachter zu erarbeiten:

- Erarbeitung eines Rückbauplanes für den Abriss der Gebäude und Anlagen
- Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen in der Ausschreibung für die Abrissarbeiten
- Konkretisierung der Ausgestaltung und Lage der erforderlichen Ersatzlebensräume für Brutvögel (v.a. Rauchschwalbe und Turmfalke), Fledermäuse und Reptilien
- Abstimmung des Maßnahmenplanes mit der zuständigen Fachbehörde

#### **Ersatzlebensraum für Reptilien**

Innerhalb der mit der Nummer 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der Lärmschutzwall als Lebensraum für die Reptilienfauna folgendermaßen gestaltet:

Der Wallscheitel wird nach Norden versetzt, damit eine flach geneigte südexponierte und wärmebegünstigte Fläche entsteht. Die Nordböschung wird mit einem Böschungswinkel von 45 ° errichtet. Der Wall wird auf der südexponierten Seite so modelliert, dass unterschiedlich geneigte Teilbereiche entstehen. Es wird nährstoffarmer Oberboden aufgebracht und Extensivrasen angelegt (Magerrasenvegetation mit hohen Anteilen an Gräsern wie Rot-Schwingel und Rotes Straußgras). Innerhalb der Maßnahmenfläche werden 10 Gebüschgruppen in einer Größe von 10-15 m<sup>2</sup> gepflanzt. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher mit einem hohen Anteil an Dornsträuchern wie Weißdorn und Schlehe im Raster von 1,50 m x 1,50 m (verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm) zu verwenden. In einem Abstand von 40 m sind Überwinterungs- und Eiablagemöglichkeiten in Form von Steinlinsen einzubauen.

### **8.2 Sukzessionsfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**

Die mit der Nummer 2 gekennzeichnete Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist der natürlichen Entwicklung zu überlassen. Die Fläche ist zu den privaten Grundstücken durch einen Zaun abzugrenzen.

### **8.3 Versickerung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 und 16 BauGB)**

Das auf den privaten Grundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken zu versickern.

Pkw-Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Terrassen sind mit wasserdurchlässigen Belägen herzustellen.

### III. BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

#### 9. Gestaltung der Doppelhäuser

Bei zwei aneinander gebauten Doppelhaushälften sind die bauliche Höhenentwicklung, die Dachneigung, Dachmaterialien und Dachfarbe sowie das Fassadenmaterial einheitlich auszuführen. Auf die Dachfläche zusätzlich montierte Photovoltaikanlagen / Sonnenkollektoren sind von dieser Regelung ausgenommen.

#### 10. Dächer

In den Teilgebieten 1, 2 und 10 sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig

In den Teilgebieten 3, 4, 5, 6, 7, 8 und 9 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer, Walmdächer und Krüppelwalmdächer zulässig.

Innerhalb des gesamten Geltungsbereiches darf die Dachneigung der Hauptbaukörper für Flach- und Pultdächer höchstens 20° betragen.

Innerhalb der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Dächer mit Harteindeckung im rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2202, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischentönen zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen. Flach- und Pultdächer bis 20° sind auch als Gründächer, als Bedachungen aus beschichtetem Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z. B. Kies, zulässig.

Innerhalb der festgesetzten Mischgebiete sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Dächer mit Harteindeckung im dunkelgrauen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7016, 7021, 7024, 7026, 7043, 7022 und ihren grauen bis dunkelgrauen Zwischentönen zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen. Flach- und Pultdächer bis 20° sind auch als Gründächer, als Bedachungen aus beschichtetem Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z. B. Kies, zulässig.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Im gesamten Plangeltungsbereich ist die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen unzulässig.

Photovoltaik und Solaranlagen sind von diesen Regelungen ausgenommen und sind im gesamten Plangeltungsbereich zulässig.

#### 11. Fassaden

Die Außenwände an Hauptbaukörper sind im gesamten Geltungsbereich als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk zulässig. Für untergeordnete Bauteile können Holz und Blech verwenden werden. Zudem sind an Fassaden großflächige Verglasungen oder Wintergärten zulässig. Fassaden in Rundbohlenbauweise sowie Verglasungen aus verspiegelten Gläsern sind im gesamten Plangeltungsbereich nicht zulässig.

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind im gesamten Geltungsbereich nur in hellem Putz oder rotem und rotbraunen Sichtmauerwerk auszuführen. Die Farbe der Außenwandflächen ist für Gebäude mit Sichtmauerwerk im rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2202, 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, 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.

Für Garagen und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Fassadengestaltung analog. Zusätzlich ist auch Holz zulässig.

## 12. Werbeanlagen

In den festgesetzten allgemeinen Wohngebieten sind Werbeanlagen nur als Schilder an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es sind keine selbstleuchtenden Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

In den festgesetzten Misch- und Gewerbegebieten sind Werbeanlagen nur als hinterleuchtete, nicht blinkende Einzelbuchstaben zulässig. Freistehende Werbeanlagen sind ausschließlich den Zufahrtsstraßen des Geländes zugeordnet (jeweils maximal eine) mit einer maximalen Höhe von 5 m, wahlweise hinterleuchtet jedoch nicht blinkend zulässig.

## 13. Einfriedungen

In den straßenseitigen Vorgartenzonen sind folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

- freiwachsende oder geschnittene Hecken aus standortgerechten heimischen oder ortstypischen Laubgehölzen in einer Höhe von max. 1,20 m,
- Trockenmauern oder bepflanzte Erdwälle bis zu einer Höhe von max. 0,80 m,
- Zäune sind nur an den Innenseiten freiwachsender oder geschnittener Hecken mit einer maximalen Höhe von 1,00 m zulässig.

## Hinweise

### ~~Bauzeitenregelungen und artenschutzrechtliche Maßnahmen~~

~~Die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Bebauungsplan Nr. 39 genannten Bauzeitenregelungen und Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind zu beachten:~~

<del>Tiergruppe</del>	<del>Relevante Beeinträchtigungen</del>	<del>Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen</del>
<del><b>Brutvögel:</b> Gehölzbrüter</del>	<del>Schädigungen/Tötungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Gehölzbeseitigungen</del>	<del><b>Bauzeitenregelung</b> (Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit) Bauverbotszeit: <b>01.03. bis 30.09.</b> <u>Alternativ:</u> Besatzkontrolle (nur kleine Bestände)</del>

<b>Brutvögel:</b> Gebäudebrüter	Baubedingte Schädigungen/Tötungen durch den baubedingten Abriss der Gebäude und der technischen Anlagen sowie durch die Beräumung der Lagerflächen/ stätten	<b>Bauzeitenregelung</b> (Bauausführung außerhalb der Brutzeit) Bauverbotszeit: <b>15.03. bis 31.08.</b> Bauverbotszeit Gebäude M ( <b>Rauchschwalben</b> ): <b>15.03. bis 30.09.</b> Alternativ: Besatzkontrolle (Gebäude M dabei ausgenommen)
	Baubedingter Verlust der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang durch die Beseitigung des Lichtmastes inkl. Nistkasten (Turmfalke) und des Gebäudes M (Rauchschwalbenkolonie)	<b>Ausgleichsmaßnahmen:</b> Kompensation durch Bereitstellung von Ersatzquartieren im Umfeld des Plangebiets Turmfalke: 1 Nistkasten Rauchschwalbe: mind. 30 artspezifische Nisthilfen im Verbund im Inneren eines geeigneten Gebäudes.
<b>Fledermäuse</b>	Schädigungen/Tötungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Gehölzbeseitigungen	<b>Bauzeitenregelung</b> – Gehölzbeseitigungen außerhalb der (sommerlichen) Aktivitätszeit bei Bäumen mit BHD 10 bis 40 cm: Bauverbotszeit <b>01.03. bis 30.11.</b> Alternativ: Besatzkontrolle (nur kleine Bestände) <b>Gehölzbeseitigungen bei Bäumen mit BHD &gt;40 cm:</b> Fledermauskundl. Baumkontrolle im unbelaubten Zustand, ggf. Besatzkontrolle u. Quartiersverschluss bei Nicht-Besatz, Ausgleich.
	Baubedingte Schädigungen/Tötungen durch den baubedingten Abriss der Gebäude und der technischen Anlagen sowie durch die Beräumung der Lagerflächen/ stätten	Bauzeitenregelung <u>und</u> begleitende Maßnahmen, wie beschrieben.
	Baubedingter Verlust der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang durch die Beseitigung	Ausgleichsmaßnahmen, teilw. als CEF-Maßnahme, wie beschrieben.
<b>Reptilien:</b> Zauneidechse	Baubedingte Schädigungen/Tötungen durch Vegetationsbeseitigung und Überbauung durch Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie	<b>Bauzeitenregelung</b> (Bauvorbereitung außerhalb der Winterzeit) Bauverbotszeit: <b>15.04. bis 30.09.</b> <b>Weitere Vermeidungsmaßnahme:</b> Schutzzaun, Absammeln von Individuen
	Baubedingter Verlust der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang durch Überbauung des Ganzjahreslebensraumes	<b>CEF-Maßnahme:</b> Zeitnahe Errichtung des Lärmschutzwalles und Gestaltung gemäß der Habitatsprüche der Zauneidechse.
<b>Alle Tiergruppen</b>	S. oben.	<b>Erarbeitung Maßnahmenplan für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen <u>und</u> biologische Baubegleitung.</b>

### Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III A sind zu beachten. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen – Wotenitz vom 22.09.2010 ist im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar. Die Verordnung kann auf

dem Dienstportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern auch von jedermann im Internet eingesehen werden.

### **Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen**

Der flächennutzungsspezifische Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung erfolgt durch die Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung, die während der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wird. Die Dokumentation ist im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar.

### **Schutz des Bodens vor Vergeudung**

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei den Bauarbeiten anfallender sonstiger Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen. Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

### **Einsichtnahme von Rechtsgrundlagen**

Die der Planung zugrundeliegenden Vorschriften (Gesetze, Verordnungen, Erlasse und DIN-Vorschriften) können im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen eingesehen werden.

### **Bauordnungsgebiet**

Der Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen ist Teil eines Bauordnungsgebietes gemäß den Vorschriften der §§ 45 – 84 BauGB.

### **Kampfmittel**

Dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Für das Plangebiet besteht daher aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Gegen die Ausführung der Bauarbeiten bestehen keine Bedenken.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

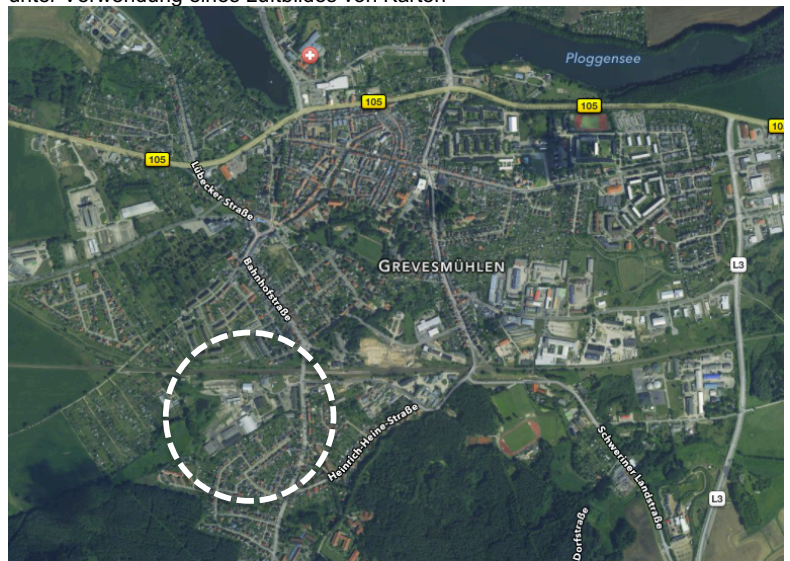
### **Kompensation der Eingriffe**

Der Ausgleich für die durch die Planung verursachten Eingriffe erfolgt durch den Erwerb von 9.526 Kompensationsflächenäquivalenten im Ökokonto Klein Breesen.

# STADT GREVESMÜHLEN

## BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „ZUM SÄGEWERK“

unter Verwendung eines Luftbildes von Karten



### Begründung zum 2. Entwurf August 2019

Änderungen gegenüber 1. Entwurf sind markiert  
(**neu** / gestrichen)

**AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
Geschwister-Scholl-Str. 9 | 20251 Hamburg  
Fon 040.4232.6444  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung:  
Dipl.-Ing. Stefan Escosura  
Dipl.-Ing. Evelyn Peters



## Inhalt

### TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

<b>1</b>	<b>Räumlicher Geltungsbereich</b>	<b>6</b>
<b>2</b>	<b>Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen</b>	<b>6</b>
2.1.	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016	7
2.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)	7
2.3.	Flächennutzungsplan	8
2.4.	Landschaftsrahmenplan	8
2.5.	Landschaftsplan	8
2.6.	Standortalternativenprüfung	9
<b>3</b>	<b>Bestandsbeschreibung; Plangebiet und Umgebung</b>	<b>10</b>
<b>4</b>	<b>Verkehrsgutachten</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>12</b>
5.1.	Gewerbelärm	12
5.2.	Verkehrslärm	14
<b>6</b>	<b>Altlasten</b>	<b>20</b>
<b>7</b>	<b>Störfallbetriebe</b>	<b>21</b>
<b>8</b>	<b>Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung</b>	<b>21</b>
<b>9</b>	<b>Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen</b>	<b>22</b>
9.1.	Art der baulichen Nutzung	22
9.2.	Einzelhandel	25
9.3.	Maß der baulichen Nutzung	26
9.4.	Bauweise	28
9.5.	Zahl der Wohneinheiten	28
9.6.	Verkehrsflächen	28
<b>9.7.</b>	<b>Flächen für Versorgungsanlagen</b>	<b>29</b>
9.8.	Flächen für besondere Anlagen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	29
<b>10</b>	<b>Begründung der grünordnerischen Festsetzungen</b>	<b>29</b>
10.1.	Öffentliche Grünflächen	30
10.2.	Private Grünflächen	30
10.3.	Anpflanzen von Bäumen	30
10.4.	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	31
10.5.	Maßnahmenflächen	31
<b>11</b>	<b>Begründung der gestalterischen Festsetzungen</b>	<b>32</b>
<b>12</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>33</b>
<b>13</b>	<b>Kampfmittel</b>	<b>36</b>



<b>14 Umlegungsverfahren</b>	<b>37</b>
<b>15 Flächenbilanz</b>	<b>37</b>
<b>16 Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>38</b>
16.1. Gesetzliche geschützte Biotope	38
16.2. Trinkwasserschutzgebiet	38
<b>17 Einleitung</b>	<b>39</b>
17.1. Gesetzliche Grundlagen	39
17.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans (Anlage 1 Nr. 1 a BauGB)	39
<b>18 Bestandsbeschreibung</b>	<b>41</b>
<b>19 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung (Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)</b>	<b>41</b>
19.1. Fachgesetzliche Ziele	41
19.2. Ziele aus Fachplanungen	45
19.3. Sonstige abwägungsrelevante Ziele und Empfehlungen des Umweltschutzes	47
<b>20 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen</b>	<b>49</b>
20.1. Schutzgut Fläche	49
20.2. Schutzgut Boden	50
20.3. Schutzgut Wasser	51
20.4. Schutzgut Pflanzen	52
20.5. Schutzgut Tiere	54
20.6. Schutzgut Biologische Vielfalt	55
20.7. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	56
20.8. Schutzgut Klima und Luft	58
20.9. Schutzgut Landschaftsbild	58
20.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	59
20.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	59
<b>21 Eingriffsregelung</b>	<b>60</b>
21.1. Eingriffe	62
21.2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	63
21.3. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	63
21.4. Minimierungsmaßnahmen	68
21.5. Gesamteingriff	69
21.6. Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen	69
21.7. Eingriffe in den Baumbestand gemäß Baumschutzkompensationserlass	70
21.8. Gesamtbilanzierung	72
<b>22 Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben</b>	<b>74</b>
<b>23 Artenschutzrechtliche Beurteilung</b>	<b>74</b>
23.1. Gesetzliche Grundlage	74

23.2. Bestimmung der für die Planung relevanten Arten	75
23.3. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf	80
23.4. Fazit	84
<b>24 Ergänzende Angaben</b>	<b>84</b>
24.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	84
24.2. Kenntnis- und Prognoselücken	85
24.3. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	85
<b>25 Zusammenfassung</b>	<b>85</b>
<b>26 Quellen</b>	<b>89</b>

## Anlagen

Lärmtechnische Untersuchung (Teil 1: Gewerbelärm nach DIN 45691; Teil 2: Verkehrslärm nach DIN 18005). Verfasser: Wasser- u. Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster. 17.06.2019.

Verkehrsgutachten. Verfasser: Wasser- u. Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster. März 2017.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des B-Plans Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen „Zum Sägewerk“. Verfasser: B.i.A. – Biologen im Arbeitsverbund, Bordesholm 29.03.2019

Altlastenuntersuchung. Verfasser IUQ Dr. Krengel GmbH. Juli 2014

Baugrundbeurteilung. Verfasser: GIG Gesellschaft für Ingenieurgeologie GmbH. Juli 2018

Biotoptypenkartierung. Verfasser AC Planergruppe. September 2018

Eingriffe in den Baumbestand (mit Baumkataster). Verfasser AC Planergruppe. September 2018

Erläuterung: Eingriffe im Außenbereich – B-Plan Nr. 39

## TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

### 1 Räumlicher Geltungsbereich

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 befindet sich südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen. Begrenzt wird er im Norden durch den Bahndamm, südlich durch die Gärten der Wohnbebauung entlang der Burdenowstraße, im Westen durch Grünflächen sowie im Osten durch die Rehnaer Straße (L2).

Der Plangeltungsbereich besitzt eine Flächengröße von ca. 10,2 ha.

### 2 Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen

Das Areal des Plangeltungsbereichs ist bereits seit DDR-Zeiten von einer industriellen, handwerklichen und gewerblichen Nutzung geprägt. Nach und nach wurden zahlreiche Nutzungen eingestellt. Das im Plangebiet vorhandenen Sägewerk hat bereits Anfang des Jahres 2016 den Betrieb eingestellt. Aktuell befinden sich im Plangebiet eine Tischlerei, ein Holzverarbeitungsbetrieb und eine Spielothek.

In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Grevesmühlen auf den aus der Nutzung gefallen Flächen ein allgemeines Wohngebiet schaffen - unter Berücksichtigung von erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen. Die Erschließung des geplanten knapp 10 ha großen Wohngebietes soll über eine neue Anbindung von der Rehnaer Straße erfolgen.

Für ein im östlichen Teil des Plangeltungsbereichs befindliches Bestandsgebäude liegt der Stadt aufgrund einer Bauvoranfrage eine Teilbaugenehmigung für die Errichtung einer Spielhalle vor. Des Weiteren existiert ein Bauantrag zum Umbau eines Teils des Bestandsgebäudes als Shopping Mall und Verbrauchermarkt, wofür bisher noch keine Baugenehmigung vorliegt. Aus Sicht der Stadt besteht hier Regelungsbedarf zum einen bezüglich des geplanten Verbrauchermarktes, zum anderen bezüglich des Schutzanspruchs benachbarter Wohnnutzungen hinsichtlich störender Gewerbe.

Die Stadt Grevesmühlen sieht für das gesamte Areal das Erfordernis einer städtebaulichen Neuordnung.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für die Flächen des ehemaligen Sägewerkes und der sich südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches und für die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe geschaffen werden. Darüber hinaus sollen die planungs-

rechtlichen Voraussetzungen für ein Mischgebiet für den östlichen Teil des Plangebietes bis zur Rehnaer Straße geschaffen werden. Zum Schutz der angrenzenden vorhandenen und geplanten Wohnbebauung sollen dabei die Nutzungen „Vergnügungsstätten“, mit Ausnahme der bereits bestehenden Spielothek, und „Wettbüros“ ausgeschlossen werden.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 sollen zudem wertvolle Biotopstrukturen im westlichen Teil des Plangebietes dauerhaft gesichert werden.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 erforderlich. Parallel dazu erfolgt die 5. Änderung des Flächennutzungsplans, der das Plangebiet momentan noch als gemischte Bauflächen darstellt.

## **2.1. Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016**

Die Stadt Grevesmühlen ist im Landesraumentwicklungsprogramm als Mittelzentrum dargestellt.

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

Zur Siedlungsentwicklung legt das LEP M-V folgende Ziele fest:

Konzepte zur Nachverdichtung, Rückbaumaßnahmen und flächensparende Siedlungs-, Bau- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der Ortsspezifika der Gemeinden die Grundlage für die künftige Siedlungsentwicklung bilden. Dabei sollen in angemessener Weise Freiflächen im Siedlungsbestand berücksichtigt werden.

Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.

## **2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)**

Der Regionalplan (2011) stellt Grevesmühlen als Mittelzentrum dar.

Damit ist Grevesmühlen ein Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung. Zentrale Orte sollen dieser Zielsetzung durch eine vorausschauende Bodenvorratspolitik, durch eine der künftigen Entwicklung angepasste Ausweisung von Wohn-, Gemeinbedarfs- und gewerblichen Bauflächen sowie durch die Bereitstellung entsprechender Versorgungs- und Infrastruktureinrichtungen gerecht werden.

Darüber hinaus wird die Lage im Vorbehaltsgebiet Touris-

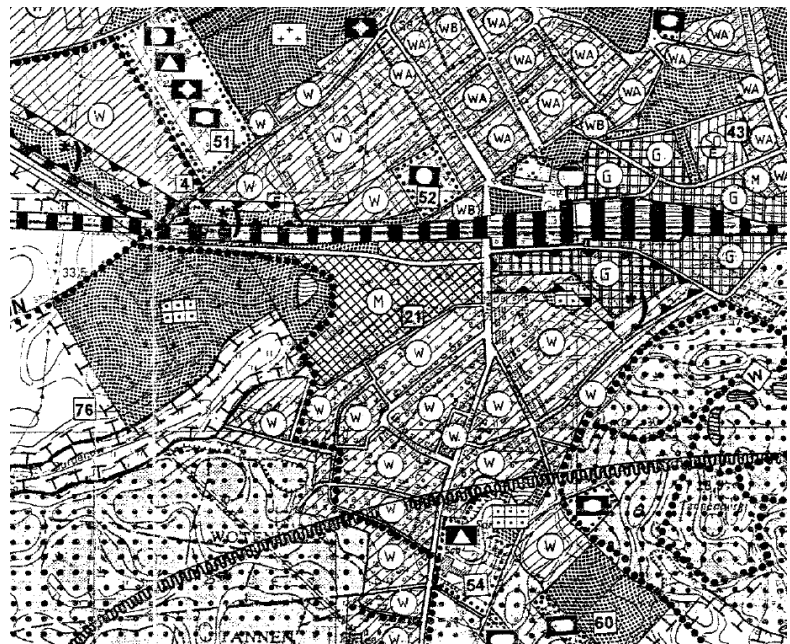
mus sowie in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung dargestellt.

### 2.3. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (19.02.1998) stellt das Plangebiet momentan überwiegend als Mischgebiet dar. Die westlich rund um das vorhandenen Kleingewässer liegenden Flächen werden als Grünflächen dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren mit der 5. Änderung entsprechend der Inhalte des Bebauungsplans angepasst.

Abb.: Ausschnitt des Flächennutzungsplans



### 2.4. Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Bereich der Burdenow-Niederung folgende Aussagen:

Die Burdenow einschließlich des Kleingewässers soll Teil des Biotopverbundsystems im weiteren Sinne werden.

Ziel für die Burdenow ist die Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte.

### 2.5. Landschaftsplan

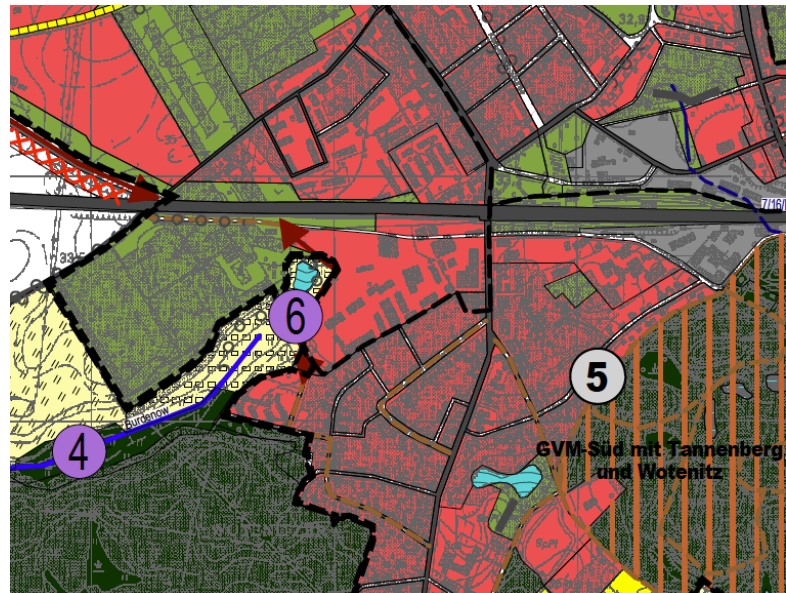
Im Leitbild des Landschaftsplans sind folgende den Untersuchungsraum betreffende Aussagen enthalten:

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs wird als Bauflächen dargestellt. Das gesetzlich geschützte Kleingewässer soll erhalten bleiben und die direkt angrenzen-

den Flächen als Feuchtgrünland entwickelt werden. Entlang der Bahntrasse wird im westlichen Teil eine schmale Grünfläche dargestellt.

Das Maßnahmenkonzept sieht ein Renaturierungskonzept für den Quellbereich der Burdenow einschließlich des Kleingewässers vor.

Abb.: Ausschnitt aus dem gültigen Landschaftsplan



#### Berücksichtigung bei der Planung:

Das Kleingewässer und die Uferbereiche werden als Maßnahmenfläche dauerhaft in ihrem Erhalt gesichert. Parallel zur Bahntrasse wird eine Grünfläche festgesetzt.

Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

## 2.6. Standortalternativenprüfung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen weist eine große Wohnbaufläche im Westen der Stadt aus, wo ehemals durch Landhandelsbetriebe genutzte Flächen brachgefallen sind. Der Stadt ist es nach jahrelangen Verhandlungen gelungen, diese Fläche zu erwerben. Eine wohnbauliche Entwicklung kann jedoch erst nach Verlagerung des dort zur Zeit noch ansässigen Landhandelsbetriebes in das neue „Industrie- und Gewerbegebiet Nordwest“ (B-Plan Nr. 29) erfolgen. Gegenwärtig wird der B-Plan Nr. 29 im Rahmen einer 1. Änderung den Anforderung des Landhandelsbetriebes angepasst, um diesen Betrieb dorthin zu verlagern.

Im Innenbereich hat die Stadt Grevesmühlen kleinere Wohnbauflächen entwickelt, hier stehen noch geringfügig Grundstücke zur Verfügung. Um den anhaltenden Bedarf

nach Wohngrundstücken zu decken, reichen diese Flächen bei weitem nicht aus.

Aus den genannten Gründen hat die Stadt Grevesmühlen beschlossen, den gültigen Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangeltungsbereichs zu ändern und die dargestellten Mischgebietsflächen zu großen Teilen in Wohnbauflächen umzuwandeln. Nach Aufgabe des Sägewerkes am vorhandenen Standort besteht zudem ein erheblicher städtebaulicher Planungsbedarf zur Vermeidung einer dauerhaften Brachfläche. Zudem wird durch die Inanspruchnahme der bereits intensiv genutzten Fläche eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen in Ortsrandlage vermieden und entspricht damit dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

### **3 Bestandsbeschreibung; Plangebiet und Umgebung**

Der Geltungsbereich des B-Plans Nr. 39 liegt südlich der Bahntrasse Lübeck-Grevesmühlen und westlich der Rehnaer Straße. Im Süden grenzt das Gebiet an eine Wohnsiedlung. Südwestlich schließt der Niederungsbereich der Burdenow an, die Teil des regionalen Biotopverbundsystems ist.

Auf dem insgesamt rund 10,2 ha umfassenden Gelände befinden sich derzeit noch mehrere, abzureißende Gebäude des ehemaligen Sägewerks. Einige Gebäude werden derzeit noch gewerblich genutzt. Durch die zahlreichen Gebäude, Lagerflächen, asphaltierten Wege und Plätze weist das Gebiet „Zum Sägewerk“ einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das Gelände zeichnet sich zudem bereichsweise durch Ruderalfluren aus, die vor allem entlang der Bahnlinie im Norden sowie im Osten und Südosten im Bereich mehrerer Gebäude (ehemalige Grünflächen) anzutreffen sind.

Im Westen findet sich schließlich ein Kleingewässer, das nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Im Nahbereich des Gewässers sind auch größere Gebüsch- und Baumbestände ausgebildet.

### **4 Verkehrsgutachten**

Die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 39 soll über den bestehenden Knotenpunkt Rehnaer Straße / Jahnstraße / B-Plan Nr. 39 erfolgen.

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (Stadt Grevesmühlen, Aufstellung B-Plan Nr. 39, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Februar 2017) ist ge-

prüft worden, ob und in welchem Umfang das vorhandene Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen zu bewältigen bzw. welche baulichen Maßnahmen im Bereich der äußeren Erschließung erforderlich werden.

Auszug aus dem Gutachten:

#### *Datengrundlage*

*Zur Ermittlung des derzeitigen Verkehrsgeschehens im Untersuchungsraum wurden am Donnerstag, dem 05.11.2015 Verkehrserhebungen über 24 Stunden am Knotenpunkt Rehnaer Straße / Jahnstraße / B-Plan Nr. 39 durchgeführt. Der Zähltag kann als repräsentativer Normalwerktag betrachtet werden, da keine relevanten Beeinflussungen durch Witterung, Verkehrsbehinderungen, Ferienzeiten oder Feiertage vorlagen. Die Spitzenstunde des Tages liegt zwischen 16.00 und 17.00 Uhr.*

#### *Verkehrsprognose*

*Insgesamt wird für die geplante Entwicklungsfläche folgende Verkehrserzeugung abgeschätzt:*

*Normalwerktag: 978 Kfz/24h davon 54 Lkw/24h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr,*

*nachmittags: 93 Kfz/h davon 5 Lkw/h in der Summe aus Quell- und Zielverkehr.*

#### *Leistungsfähigkeit*

*Es zeigt sich, dass der Knotenpunkt Rehnaer Straße / Jahnstraße / B-Plan Nr. 39 sowohl in der Analyse 2015, als auch im Prognose-Planfall 2030 in der Lage ist, die Verkehre mit einer sehr guten Qualitätsstufe „A“ langfristig leistungsfähig abzuwickeln. Zudem bestehen weitere deutliche Kapazitätsreserven. Eine Erweiterung des Knotenpunktes um einen zusätzlichen Fahrstreifen zur Führung der Linksabbieger wird daher nicht erforderlich*

#### *Empfehlung*

*Eine verkehrliche Hapterschließung der geplanten Entwicklungsfläche über den Knotenpunkt Rehnaer Straße / Jahnstraße / B-Plan Nr. 39 stellt eine langfristige Leistungsfähigkeit sicher. Ein Ausbau des Knotenpunktes über das heutige Maß hinaus ist nicht erforderlich.*

*Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist eine Anpassung an die ausgewiesene Radverkehrsführung erforderlich. Derzeit besteht ein benutzungspflichtiger gemeinsamer Geh- und Radweg, so dass eine Furt gemäß der Skizze nach Bild 6.1 notwendig wird. Bei den vorherrschenden Verkehrsstärken der Rehnaer Straße besteht*



*aus verkehrsplanerischer Sicht keine Notwendigkeit die Benutzungspflicht des gemeinsamen Geh- und Radweges aufrecht zu erhalten. Hier ist eine Neubeurteilung durch die zuständige Verkehrsaufsicht angeraten.*

*Bei Umsetzung dieser verkehrsrechtlichen Maßnahme bestehen aus verkehrsplanerischer Sicht keine Bedenken hinsichtlich der Aufstellung des B-Planes Nr. 39 in der Stadt Grevesmühlen.*

Die Stadt folgt den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens.

## 5 Immissionsschutz

### 5.1. Gewerbelärm

Auszug aus dem Gutachten (Stadt Grevesmühlen, Aufstellung B-Plan Nr. 39, Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach DIN 45691, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, März 2017):

*Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen mit gewerblicher Nutzung ist zu gewährleisten, dass die zukünftigen Lärmemissionen der anzusiedelnden Unternehmen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Dies wird durch die Festsetzungen von Emissionskontingenten nach der DIN 45691 [1] ermöglicht. In der vorliegenden Situation erfolgt die Geräuschkontingentierung für das Gewerbegebiet (GE) und für das Mischgebiet (MI).*

*Durch die lärmtechnische Untersuchung sind daher die zu überplanenden Flächen zu kontingentieren. Die Berechnung erfolgt nach DIN 45691 [1]. Dabei dürfen die Gesamt-Immissionswerte in der Regel nicht höher sein als die Immissionsrichtwerte der TA Lärm [2]; als Anhalt gelten die Orientierungswerte des Beiblattes 1 zur DIN 18005 [3].*

*Die Emissionskontingentierung wurde entsprechend der Vorgaben der DIN 45691 [1] vorgenommen.*

*Unter Berücksichtigung der Emissionskontingente von 60 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 45 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts für das Gewerbegebiet (GE) und von 55 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und 40 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts für das Mischgebiet (MI) können die Orientierungswerte bzw. die Immissionsrichtwerte an der umliegenden Bebauung eingehalten bzw. unterschritten werden.*

*Zur Ermöglichung der maximal möglichen Schallemission aus dem Geltungsbereich des B-Planes Nr. 39 wurde die*

*Erhöhung der Emissionskontingente für Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches gemäß Nummer A.4 der DIN 45691 [1] vorgenommen. Die Zusatzkontingente betragen zwischen 4 dB(A)/m<sup>2</sup> und 5 dB(A)/m<sup>2</sup> tags und zwischen 4 dB(A)/m<sup>2</sup> und 13 dB(A)/m<sup>2</sup> nachts. In Tabelle 3.2 werden die anzuwendenden Zusatzkontingente je umliegendes Gebiet genannt. Zusatzkontingente in westlicher Richtung sind nicht möglich.*

**Empfehlung**

*Es ist die Festsetzung von Emissionskontingenten nach DIN 45691 [1] empfehlenswert. Die Empfehlung wird in Form eines Festsetzungstextes formuliert. In der Planzeichnung sind die Grenzen und die Koordinaten der betrachteten Teilflächen festzusetzen. Im Anhang 3.1 sind die empfohlenen Festsetzungen grafisch dargestellt.*

*Die Beschränkung der Geschossigkeit in den Baufeldern 2 und 7 entsprechend der Darstellung in Bild 3.1 wird als gegeben vorausgesetzt.*

*Im Feld mit der Bezeichnung LS AKTIV ist entlang der Grundstücksgrenze zum Gewerbegebiet (GE) eine Abschirmung des Gewerbelärms mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände des Gewerbegebietes (GE) herzustellen. Die Oberkante des Lärmschutzes darf die Höhe von 36 m ü NN nicht unterschreiten.*

*Innerhalb des B-Planes Nr. 39 sind nur Betriebe und Anlagen zulässig, deren Lärmemissionen so weit begrenzt sind, dass die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK gemäß DIN 45691 tags (06.00-22.00 Uhr) und nachts (22.00–06.00 Uhr) nicht überschritten werden. Die Prüfung der Einhaltung erfolgt nach der DIN 45691, Abschnitt 5.*

Teilfläche	Emissionskontingent L <sub>EK</sub>	
	L <sub>EK,T</sub> (dB(A)/m <sup>2</sup> )	L <sub>EK,N</sub> (dB(A)/m <sup>2</sup> )
GE	60	45
MI	55	40

*Für die Gebiete nördlich, südlich und östlich erhöhen sich die Emissionskontingente L<sub>EK</sub> um die in der nachfolgenden Tabelle genannten Zusatzkontingente L<sub>EK,zus</sub>. Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) für Immissionsorte j im Gebiet k L<sub>EK</sub> durch L<sub>EK</sub> + L<sub>EK,zus</sub> zu ersetzen ist.*

Bezeichnung des Gebietes	Zusatzkontingent	
	$L_{,EK,T,zus}$ (dB(A))	$L_{,EK,N,zus}$ (dB(A))
B-Plan Nr. 39		
<b>Fläche GE</b>		
Nördl. B-Plan 39 (WA)	4	0
Südl. B-Plan 39 (WA)	4	4
Östl. Rehnaer Straße (WA)	4	4
<b>Fläche MI</b>		
Nördl. B-Plan 39 (WA)	5	13
Südl. B-Plan 39 (WA)	4	4
Östl. Rehnaer Straße (WA)	4	4

Die Berechnung der Immissionsanteile an den maßgebenden Immissionsorten aus den festgesetzten Emissionskontingenten und den Zusatzkontingenten ist nach Vorgaben der DIN 45691 ohne Berücksichtigung von Abschirmungen, Reflexionen oder anderen akustischen Parametern durchzuführen.

Ein Betrieb ist zulässig, wenn der nach TA Lärm berechnete Beurteilungspegel  $L_r$  am jeweils betrachteten Immissionsort der oben genannten Gebiete den Immissionsanteil einhält oder unterschreitet, der aus dem für das Betriebsgrundstück festgesetzten Emissionskontingent zzgl. Zusatzkontingent berechnet wird.

Zusätzliche Hinweise:

Infolge des tatsächlichen Betriebes der Tischlerei wird ein Beurteilungspegel tags von 46 dB(A) an der vorhandenen Bebauung nördlich des Gewerbegebietes (GE) berechnet. Der aus dem Emissionskontingent zuzüglich Zusatzkontingent für das Gewerbegebiet (GE) berechnete zulässige Immissionsanteil beträgt 54 dB(A). Ausreichende Reserven sind daher vorhanden.

## 5.2. Verkehrslärm

Auszug aus dem Gutachten (Stadt Grevesmühlen, Aufstellung B-Plan Nr. 39, Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005, Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH, Juni 2019):

In der Stadt Grevesmühlen soll über den B-Plan Nr. 39 die Entwicklung von ca. 10,4 ha Fläche südlich der DB Netz AG Bahnstrecke Nr. 1122 Grieben – Grevesmühlen und westlich der Rehnaer Straße erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen Flächen für bestehende gewerbliche Nutzungen beibehalten und erweitert werden. Die Gebietsnutzung im westlichen Geltungsbereich wird als all-

gemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im östlichen Geltungsbereich soll ein Mischgebiet (MI) und nördlich der Erschließungsstraße ein Gewerbegebiet (GE) angeordnet werden.

Mit dieser lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Bebauung darzulegen und Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sowie zu möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan auszusprechen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1, DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 zu vergleichen. Sofern die Orientierungswerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln. Als Abwägungsspielraum der städtebaulichen Planung werden die Grenzwerte der „Verkehrslärmschutzverordnung“ 16. BImSchV herangezogen.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen Beurteilungspegel bis 66 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und NACHT. Die Situation innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 39 wird durch die Emissionen der Bahnstrecke Nr. 1122 bestimmt. Für den östlichen Geltungsbereich sind im Beurteilungszeitraum TAG die Emissionen der Rehnaer Straße maßgeblich.

Entsprechend der hohen Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum NACHT ist der nördliche Geltungsbereich für eine Wohnnutzung ungeeignet. Lärmschutzmaßnahmen zur Schaffung einer angemessenen Wohnqualität sind daher zwingend erforderlich.

Zur Schaffung einer gesunden Wohnqualität für die zukünftige Bebauung innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches ist die Installation von abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke Nr. 1122 erforderlich. Zusätzlich sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig.

#### Allgemeines Wohngebiet:

- Anordnung von Gebäuden mit maximal zwei Geschossen in den nördlichen Baufeldern, keine zum Belüften notwendigen Fenster an den Nordfassaden in den Dachgeschossen;
- Lärmschutzwall  $h = 3,00$  m über Gelände,  $L = 390$  m zum Schutz von Erd- und 1. Obergeschossen;
- Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden, oberhalb der Erdgeschosse LPB III.

Bedingt durch die innerörtliche Lage des B-Plangebietes

sowie durch die Bebauungscharakteristik entlang der Rehnaer Straße kommt die Installation von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwällen oder -wänden für das südlich der Erschließungsstraße geplante Mischgebiet (MI) nicht in Frage. Der Lärmschutz muss hier durch Abstandsflächen, eine geeignete Gebäudestellung innerhalb der Baufelder, eine lärmschutztechnisch günstige Raumanordnung innerhalb der Gebäude sowie durch passiven Lärmschutz an Gebäuden wie z. B. Einbau von Schallschutzfenster erreicht werden.

**Mischgebiet:**

- Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden, alle Geschosse LPB IV und LPB III.

Innerhalb des nördlich der Erschließungsstraße geplanten Gewerbegebietes (GE) werden aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und des daraus resultierenden des geringeren Schutzanspruchs keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen zum Ansatz gebracht. Der Orientierungswert TAG des Beiblattes zur DIN 18005 wird im überwiegenden Teil des Gewerbegebietes (GE) eingehalten. Der Immissionsgrenzwert TAG der 16. BImSchV wird im gesamten Gewerbegebiet (GE) unterschritten. Die Nutzung von während des Tages schutzbedürftigen Räumen ist daher in der angestrebten Qualität möglich. Aufgrund der Höhe der Beurteilungspegel sind schutzbedürftige Räume jedoch passiv zu schützen.

**Gewerbegebiet:**

- Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden, alle Geschosse LPB V bis LPB III.

Mit den aktiven und passiven Lärmschutzmaßnahmen werden gesunde Wohnverhältnisse im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 39 geschaffen.

Die Stadt Grevesmühlen folgt den Empfehlungen im Schallgutachten mit Ausnahme der Festsetzungen bezüglich der Obergeschosse in den allgemeinen Wohngebieten, vollumfänglich. Die Festsetzungen zum Schutz von Räumen in den Obergeschossen der betroffenen Bereiche der allgemeinen Wohngebiete kann entfallen, da hier ohnehin lediglich eine eingeschossige Bebauung zulässig ist. In Verbindung mit der festgesetzten maximalen Gebäudehöhe und der zulässigen Dachneigung sind Aufenthaltsräume im Dachbereich ohnehin nicht möglich, so dass auf Festsetzungen verzichtet werden kann.

~~Der Plangeltungsbereich befindet sich im Einflussbereich zweier Verkehrs-Lärmquellen: nördlich verläuft die Bahnstrecke Nr. 1122, östlich die Rehnaer Straße. Mit einem lärmtechnischen Gutachten sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Bebauung untersucht worden (Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005). Verfasser: Wasser u. Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster. März 2017.)~~

~~Mit der lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Bebauung darzulegen und Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sowie zu möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan auszusprechen.~~

~~Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sind die berechneten Beurteilungspegel mit den Orientierungswerten des Beiblattes 1, DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Teil 1 [1] zu vergleichen. Sofern die Orientierungswerte überschritten werden, sind Lärmschutzmaßnahmen zu ermitteln. Als Abwägungsspielraum der städtebaulichen Planung werden die Grenzwerte der „Verkehrslärmschutzverordnung“ 16. BImSchV [2] herangezogen.~~

~~Das Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung (Auszug aus dem Gutachten):~~

~~Die Ergebnisse der Berechnungen im Anhang 2 zeigen Beurteilungspegel bis 69 dB(A) im Beurteilungszeitraum TAG und NACHT. Die Situation innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 39 wird durch die Emissionen der Bahnstrecke Nr. 1122 bestimmt. Für den östlichen Geltungsbereich sind im Beurteilungszeitraum TAG die Emissionen der Rehnaer Straße maßgeblich.~~

~~Entsprechend der hohen Beurteilungspegel ist der nördliche Geltungsbereich für eine Wohnnutzung ungeeignet. Lärmschutzmaßnahmen zur Schaffung einer angemessenen Wohnqualität sind daher zwingend erforderlich.~~

~~Innerhalb des nördlich der Erschließungsstraße geplanten Gewerbegebietes (GE) werden aufgrund der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und des daraus resultierenden des geringeren Schutzanspruchs keine aktiven Lärmschutzmaßnahmen zum Ansatz gebracht. Der Orientierungswert TAG des Beiblattes zur DIN 18005 [1] wird im überwiegenden Teil des Gewerbegebietes (GE) eingehalten. Der Immissionsgrenzwert TAG der 16. BImSchV [2] wird im gesamten Gewerbegebiet (GE) unterschritten. Die Nutzung von während des Tages schutzbedürftigen Räumen, z.B. Büros, ist daher in der angestrebten Qualität möglich. Aufgrund der Höhe der Beurteilungspegel sind schutzbedürftige Räume, z.B. Büros, passiv zu schützen (s. Abschnitt 6.1).~~

~~Bedingt durch die hohen Beurteilungspegel im Beurteilungszeitraum NACHT sollten Wohnnutzungen im Gewerbegebiet (GE) ausgeschlossen werden.~~

~~Gewerbegebiet:~~

- ~~• Ausschluss von Betriebsleiterwohnungen,~~
- ~~• Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden, alle Geschosse LPB V bis LPB III.~~

~~Bedingt durch die innerörtliche Lage des B-Plangebietes sowie durch die Bauungscharakteristik entlang der Rehnaer Straße kommt die Installation von aktiven Lärmschutzmaßnahmen wie Lärmschutzwällen oder -wänden für das südlich der Erschließungsstraße geplante Mischgebiet (MI) nicht in Frage.~~

~~Der Lärmschutz muss hier durch Abstandsflächen, eine geeignete Gebäudestellung innerhalb der Baufelder, eine lärmschutztechnisch günstige Raumanordnung innerhalb der Gebäude sowie durch passiven Lärmschutz an Gebäuden wie z.B. Einbau von Schallschutzfenster erreicht werden. Die Bemessung von passiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgt im Abschnitt 6.2.~~

~~Mischgebiet:~~

- ~~• Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden, alle Geschosse LPB V und LPB IV,~~

~~Zur Schaffung einer gesunden Wohnqualität für die zukünftige Bebauung sowie zur Ermöglichung einer Nutzung der Außenwohnbereiche in der angestrebten Qualität eines allgemeinen Wohngebietes (WA) innerhalb des nördlichen Geltungsbereiches ist die Installation von abschirmenden Lärmschutzmaßnahmen entlang der Bahnstrecke Nr. 1122 erforderlich. Die Bemessung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgt im Abschnitt 5.2.2. Zusätzlich sind passive Lärmschutzmaßnahmen an den Gebäuden notwendig. Diese werden im Abschnitt 6.3 detailliert erläutert.~~

~~Allgemeines Wohngebiet:~~

- ~~• Lärmschutzwall  $h=3,00$  m über Gelände,  $L=390$  m zum Schutz von Erd- und 1. Obergeschossen sowie von Außenwohnbereichen TAGS,~~
- ~~• Anordnung von Gebäuden mit maximal zwei Geschossen im nördlichen Baufeld 1 zur Vermeidung der Ausweisung des LPB V,~~
- ~~• Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden, für Erdgeschosse LPB III~~
- ~~• Passive Lärmschutzmaßnahmen an Gebäuden, oberhalb der Erdgeschosse LPB III und LPB IV,~~

*Das Gutachten formuliert folgende Empfehlungen:*

*Im Folgenden wird ein Vorschlag zur Festsetzung im Bebauungsplan genannt. Die Texte beziehen sich auf die Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG [9] gemäß der Darstellung im Anhang 4.1.*

*Im Feld mit der Bezeichnung LS AKTIV ist entlang der Bahnstrecke Nr. 1122 eine Abschirmung des Eisenbahnlärms mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände herzustellen. Die Oberkante des Lärmschutzes darf im Westen die Höhe von 34 m ü NN und im Osten von 36 m ü NN nicht unterschreiten.*

*Im Feld mit der Bezeichnung LPB V bis LPB III sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1, Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen, in allen Geschossen die Schalldämmmaße gemäß des LPB V bis LPB III der DIN 4109-1 für alle der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen. Für die der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 abgewandten Fassaden gilt der jeweils kleinere Lärmpegelbereich. Die erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße  $R'_{w,res}$  für die Außenbauteile von Büroräumen betragen 40 dB bei LPB V bis 30 dB bei LPB III.*

*Im Feld mit der Bezeichnung LPB V\* und LPB IV\* sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 in allen Geschossen Schalldämmmaße gemäß LPB V bzw. LPB IV der DIN 4109-1 für alle der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen. Für die der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 abgewandten Fassaden gilt der jeweils kleinere Lärmpegelbereich.*

*Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV\*\* und LPB III\*\* sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 oberhalb der Erdgeschosses die Schalldämmmaße gemäß des Lärmpegelbereiches IV bzw. LPB III der DIN 4109-1 für alle der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 zugewandten und seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen.*

*Für die der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 abgewandten Fassaden gilt der jeweils kleinere Lärmpegelbereich.*

*Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV\*\* und LPB III\*\* sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in schutzbedürftigen Räumen nach DIN 4109-1 in allen Erdgeschossen Schalldämmmaße gemäß LPB III der DIN 4109-1 für alle der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 zugewandten und*



~~seitlich an diese anschließenden Fassaden vorzusehen.~~

~~Die betroffenen Fassaden der erforderlichen Lärmpegelbereiche der DIN 4109 sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß  $R'_{w, res}$  für die Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 40 dB beim LPB IV und mit mindestens 35 dB beim LPB III vorzusehen. Für Büroräume kann das resultierende Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.~~

~~Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).~~

~~Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbauteile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Architekt, Bauphysiker) zu berechnen.~~

~~Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sachverständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.~~

~~Zusätzliche Hinweise:~~

~~Die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen ist unabhängig von der Gebietsnutzung erforderlich. Die Höhe der berechneten Beurteilungspegel ist dabei maßgebend. Nach Klärung der artenschutztechnischen Belange und der Vorlage eines Bauentwurfes ist die Höhe der berechneten Lärmschutzanlagen zu überprüfen.~~

~~Die Stadt Grevesmühlen folgt den Empfehlungen im Schallgutachten vollumfänglich.~~

## 6 Altlasten

Im Jahr 2014 wurde eine Altlastenerkundung auf dem Grundstück des Sägewerkes durchgeführt (Bericht zur Untersuchung eines Grundstückes in Grevesmühlen – Trede Massivholz, IUQ Dr. Kregel GmbH, 06.11.2014). Es wurden 7 Bohrsondierungen bis 6 Meter Endteufe durchgeführt. Die dabei entnommenen Bodenproben waren unauffällig. Die Untersuchungen haben keine großflächige Kontamination im Untersuchungsgebiet aufgezeigt. Lokale Verunreinigungen in Bereichen, die nicht in die Untersuchung einbezogen wurden, sind allerdings nicht auszuschließen. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird während der Erschließungsarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt werden und

entsprechend dokumentiert. Damit wird der Nachweis geführt werden, dass alle Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr 1.4 der Bundesbodenschutzverordnung eingehalten werden.

## **7 Störfallbetriebe**

§ 50 BImSchG und KAS 18 fordern, dass im Rahmen der städtebaulichen Planung der im Einzelfall angemessene Abstand zu Störfallbetrieben zu ermitteln und einzuhalten ist. Umwelteinwirkungen und Auswirkungen eines Störfalles auf schützenswerte Bebauung sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Hinsichtlich möglicher Beeinträchtigungen des Plangelungsbereichs zu prüfen waren der Schießplatz der Schützenzunft sowie die Biogasanlage der Stadtwerke.

Nach Auskunft des StALU WM gilt der Schießplatz der Schützenzunft nicht als Störfallanlage. Er befindet sich zudem in einem Abstand von 680 m (Luftlinie) zum B-Plan Nr. 39, so dass keine Auswirkungen für das neue B-Plan Gebiet zu befürchten sind.

Die Biogasanlage am Degtower Weg in Grevesmühlen ist jedoch als „Störfallanlage“ zu betrachten. Im Zusammenhang mit dem Bauantrag für die Biogasanlage wurde ein Abstandsgutachten auf der Grundlage des Leitfadens KAS-18 i.V.m. KAS-32 erstellt, welches der Stadt vorliegt. Als Ergebnis der Berechnungen ist ein Sicherheitsabstand von 45 m gutachterlich festgelegt worden.

Innerhalb dieses Sicherheitsabstandes findet keine schutzwürdige Nutzung statt. Das Gebiet des B-Planes Nr. 39 befindet sich in einem Abstand von mehr als 1200 m von der Biogasanlage entfernt und liegt somit außerhalb des Sicherheitsabstandes.

## **8 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung**

Ziel der städtebaulichen Konzeption ist, ein innenstadtnahes, für Grevesmühlen angemessen verdichtetes hochwertiges Wohngebiet zu entwickeln. Dabei sollen die örtlichen Gegebenheiten wie Topographie, vorhandene prägende Grünelemente rund um den Teich einbezogen werden. Zudem sollen die aus den benachbarten Nutzungen resultierenden Vorbelastungen des Plangebietes (u. a. gewerbliche Nutzungen, Bahn) oder artenschutzrechtliche Belange nicht zu Lasten der städtebaulichen Qualität gehen.

Gewählt wurde daher ein effizientes und flexibles Er-

schließungssystem, das gleichzeitig zu einer Nutzungszonierung bezüglich der Intensität der Nutzungen führt, was sich auch in den gestalterischen Festsetzungen widerspiegelt. Die gewerblichen bzw. Mischgebietsnutzungen befinden sich am zentralen und lärmintensivsten Bereich am Eingang des Gebietes. Getrennt durch einen in die Gestaltung integrierten Lärmschutzwall schließt sich das Wohngebiet an. Das Wohngebiet gliedert sich in drei Bereiche:

Eingeschossige Bungalowwohnangebote befinden sich südlich der Bahnlinie. Dieses Angebot reagiert auf die derzeit deutliche Nachfrage nach dieser Wohnform und **stellt aufgrund der Ausrichtung und Größe der Grundstücke ein attraktives Angebot dar.** ~~Die Anordnung resultiert aus den Erfordernissen des Lärmschutzes, stellt jedoch aufgrund der Ausrichtung und Größe der Grundstücke ein attraktives Angebot dar.~~ Im zentralen Bereich befindet sich das „klassische Angebot“ an eingeschossigen Einfamilienhäusern (mit Dachnutzungen) mit den in Grevesmühlen üblichen gestalterischen Festsetzungen. In den Randbereichen, mit deutlich größeren Grundstücken werden diese gestalterischen Festsetzungen flexibler angewendet und zudem eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht.

Wesentliches Augenmerk wird auf die Gestaltung des Straßenraums gelegt, der das gestalterische Bindeglied des gesamten Wohngebietes darstellt. Dieser Anspruch wird in Form des Straßenprofils und der für den öffentlichen Raum wirksamen gestalterischen Festsetzungen gewahrt.

## 9 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

### 9.1. Art der baulichen Nutzung

#### Allgemeines Wohngebiet

Es wird ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 4 Absatz 2 BauNVO

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Gartenbaubetriebe,
- Tankstellen.

Die Festsetzungen der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für allgemeine Wohngebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Wohngebietes abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

So sind Anlagen für sportliche Zwecke im Wohngebiet nicht zulässig, da sie die Wohnnutzung stören würden. **Beherbergungsbetriebe**, Gartenbaubetriebe, Tankstellen und Anlagen für Verwaltungen sind im festgesetzten allgemeinen Wohngebiet ebenfalls ausgeschlossen, da sie sich von ihrem Charakter, Platzbedarf und ihrem Störungsgrad her nicht in das geplante Wohngebiet einfügen.

#### Mischgebiet

Es wird ein Mischgebiet (MI) festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO

- Wohngebäude
- Geschäfts- und Bürogebäude
- Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- Sonstige Gewerbebetriebe
- Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 6 Absatz 3 BauNVO

- Einzelhandelsbetriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn sie
  - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Plangebiet ansiedelnden Betrieb stehen oder,
  - nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln: Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung), Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Fo-

to/Video, Bild- und Tonträger, Haushaltselektrokleingeräte, Bücher, Spielwaren, Schreibwaren / Bürobedarf, Uhren / Schmuck, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Sportartikel, Optik / Hörgeräteakustik, Heimtextilien, Fahrräder und Zubehör, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie, Getränke, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen, Floristik

- ~~Vergnügungsstätten (zur Sicherung der bestehenden Nutzung)~~

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Absatz 5 und § 1 Absatz 6 BauNVO

- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen
- Wettbüros

Die Festsetzungen der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für Mischgebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Gebietes, insbesondere mit der zukünftig angrenzenden Wohnnutzung abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

Zur Sicherung der bestehenden Spielothek werden Vergnügungsstätten als ausnahmsweise zulässig festgesetzt.

So sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig, da sie den angestrebten Charakter des Gebietes stören würden.

#### Eingeschränktes Gewerbegebiet

Es wird ein ~~eingeschränktes~~ Gewerbegebiet (GEE) festgesetzt. Zulässig sind gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
- Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe bis 100 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, wenn sie  
– in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Plangebiet

ansiedelnden Betrieb stehen oder,

- nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln: Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung), Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger, Haushaltselektrokleingeräte, Bücher, Spielwaren, Schreibwaren / Bürobedarf, Uhren / Schmuck, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Sportartikel, Optik / Hörgeräteakustik, Heimtextilien, Fahrräder und Zubehör, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie, Getränke, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen, Floristik

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
- Tankstellen und
- Vergnügungsstätten.

Die Festsetzungen der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen und nicht zulässigen Nutzungen weichen teilweise vom Nutzungskatalog der BauNVO für Gewerbegebiete ab. Ziel ist es hierbei, einen auf die speziellen Eigenheiten des geplanten Gebietes, insbesondere mit der zukünftig angrenzenden Wohnnutzung abgestimmten Nutzungskatalog vorzugeben.

So sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig, da sie den angestrebten Charakter des Gebietes stören würden. Der Ausschluss von Betriebswohnungen resultiert aus den Erfordernissen des Lärmschutzes.

## 9.2. Einzelhandel

Für den gesamten Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe mit einzelnen Ausnahmen ausgeschlossen. Beurteilungsmaßstab ist dabei das bezüglich des Gesamttraums Grevesmühlens vorliegende Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013. Dieses kommt zu dem Ergebnis der Notwendigkeit der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, d. h. der Minimierung der Auswirkungen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel einerseits durch entsprechende Sortimentsausschlüsse bzw. -einschränkungen, andererseits durch Maßnahmen, die das festgestellte Gleichgewicht zwischen Einzelhandel in der Innenstadt und der übrigen Gebiete nicht nachhaltig beeinträchtigt. Diese Maßnahmen sind Einschränkungen der Verkaufsflächen in den

sonstigen Gebieten, da sich gerade dort (u. a. aufgrund sich bildender Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen in Gewerbegebieten) Auswirkungen ergeben, die sich von den Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht wesentlich unterscheiden. Dies sind insbesondere Auswirkungen auf den Verkehr, auf die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in den gesamten Stadt-/ Gemeindegebieten und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt.

Ziel ist, den zentrenrelevanten Einzelhandel auf einige wenige Standorte im Siedlungsraum durch entsprechende Sondergebiete nach § 11 Abs. 3 BauNVO zu konzentrieren, um die wohnungsnahen Versorgungseinrichtungen zu fördern, den motorisierten Individualverkehr insgesamt im Siedlungsraum durch Verteilung zu entzerren und bestehende und geplante Einrichtungen zu stärken.

Den gewünschten Ansiedlungen von Betrieben im Plangebiet soll jedoch ausnahmsweise als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produktion an Endverbraucher zu verkaufen bzw. kleinteilige auf das Gebiet bezogene Versorgungseinrichtungen ermöglicht werden. Aufgrund der zentrenrelevanten Einzelhandelsproblematik werden die zulässige Verkaufsfläche hierfür beschränkt und innenstadttypische Sortimente als Kernsortimente ausgeschlossen.

Von dem dann im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO und Gefährdungen für die städtebauliche (Einzelhandels-) Entwicklung nicht aus.

Eine Nahversorgungseinrichtung bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m<sup>2</sup> wird im Einzelhandelsgutachten der Stadt Grevesmühlen als sinnvoll erachtet und soll deshalb planungsrechtlich ermöglicht werden.

### 9.3. Maß der baulichen Nutzung

#### Grundflächenzahl

In den Misch- und eingeschränkten Gewerbegebieten erfolgt eine Festsetzung der GRZ, die sich an den Möglichkeiten der BauNVO bzw. dem Bestand orientiert und eine angemessene und flexible Nutzung der Grundstücke ermöglichen soll.

Die Grundflächenzahl im allgemeinen Wohngebiet wird abgestimmt auf die Grundstücksgößen der einzelnen Bereiche auf 0,2 bis 0,25 festgesetzt. Dies ermöglicht eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern, die in einer guten Relation zu den vorgesehenen Grundstücksgößen steht. Die festgesetzte GRZ entspricht dem überwiegend aufgelockerten Erscheinungsbild der angrenzenden Be-

bauung.

#### Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen im Misch- und eingeschränkten Gewerbegebiet sollen eine möglichst flexible Nutzung der Grundstücke gewährleisten.

Zur Gewährleistung eines homogenen Straßenraums erfolgen die Festsetzungen der überbaubaren Flächen straßenorientiert in einem begrenzten Baufeld. Dieses Baufeld ermöglicht die Errichtung aller gängigen Gebäudetypen, stellt jedoch gleichzeitig eine straßenorientierte Bebauung sicher.

#### Geschossigkeit / Höhenentwicklung

Die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit folgt dem beschriebenen städtebaulichen Konzept.

Im Bereich des Misch- bzw. eingeschränkten Gewerbegebietes erfolgt lediglich die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe um den verträglichen Übergang zur anschließenden Wohnbebauung sicherzustellen.

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes erfolgt eine für die einzelnen Teilbereiche differenzierte Festsetzung der Höhenentwicklung. Südlich an die Bahnlinie angrenzend und an das Mischgebiet anschließend wird ~~aus lärmtechnischen Gründen~~ eine eingeschossige Wohnbebauung unter Ausschluss von Dachgeschoßnutzungen (in Form der maximalen Gebäudehöhe) vorgesehen. Im Übergang schließt sich im zentralen Teil des Wohngebietes eine eingeschossige Bebauung mit Dachgeschoßnutzungen an. In den südlichen und westlichen Randlagen wird aufgrund der Grundstücksgrößen eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird ein verträglicher Übergang zwischen den Teilgebieten sichergestellt.

Als Höhenbezugsebene für die maximale zulässige Höhe baulicher Anlagen wird die Oberkante der angrenzenden öffentlichen Erschließungsstraße in Fahrbahnmitte, gemessen senkrecht vor der Gebäudemitte, festgelegt. Zur Ermittlung der jeweils maßgeblichen Bezugshöhe sind in der Planzeichnung entsprechende Höhenbezugspunkte festgesetzt, Zwischenhöhen sind durch Interpolation zu ermitteln.

#### Nebenanlagen

Die Grundflächenzahl darf durch die Grundfläche von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten und Nebenanlagen um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Dieses entspricht den Regelungen des § 19 Abs. 4 BauNVO.

Die Bereiche zu den jeweiligen Erschließungsstraßen sol-



len von baulicher Nutzung frei gehalten werden. Deshalb werden in einem Streifen von 3 m Tiefe zur Straßenbegrenzungslinie Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen ausgeschlossen.

#### Ein- und Ausfahrten

Um ein möglichst attraktives, geordnetes Erscheinungsbild zum öffentlichen Raum hin zu erhalten, wird im Bereich des allgemeinen Wohngebietes außerdem die Anzahl und Breite von Zufahrten beschränkt.

Im Bereich der gewerblichen Nutzungen bzw. des Mischgebietes wird mit der identischen gestalterischen Intention die Lage der Zufahrten festgesetzt, da beispielsweise versetzte Zufahrten ansonsten einen homogenen Straßenraum verhindern würde.

#### 9.4. Bauweise

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Damit orientiert sich die zukünftige Bebauung an der vorhandenen aufgelockerten Bebauungsstruktur der Umgebung.

#### 9.5. Zahl der Wohneinheiten

Um eine Steuerung der Anzahl der Wohneinheiten mit den entsprechenden Begleiterscheinungen (Verkehrsaufkommen, Stellplatzbedarf etc.) zu ermöglichen, wird eine Begrenzung vorgenommen.

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten berücksichtigt außerdem den vorgegebenen Rahmen des Wohnbaukontingents der Stadt Grevesmühlen.

#### 9.6. Verkehrsflächen

Festgesetzt werden im Zufahrtsbereich von der Rehnaer Straße Straßenverkehrsflächen und im weiteren Verlauf im Übergang zu den allgemeinen Wohngebieten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, die ein in der Proportion für ein kleinstädtisches Wohngebiet angemessenes Straßenprofil ermöglichen.

Im Eingangsbereich des Gebietes wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parken) festgesetzt. Die Parkflächen dienen einerseits den angrenzenden Nutzungen, stehen andererseits aber auch dem nahegelegenen Bahnhof zur Verfügung.

### **9.7. Flächen für Versorgungsanlagen**

An der Planstraße B wird eine für die Schmutzwasserentwässerung erforderliche Pumpstation angeordnet.

### **9.8. Flächen für besondere Anlagen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG**

Die festgesetzten Anlagen zu Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen resultieren aus den Ergebnissen der Lärmbegutachtung und stellen die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher.

### **10 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen**

Mit den grünordnerischen Festsetzungen werden Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter sowie zur Minimierung des Eingriffs beachtet und verbindlich festgesetzt. Grünordnerisches Ziel für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 39 ist es:

- die durch das Vorhaben verursachten Beeinträchtigungen mit Hilfe grüngestalterischer Möglichkeiten zu minimieren;
- das Wohngebiet in die umgebenden Siedlungsflächen einzubinden sowie Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu vermeiden;
- wertvolle Biotopbereiche zu sichern.

Die im Bebauungsplan Nr. 39 vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen dienen vornehmlich dem Erhalt und der Ergänzung vorhandener wertvoller Grün- und Biotopstrukturen, der Neugestaltung des Ortsbildes sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe.

Die Planung sieht folgende Festsetzungen vor:

- Erhalt der vorhandenen Feldhecke
- Maßnahmenfläche zum Erhalt des Kleingewässers, seiner Uferbereiche und der Altbäume
- Maßnahmenfläche entlang der Bahntrasse zur Schaffung von Lebensraum für nachgewiesene Reptilienarten
- Baumpflanzungen im öffentlichen Straßenraum
- Spielplatz auf öffentlicher Grünfläche
- Grünflächen mit Lärmschutzanlagen

### 10.1. Öffentliche Grünflächen

~~Zur Abgrenzung der Gewerbeflächen wird im Übergang zur Wohnbebauung eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche wird ein 3 m hoher Lärmschutzwall errichtet, der durchgängig mit Gehölzen begrünt wird.~~

~~Es entsteht eine raumwirksame Grünstruktur, die gleichzeitig die Funktion des Lärmschutzes übernimmt und für gesunde Wohnverhältnisse sorgt.~~

Mittig im Plangebiet wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ festgesetzt. Hier soll eine Spielfläche entstehen, die den Bedarf des entstehenden Wohngebietes deckt.

### 10.2. Private Grünflächen

Zur Abgrenzung der Gewerbeflächen sowie der Mischgebiete wird im Übergang zur Wohnbebauung eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ festgesetzt. Innerhalb dieser Grünfläche wird ein 3 m hoher Lärmschutzwall errichtet, der durchgängig mit Gehölzen begrünt wird.

Es entsteht eine raumwirksame Grünstruktur, die gleichzeitig die Funktion des Lärmschutzes übernimmt und für gesunde Wohnverhältnisse sorgt.

Die Feldhecke am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich auf privaten Grundstücken und wird deshalb als private Grünfläche festgesetzt.

### 10.3. Anpflanzen von Bäumen

Zur Durchgrünung des Eingangsbereichs des überplanten Areals wird festgesetzt, dass innerhalb des öffentlichen Straßenraums Straßenbäume zu pflanzen sind.

Innerhalb des öffentlichen Straßenraums der Planstraße A sind 40 **6** kleinkronige Straßenbäume zu pflanzen (Abstände zwischen den Bäumen von ca. 20 m).

Es sind folgende kleinkronige Arten zu verwenden, die alle stadtklimaresistent sind und mit schwierigen Standortbedingungen zurechtkommen:

Acer campestre - 'Elsrijk', Feldahorn

Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche

Crataegus lavalleyi 'Carrierei' syn. C. carrierei - Apfeldorn

Sorbus aucuparia - Eberesche, Vogelbeere

Sorbus intermedia 'Brouwers' – Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere

Der öffentliche Parkplatz wird ebenfalls mit Straßenbäumen begrünt. Es sind 5 4 Hochstämme zu pflanzen.

#### 10.4. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Die gesetzlich geschützte Feldhecke entlang der südlichen Grenze des Plangeltungsbereichs wird durch eine Erhaltungsfestsetzung dauerhaft gesichert.

#### 10.5. Maßnahmenflächen

##### Maßnahmenfläche 1

Die Maßnahmenfläche 1 wird, um die Beeinträchtigung der im Plangebiet nachgewiesenen Reptilienarten zu minimieren, gemäß der Lebensraumsprüche dieser Arten gestaltet. Der innerhalb der Maßnahmenfläche zu schaffende Lärmschutzwall wird folgendermaßen gestaltet:

Der Wallscheitel wird nach Norden versetzt, damit sich die südexponierte und wärmebegünstigte Fläche weniger steil darstellen kann, dadurch wird eine Vergrößerung des Lebensraumes für Reptilien erreicht.

Die Nordböschung darf nicht zu steil ausfallen, damit weiterhin eine Vernetzung mit dem Gleiskörper und den nördlich der Gleisanlage liegenden Lebensraumstrukturen gewährleistet bleibt (Möglichkeit des Austauschs, der Einwanderung von Norden).

Die Verwendung von nährstoffarmem Oberboden zur Entwicklung lückiger Grasfluren wird festgesetzt.

Die Südböschung soll so gestaltet werden, dass unterschiedlich geneigten Teilbereiche (Schaffung weniger steiler Abschnitte wie Bermen) entstehen.

Zur Begrünung des Walls wird Extensivrasen (Magerrasenvegetation mit hohen Anteilen an Gräsern wie Rot-Schwingel und Rotes Straußgras) angelegt.

Hinzu kommt die Pflanzung von Gebüschinseln mit hohem Anteil an Dornsträuchern wie Weißdorn und Schlehe. Die Gebüsche dienen als punktuelle Schattenspende für die Reptilien.

Etwa alle 40 m soll der Einbau von Überwinterungs- und Eiablagemöglichkeiten in Form von Steinlinsen erfolgen:

Es werden Steine unterschiedlicher Größen aufgeschichtet, in einer Abtiefung unter Frosttiefe (1 m). Zur Verwendung kommen vier Fünftel Steine (Korngröße 20-30 cm) und ein Fünftel Sand, Randbereiche ausfransend und mosaikartig in die Vegetation übergehend.

Maßnahmenfläche 2

Mit der Maßnahmenfläche 2 wird der Biotopkomplex rund um das gesetzlich geschützte Kleingewässer einschließlich der das Gewässer umgebenden Gehölze und Ruderalfluren in seinem Bestand gesichert. Dieser Bereich soll weiterhin der natürlichen Sukzession überlassen werden.

**11 Begründung der gestalterischen Festsetzungen**

Die gestalterischen Festsetzungen orientieren sich an den in Grevesmühlen üblichen Festsetzungsrahmen. Besonderes Augenmerk wird dabei auf die Auswirkungen auf den öffentlichen Straßenraum gelegt. Im Zusammenwirken mit der Höhenentwicklung und den Festsetzungen zu Nebenanlagen soll dadurch vor allem ein homogenes Erscheinungsbild des Straßenraums sichergestellt werden.

Gestaltung von Doppelhäusern

Zur Wahrung eines homogenen Erscheinungsbildes sind Doppelhäuser in Höhe und Material einheitlich zu gestalten.

Dächer

Die Dachformen, Dachneigungen und Farben werden zur Wahrung eines homogenen Erscheinungsbildes für die einzelnen Teilgebiete des Geltungsbereiches differenziert festgesetzt. Trotz der Festsetzungen bestehen ausreichende Möglichkeiten für die Bauherren, ihrem Gestaltungswillen Ausdruck zu verleihen.

Photovoltaik- und Solaranlagen sind im gesamten Plangeltungsbereich zulässig.

Fassaden

Analog zu den Festsetzungen zu Dächern erfolgt eine für die einzelnen Teilgebiete differenzierte Festsetzung bezüglich der Fassadenmaterialien und -farben. Auch dabei wird das Ziel eines homogenen Erscheinungsbildes ohne zu große Einschränkungen für die einzelnen Bauherren verfolgt.

Werbeanlagen

Zur Steuerung von Größe und Erscheinungsbild von Werbeanlagen erfolgt eine entsprechende Festsetzung. Diese ist aufgrund der möglichen hohen Nutzungsvielfalt im Gesamtgebiet erforderlich, zumal Werbeanlagen von großer Auswirkung auf den öffentlichen Raum sind.

Einfriedungen

Ebenfalls von erheblichem Einfluss auf den öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen. Zur Sicherstellung eines homogenen Erscheinungsbildes erfolgt daher eine Be-

grenzung der Art, der Materialien und der Höhe von Einfriedungen.

## 12 Ver- und Entsorgung

Der Anschluss des Gebietes an das Ver- und Entsorgungsnetz erfolgt über die bereits verlegten Versorgungsleitungen. Im Bebauungsplan ist dafür Sorge zu tragen, dass in den Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Ver- und Entsorgungslinien vorgesehen werden.

### Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen. Im Zuge der Erschließungsplanung für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 sind Abstimmungen zwischen der Stadt und dem Zweckverband erforderlich.

### Stromversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird mit Elektroenergie von den Stadtwerken Grevesmühlen GmbH versorgt. Zur Versorgung des Gebietes mit Elektroenergie sind mit dem Versorger im Rahmen der Erschließungsplanung Abstimmungen erforderlich.

### Gasversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Erdgas versorgt.

Ob eine Versorgung des Plangebietes mit Erdgas erfolgen kann, ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Versorger abzustimmen.

### Telekommunikation

Die Stadt Grevesmühlen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen.

Zur Versorgung des Gebietes mit Telekommunikationsleitungen sind mit dem Versorger im Rahmen der Erschließungsplanung rechtzeitig Abstimmungen erforderlich.

### Schmutzwasserbeseitigung

Die Abwasserentsorgung erfolgt im Plangebiet durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen. Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) erfolgt grundsätzlich im Trennsystem. Das Schmutzwasser ist über neu zu bauende Anlagen zu entsorgen, die in das vorhandene Leitungssystem eingebunden werden.

Alle Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem An-

schluss- und Benutzerzwang gemäß der gültigen Satzungen des Zweckverbandes Grevesmühlen und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig. Im Rahmen der Erschließungsplanung sind rechtzeitige Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen und der Stadt Grevesmühlen erforderlich.

## Oberflächenentwässerung

Das Gebiet des B-Planes Nr. 39 wurde nach Beschlussfassung durch die Verbandsversammlung am 05.12.2018 im Rahmen der 2. Änderungssatzung in die Niederschlagswassersatzung (2. ÄS NSchIWS) aufgenommen.

Das von den bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 40 Landeswassergesetz M-V und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft, dem Zweckverband Grevesmühlen. Für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen im Innenbereich ist der Zweckverband Grevesmühlen zuständig.

Das B-Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Wotenitz. Aufgrund dieser Tatsache unterliegt die Planung verschiedenen Festsetzungen und Bestimmungen. Die ausgeführten Baugrunduntersuchungen zeigen, dass der im B-Plangebiet anstehende Boden größtenteils versickerungsfähig ist. Eine hydrogeologische Stellungnahme hat zudem die Unbedenklichkeit der Versickerung von Oberflächenwasser im Plangebiet bescheinigt. Das anfallende Oberflächenwasser der privaten Grundstücksflächen soll daher versickert werden. Durch die Lage in der Trinkwasserschutzzone IIIA ist eine Zustimmung der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg erforderlich. Zwischenzeitlich wurde der Antrag bei der unteren Wasserbehörde gestellt. Es liegt der Wasserrechtliche Bescheid des Landkreises NWM mit Schreiben vom 01.08.2018 für den B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ vor. Darin wird der Stadt Grevesmühlen die Befreiung von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung für die Ausweisung des allgemeinen Wohngebietes und zur Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser bebauter und befestigter Flächen erteilt.

Für die öffentlichen Grundstücksflächen ist der Bau eines Regenwasserkanals geplant, der die anfallenden Niederschlagsmengen der Erschließungsstraßen und der Nebenanlagen des B-Plangebietes Nr. 39 aufnehmen soll.

Das auf den Flächen der Erschließungsstraßen und Nebenanlagen anfallende Oberflächenwasser wird über Quer- und Längsgefälle am Bord gesammelt und über Straßenabläufe dem im Fahrbahnbereich neu zu bauen-

den Regenwasserkanal zugeführt.

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen soll einem vorhandenen Grabensystem im westlichen Randbereich des B-Plangebietes zugeführt werden. Das Fließgewässer ist als kleiner Flachlandbach eingestuft. Die Einleitmenge in einen kleinen Flachlandbach ist gemäß den Empfehlungen des ATV DVWK-Merkblattes M 153 auf 15 l/s x ha begrenzt. Das auf den öffentlichen Erschließungsflächen anfallende Oberflächenwasser übersteigt die empfohlene Einleitmenge des Merkblattes. Die Erschließungsplanung sieht unterirdische Rückhalteeinrichtungen im Straßenraum vor.

Die so verzögerten Niederschlagsmengen werden nach Abfluss der Spitzenwerte dem vorhandenen Fließgewässer über voraussichtlich zwei Einleitstellen zugeführt.

Das anfallende Oberflächenwasser aus den Verkehrsflächen kann als normal verschmutzt eingestuft werden. Vor Einleitung in das Grabensystem erfolgt eine Reinigung durch Sedimentation.

Das anfallende Niederschlagswasser der Grundstücke soll möglichst auf diesen gesammelt und versickert werden. Das Plangebiet befindet sich derzeit noch außerhalb des Geltungsbereiches der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Ein Antrag auf Aufnahme in die Versickerungssatzung des Zweckverbandes liegt bereits beim Zweckverband vor und wird im Dezember beschieden.

## Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen des Landkreises Nordwestmecklenburg durch die Abfallwirtschaft Grevesmühlen. Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Alle Maßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises erfolgen kann.

Die Erreichbarkeit für Müllfahrzeuge ist sichergestellt. Aus verkehrsplanerischer Sicht ist der Übergang von der Planstraße A in die Planstraße B sehr großzügig ausgebildet - die Ausrundungen sind mit einem Radius 12 vorgenommen worden.

Die Fahrbahnbreiten der Planstraßen B betragen 6,50 m und bilden somit einen großzügigen Verkehrsraum.



Die Kurvenradien/Einmündungen sind mit den aktuell gültigen Schleppkurven für Müllfahrzeuge nachgewiesen worden und mit diesen ist der befahrbare Bereich nicht ausgereizt.

Innerhalb der 6,50 breiten Fahrbahn wird Längsparken stattfinden. Die Parkflächen werden durch eine anthrazite Pflasterung kenntlich gemacht. Der Parkstand verfügt über eine Breite von 2,50 m - die verbleibende Durchfahrbreite für die Entsorgungsfahrzeuge beträgt 4,00 m.

Die Parkstände werden ausschließlich auf geraden Streckenabschnitten angeordnet.

Das Lichtraumprofil einschließlich Sicherheitsraum ist eingehalten.

## Brandschutz

Der Brandschutz ist in der Stadt Grevesmühlen durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt.

Gemäß § 2(1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren für M-V (BrSchG M-V i.d.F. der Bekanntmachung vom 21.12.2015 ) ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderung des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Der Löschwasserbedarf wurde im Zuge der Erschließungsplanung geprüft. Das vorhandene/ zu erweiternde Wasserversorgungsnetz stellt die geforderte Löschwasseremenge von 48 m<sup>3</sup>/h sicher.

Die abschließenden Standorte der Hydranten werden im Zuge der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen festgelegt. Zur Anwendung kommen Unterflurhydranten. Den bisher eingegangenen Stellungnahmen/Forderungen der Träger öffentlicher Belange wird bei der Festlegung der Hydrantenstandorte nachgekommen.

## 13 Kampfmittel

Es wurde eine Kampfmittelbelastungsauskunft beim Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern für den Plangeltungsbereich eingeholt. Dem Kampfmittelkataster des Landes sind derzeit keine Anhaltspunkte auf latente Kampfmittelgefahren zu entnehmen. Für das Plangebiet besteht daher aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Gegen die Ausführung der Bauarbeiten bestehen keine

### **Bedenken.**

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen.

Sollten bei Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, sind aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und in der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen.

## **14 Umlegungsverfahren**

Maßnahmen zur Bodenordnung können nach den Vorschriften des Baugesetzbuches durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen. In dem als „vorgesehenes Bodenordnungsgebiet“ gekennzeichneten Bereich sind die Grundstücke für die zukünftige bauliche und sonstige Nutzung unzweckmäßig gestaltet und sollen deshalb bei Bedarf in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren neu geordnet werden, soweit dies nicht durch andere Maßnahmen im ausreichenden Umfange erreicht worden bzw. kurzfristig zu erwarten ist.

## **15 Flächenbilanz**

Allgemeine Wohngebiete:	48.356 m <sup>2</sup>
Eingeschränktes Gewerbegebiet:	5.696 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	9.010 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen:	960 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen:	3.050 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen:	24.117 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen und Fuß-/Radwege:	8.934 m <sup>2</sup>
Öffentliche Parkfläche:	2.226 m <sup>2</sup>
<hr/> Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	<hr/> 102.483 m <sup>2</sup>

## 16 Nachrichtliche Übernahmen

### 16.1. Gesetzliche geschützte Biotope

Im Plangeltungsbereich befinden sich zwei Biotope, die gemäß § 20 NatSchAG M-V i. V. m. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützt sind. Kleingewässer einschließlich ihrer Ufervegetation sowie Feldhecken fallen unter diesen Schutz.

Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen dieser Biotope führen, sind unzulässig.

### 16.2. Trinkwasserschutzgebiet

Das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 39 befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wotenitz. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III A sind zu beachten. Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen – Wotenitz vom 22.09.2010 ist im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar. Die Verordnung kann auf dem Dienstportal des Landes Mecklenburg-Vorpommern auch von jedermann im Internet eingesehen werden.

## TEIL II - UMWELTBERICHT

### 17 Einleitung

#### 17.1. Gesetzliche Grundlagen

Im Rahmen der Bauleitplanung ist gem. § 2 (4) BauGB für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung.

Der Umweltbericht ist im Verfahren fortzuschreiben, da er die Ergebnisse der Umweltprüfung und damit u.a. Ergebnisse der Abwägung des Planungsträgers in der Auseinandersetzung mit Stellungnahmen aus der öffentlichen Auslegung zu dokumentieren hat.

Wesentliches Ziel des Umweltberichtes ist neben der Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials hiernach, Dritten eine Beurteilung zu ermöglichen, inwieweit sie von Festsetzungen des Bebauungsplanes betroffen sein können.

Der Umweltbericht wird nach den Vorgaben der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB erstellt.

Die Untersuchungstiefe der Umweltprüfung orientiert sich in Übereinstimmung mit der Formulierung in § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB an den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39. Geprüft wird, welche erheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplanes auf die Umweltbelange entstehen können und welche Einwirkungen auf die geplanten Nutzungen aus der Umgebung erheblich einwirken können, nicht jedoch außergewöhnliche und nicht vorhersehbare Ereignisse. Da konkretisierbare Vorhaben noch nicht bekannt sind, beinhaltet diese Prüfung die Auswirkungen der Bauphase nur soweit sie allgemein für die festgesetzte Art der Nutzung abzuleiten sind.

#### 17.2. Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans (Anlage 1 Nr. 1 a BauGB)

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt die Durchführung einer Bauleitplanung auf einer ca. 10,2 ha großen Fläche, die zum größten Teil einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, aber auch Gewerbe- und Mischgebietsflächen festsetzt.

Die Stadt Grevesmühlen möchte damit dem Bedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde nachkommen. Die Entwicklung der Flächen ist erforderlich, da keine weiteren Wohnbauflächen im Stadtgebiet kurzfristig zur Verfügung stehen. Zudem entspricht die wohnbauliche Entwicklung der Fläche dem im BauGB festgelegten Ziel des sparsa-

men Umgangs mit Grund und Boden, indem eine Umnutzung von Flächen stattfindet. Gleichzeitig sollen vorhandene Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert und entlang der Rehnaer Straße Mischgebietsnutzungen zugelassen werden.

Der Bebauungsplan setzt fest:

- allgemeine Wohngebiete zur Schaffung von Wohngrundstücken
- Mischgebiet
- eingeschränktes Gewerbegebiet
- private Grünfläche zur Sicherung und Erhaltung der Feldhecke im Plangebiet
- öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Schutzgrün zur Schaffung von Pufferzonen zum Gewerbegebiet sowie eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz
- Verkehrsflächen zur Sicherung der Erschließung der Wohnbebauung
- Maßnahmenfläche zum Erhalt und zur Entwicklung des Kleingewässers, seiner Uferbereiche und des Altbaubestandes
- Maßnahmenfläche zur Schaffung von Lebensräumen für nachgewiesene Reptilienarten unter Integration eines Lärmschutzwalles

### **Bedarf an Grund und Boden**

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 39 umfasst eine Fläche von 10,2 ha. Davon entfallen auf

Allgemeine Wohngebiete:	48.356 m <sup>2</sup>
Eingeschränktes Gewerbegebiet:	5.696 m <sup>2</sup>
Mischgebiet:	9.010 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen:	960 m <sup>2</sup>
Private Grünflächen:	3.050 m <sup>2</sup>
Maßnahmenflächen:	24.117 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen und Fuß-/Radwege:	8.934 m <sup>2</sup>
Öffentliche Parkfläche:	2.226 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtfläche Plangeltungsbereich:</b>	<b>102.483 m<sup>2</sup></b>

## 18 Bestandsbeschreibung

Das ca. 10,2 ha große Plangebiet des B-Plan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen befindet sich in Stadtrandlage und wird im Norden durch die Bahnstrecke Lübeck - Bad Kleinen begrenzt. Im Umfeld bis 1000 m finden sich Kleingartenanlagen, Grünland- und Ackerflächen sowie Waldbestände, mit denen das Plangebiet vor allem durch die Bahnstrecke vernetzt ist.

Das Plangebiet selbst ist (je nach Zählweise) mit 20-30 Gebäuden bestanden, die teilweise seit Jahren außer Nutzung und baufällig sind. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind vielfach versiegelt, weisen aber immer wieder kleine lückige Ruderalflächen auf. Viele Teilflächen sind durch verschiedenartige Ablagerungen überprägt. Im Nordosten stellt ein mit Gehölzen bestandener Teich eine naturnähere Struktur dar.

## 19 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

(Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)

### 19.1. Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz  
(BNatSchG)

**§ 1 BNatSchG:** "Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlagen des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt, einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind."

**§ 19 Abs. 1 BNatSchG:** "Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."

Diese Ziele finden über grünordnerische Festsetzungen Eingang in die Planung, die die Minimierung bzw. Vermeidung von Beeinträchtigungen zum Ziel haben. Insbesondere beinhaltet das Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Grün- und Biotopstrukturen. Des Weiteren wird für eine ausreichende Durchgrünung der neuen Wohnbebauung gesorgt. Maßnahmen zu Minimierung der Beeinträchtigungen auf nachgewiesene Reptilienarten werden eben-

falls festgesetzt.

**§ 19 Abs. 2 BNatSchG:** "Der Verursacher ist zu verpflichten, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die Umsetzung erfolgt über die Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung in Teil II Kapitel 18.

**§ 30 BNatSchG i. V. m. § 20 NatSchAG:** Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung der gesetzlich geschützten Biotope führen können, sind verboten (**Gesetzlicher Biotopschutz**).

Im Plangeltungsbereich befinden sich gemäß § 20 NatSchAG M-V in Verbindung mit § 30 BNatSchG gesetzlich geschützte Biotope: das vorhandene Kleingewässer einschließlich seiner Ufervegetation sowie die Feldhecke an der südöstlichen Grenze des Plangebietes unterliegen dem gesetzlichen Schutz.

Die Berücksichtigung bei der Planaufstellung erfolgt durch Festsetzung einer Maßnahmenfläche rund um das Kleingewässer sowie durch eine Festsetzung zum Erhalt der Feldhecke.

**§ 20 /§ 21 BNatSchG:** In diesen beiden Paragraphen ist der Biotopverbund und die Biotopvernetzung gesetzlich verankert. Danach soll ein Biotopverbundsystem auf mindestens 10 % der Landesfläche entwickelt werden. Es soll auch zur Verbesserung des Zusammenhangs des Europäischen Schutzgebietssystems Natura 2000 dienen.

Die Burdenow einschließlich des Kleingewässers sind Teil des Biotopverbundsystems im weiteren Sinne. Die Verbundfunktion wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Das Kleingewässer steht weiterhin im funktionalen Zusammenhang mit der Burdenow-Niederung. Die Festsetzung als Maßnahmenfläche trägt zur dauerhaften Sicherung des Kleingewässers bei.

**§ 34 Abs.1 BNatSchG:** "Projekte sind vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebiets von gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebiets zu überprüfen." Verträglichkeit und Unzulässigkeit von Projekten sowie Ausnahmen sind in § 34 Abs. 2 bis Abs. 4 BNatSchG geregelt. Demgemäß ist ein Projekt unzulässig, wenn es zu erheblichen Beeinträchtigungen eines EU-Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder dem Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann. Es sei denn, es bestehen zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich so-

zialer und wirtschaftlicher Art, und zumutbare Alternativen mit geringeren Beeinträchtigungen an anderer Stelle sind nicht gegeben.

Es sind keine FFH-Gebiete durch die Planung betroffen.

**§ 44 BNatSchG** stellt die zentrale nationale Vorschrift des besonderen Artenschutzes dar. Er beinhaltet für die besonders geschützten sowie die streng geschützten Tiere und Pflanzen unterschiedliche Verbotstatbestände.

Die Verträglichkeit der vorliegenden Planung mit geltendem Artenschutzrecht ist gutachterlich geprüft worden. Sofern die im Gutachten genannten Maßnahmen beachtet werden, sind keine Verbotstatbestände des § 44 BNatSchG berührt. Siehe Teil II Kapitel 20.

Naturschutzausführungsge-  
setz M-V

Innerhalb des Plangeltungsbereichs fallen 9 Bäume unter die Bestimmungen des **§ 18 NatSchAG M-V**, die nicht mit der Umsetzung der städtischen Planung vereinbar sind. Für die erforderliche Fällung dieser 9 Bäume wurde eine Ausnahmegenehmigung beantragt.

Die Tatbestandsvoraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme für die Fällung geschützter Bäume liegen vor. Um den anhaltenden Bedarf nach Wohngrundstücken zu decken hat die Stadt Grevesmühlen beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 39 aufzustellen und die bisherigen Mischgebietsflächen zu großen Teilen in Wohnbauflächen umzuwandeln. Nach Aufgabe des Sägewerkes am vorhandenen Standort besteht zudem ein erheblicher städtebaulicher Planungsbedarf zur Vermeidung einer dauerhaften Brachfläche in zentraler städtischer Lage. Zudem wird durch die Inanspruchnahme der bereits intensiv genutzten Fläche eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen in Ortsrandlage vermieden und entspricht damit dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

Zur Umsetzung der Planung ist laut vorliegender schalltechnischer Untersuchung ein Lärmschutzwall zwingend erforderlich, um das Plangebiet überhaupt für eine Wohnbebauung entwickeln zu können. Eine Verschiebung des Lärmschutzwalls ist nicht möglich, wenn die gesetzlich vorgeschriebenen Immissionsrichtwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden sollen. Der Lärmschutzwall muss, um die beabsichtigte schallreduzierende Wirkung zu erzielen, so nah wie möglich an der Schallquelle – in diesem Fall die Bahnlinie – errichtet werden. Der überwiegende Teil der Bäume (6 Stück) würde der Anlage dieses Lärmschutzwalls entgegenstehen.

Zwei weitere Bäume (Nr. 18 und 21) liegen so ungünstig innerhalb der Baugrenze, dass eine sinnvolle Bebauung des geplanten Grundstücks nicht möglich wäre. Ein weiterer Baum (Nr. 42) würde die Nutzung einer geplanten



Stellplatzanlage, die zum Nachweis erforderlicher Stellplätze dient, unmöglich machen.

Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der wohnbaulichen Entwicklung dieser städtischen Gewerbebrache, zu deren Umsetzung die Fällung der benannten 9 geschützten Bäume unumgänglich ist.

Die Untere Naturschutzbehörde hat mit Schreiben vom 20.02.2019 die Genehmigung zur Fällung der betroffenen geschützten Bäume erteilt.

Bundes-Bodenschutzgesetz  
(BBodSchG)

§ 1 BBodSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, nachhaltig die Funktionen des Bodens zu sichern oder wiederherzustellen. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden."

Dem gesetzlichen Bodenschutz wird durch Minimierung der Versiegelung Rechnung getragen. Die Nutzung einer bereits in großen Teilen versiegelten Fläche reduziert den Flächenverbrauch. Das städtebauliche Konzept legt zudem eine flächensparende Erschließung zugrunde. Nach Umsetzung der Planung wird der Versiegelungsgrad deutlich geringer sein als im jetzigen Bestand. Zur Minimierung der Eingriffe wird festgesetzt, dass das vor Ort anfallende Niederschlagswasser in den allgemeinen Wohngebieten versickert wird.

Wasserhaushaltsgesetz  
(WHG) und Landeswassergesetz (LWaG M-V)

Die Gewässer (oberirdische Gewässer, Grundwasser) sind derart zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und dem Nutzen Einzelner dienen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängigen Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf ihren Wasserhaushalt unterbleiben und dass insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird.

Um die Reduzierung der Grundwasserneubildung zu minimieren, wird festgesetzt, dass das anfallende Regenwasser vor Ort wieder zu versickern und dem Wasserkreislauf zuzuführen ist.

Der B-Plan liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III A des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz (Wasserschutzgebietsverordnung vom 22.09.2010). Auf die geltenden Vorschriften wird unter Hinweise in Teil B: Text hingewiesen. Die Herstellung oder Änderung von

Oberflächengewässern sowie Eingriffe in das Grundwasser sind nicht Gegenstand der Planung.

Bundes-  
Immissionsschutzgesetz  
(BImSchG)

§ 1 Abs. 1 BImSchG: "Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen."  
§ 50 BImSchG: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiet sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden."

Es wurde ein schalltechnisches Gutachten erarbeitet, das die Planung hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm untersucht. Die Ergebnisse des Schallgutachtens werden vollumfänglich im Bebauungsplan Nr. 39 berücksichtigt. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind sichergestellt.

## 19.2. Ziele aus Fachplanungen

Umweltziele EU

Die Umweltziele der EU sind im Wesentlichen im Umweltaktionsprogramm der Union für die Zeit bis 2020 beschlossen:

1. Schutz, Erhaltung und Verbesserung des Naturkapitals der Union;
2. Übergang zu einer ressourceneffizienten, umweltschonenden und wettbewerbsfähigen CO<sub>2</sub>-armen Wirtschaftsweise in der Union;
3. Schutz der Unionsbürger vor umweltbedingten Belastungen, Gesundheitsrisiken und Risiken für die Lebensqualität;
4. Maximierung der Vorteile aus dem Umweltrecht der Union durch verbesserte Umsetzung;
5. Verbesserung der Wissens- und Faktengrundlage für die Umweltpolitik der Union;
6. Sicherung von Investitionen für Umwelt- und Klimapolitik und Berücksichtigung von Umweltkosten unter Beachtung etwaiger nachteiliger sozialer Auswirkungen;
7. Verbesserung der Einbeziehung von Umweltbelan-

gen in andere Politikbereiche und kohärente Gestaltung von Politikansätzen;

8. Förderung der Nachhaltigkeit der Städte in der Union;
9. Verbesserung der Fähigkeit der Union, wirksam auf internationale Umwelt- und Klimaprobleme einzugehen.

Diese Umweltziele werden, sofern sie im Maßstab der vorliegenden Planung umsetzbar sind, bei der Planung berücksichtigt.

Schutz, Erhalt und Verbesserung des Naturkapitals erfolgen durch Festsetzungen zum Erhalt geschützter Biotop und geschützter Bäume. Der Schutz der Unionsbürger vor umweltbedingten Belastungen, Gesundheitsrisiken und Risiken für die Lebensqualität wird sichergestellt, indem durch Fachgutachten sowohl der Lärmschutz als auch Belastungen durch Altlasten untersucht worden sind und erforderliche Schutzmaßnahmen in die Planung übernommen werden. Die Nachnutzung einer Brachfläche innerhalb der Stadt entspricht dem Ansatz der Nachhaltigkeit.

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm trifft keine für die vorliegende Planung relevanten Aussagen.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan trifft für den Bereich der Burdenow-Niederung folgende Aussagen:

Die Burdenow einschließlich des Kleingewässer soll Teil des Biotopverbundsystems im weiteren Sinne werden.

Ziel für die Burdenow ist die Regeneration gestörter Naturhaushaltsfunktionen naturferner Fließgewässerabschnitte.

Landschaftsplan

Im Leitbild des Landschaftsplans sind folgende den Untersuchungsraum betreffende Aussagen enthalten:

Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereichs wird als Bauflächen dargestellt. Das gesetzlich geschützte Kleingewässer soll erhalten bleiben und die direkt angrenzenden Flächen als Feuchtgrünland entwickelt werden. Entlang der Bahntrasse wird im westlichen Teil eine schmale Grünfläche dargestellt.

Das Maßnahmenkonzept sieht ein Renaturierungskonzept für den Quellbereich der Burdenow einschließlich des Kleingewässers vor.

Berücksichtigung bei der Planung:

Das Kleingewässer und die Uferbereiche werden als Maßnahmenfläche dauerhaft in ihrem Erhalt gesichert. Parallel zur Bahntrasse wird eine Grünfläche festgesetzt.

Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

### 19.3. Sonstige abwägungsrelevante Ziele und Empfehlungen des Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

Die Planung sieht zur Vermeidung von Schall-Emissionen verschiedene Schallschutzmaßnahmen vor (siehe Kapitel 5).

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen des Landkreises Nordwestmecklenburg durch die Abfallwirtschaft Grevesmühlen. Alle Abfälle werden sachgerecht entsorgt.

Die Gebäude sind anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung.

Das im allgemeinen Wohngebiet anfallende Regenwasser wird auf den Grundstücken versickert.

Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

Aktuell weist das Plangebiet keine Bedeutung für die Nutzung erneuerbarer Energien auf. Die Planung sieht hierzu keine Regelungen vor. Allerdings besteht im gesamten Plangebiet die Möglichkeit, Dachflächen für Photovoltaik und Solarthermie zu nutzen.

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

Die Bewertung der Messergebnisse der Luftmessstationen des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde nach der 39. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (39. BImSchV) durchgeführt.

Die Luftgütedaten 2016 zeigen, dass an allen vorhandenen Messstationen alle zu überwachenden Schadstoffe unterhalb der zulässigen Grenzwerte liegen. In Grevesmühlen befindet sich keine Messstation. Da die gesetzlich vorgeschriebenen Grenzwerte allerdings auch in stark belasteten Gebieten wie der Hansestadt Rostock eingehalten werden, ist daraus abzuleiten, dass in Grevesmühlen keine Problematik bezüglich Luftschadstoffen zu prognostizieren ist.

Es werden keine besonderen Maßnahmen zur Reinhaltung der Luft für erforderlich gehalten.

Die vorliegende planungsrechtlich ermöglichte Bebauung wird voraussichtlich keine besonderen, für die Luftqualität des Gebietes relevanten Emissionen zur Folge haben, so

dass die Planung zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen hinsichtlich der bestehenden und zu erhaltenden bestmöglichen Luftqualität führen wird.

Wechselwirkungen  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 i BauGB)

Bei der Umweltprüfung handelt es sich um ein integratives Verfahren, das eine schutzgüterübergreifende Betrachtung unter Berücksichtigung von Wechselwirkungen erfordert (vgl. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB). Ausgangspunkt dieses Ansatzes ist die Erkenntnis, dass die einzelnen Schutzgüter nicht isoliert und zusammenhangslos nebeneinander vorliegen, sondern dass zwischen ihnen Wechselwirkungen und Abhängigkeiten bestehen.

Ökosystemare Wechselwirkungen sind alle denkbaren funktionalen und strukturellen Beziehungen zwischen Schutzgütern, innerhalb der Schutzgüter sowie zwischen und innerhalb von landschaftlichen Ökosystemen, soweit sie aufgrund einer zu erwartenden Betroffenheit durch Projektauswirkungen von entscheidungserheblicher Bedeutung sind. Sie beschreiben somit die Umwelt als funktionales Wirkungsgefüge.

Allerdings ist die Anzahl ökosystemarer Wechselbeziehungen aufgrund der Fülle von biotischen und abiotischen Einflüssen sowie unter Beachtung der zeitlichen Dimension potenziell unendlich. Aufgrund wissenschaftlicher Kenntnislücken und praktischer Probleme (unverhältnismäßig hoher Untersuchungsaufwand) ist eine vollständige Erfassung aller Wechselbeziehungen daher im Rahmen einer Umweltprüfung nicht zu leisten bzw. nicht zielführend. Folglich werden nur die Wechselwirkungen erfasst und bewertet, die ausreichend gut bekannt und untersucht sind und die im Rahmen der Umweltprüfung entscheidungserheblich sein können. Die relevanten Wechselwirkungen (z.B. Wirkungspfade Boden-Wasser-Lebensgemeinschaften oder Abhängigkeiten zwischen abiotischen Standortbedingungen und Lebensraumfunktionen) werden daher, soweit sie erkennbar und von Belang sind, bereits den einzelnen Schutzgütern zugeordnet und in die Schutzgutanalyse und -bewertung integriert.

Auswirkungen aufgrund von schweren Unfällen oder Katastrophen  
(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 j BauGB)

Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura-2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie Kultur- und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind nicht zu erwarten.

## 20 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

In diesem Kapitel erfolgt schutzgutbezogen eine Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustandes (Basiszenario) (Anlage 1 Nr. 2 a BauGB) sowie eine Darstellung der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung (Anlage 1 Nr. 2 b BauGB). Bei jedem Schutzgut werden zudem die geplanten Maßnahmen zur Verhinderung, Vermeidung und Minderung der erheblichen Umweltauswirkungen benannt. (Anlage 1 Nr. 2 c BauGB).

### 20.1. Schutzgut Fläche

#### Bestand und Bewertung

Ein großer Teil des Plangebietes ist von Gebäuden bestanden. Die Flächen zwischen den Gebäuden sind vielfach versiegelt, weisen aber immer wieder kleine lückige Ruderalflächen auf. Viele Teilflächen sind durch verschiedenartige Ablagerungen überprägt. Im Hinblick auf die Zielsetzung, den Flächenverbrauch zu minimieren, sind bereits versiegelte Flächen innerhalb der Ortslage von allgemeiner Bedeutung und somit geeignet, für bauliche Nutzungen herangezogen zu werden.

#### Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Stadt insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Diese Grundsätze sind nach § 1 Abs. 7 BauGB in der Abwägung zu berücksichtigen.

Mit der Planung wird die Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen vorbereitet, sie entspricht damit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Planung sieht deutlich weniger Versiegelungen vor als derzeit vorhanden sind. Zurzeit sind 50.800 m<sup>2</sup> vollversiegelte Flächen und 10.100 m<sup>2</sup> teilversiegelte Flächen im Bestand. Die maximal zulässige Versiegelung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 wird ca. 37.300 m<sup>2</sup> betragen. Damit reduziert sich der Versiegelungsgrad deutlich.

Das Schutzgut Fläche ist **nicht erheblich** von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung  
und Minderung

- Erhalt des Kleingewässers und der umliegenden Uferbereiche

## 20.2. Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

Hinsichtlich des Bodens liegen im Plangebiet überwiegend nur geringe Wertigkeiten vor. Die Böden sind durch die ehemalige und aktuelle Nutzung vollständig anthropogen überformt bzw. versiegelt und teilversiegelt. Bodentypen werden dementsprechend für das Plangebiet nicht angegeben. Natürliche Bodenverhältnisse liegen vermutlich noch in den vegetationsbestandenen Uferbereichen des Kleingewässers vor.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung von weiten Teilen des Plangebietes ist unspezifisch mit schädlichen Veränderungen von Böden zu rechnen.

Umweltbezogene Auswirkungen  
des Vorhabens

Überbauung und Versiegelung führen auf unversiegelten Flächen zur Zerstörung der Filter- und Pufferfunktionen von Böden sowie ihrer Funktion als Lebensraum für Pflanzen und Tiere. Verdichtung, Umlagerung, Abtrag und Überschüttung von Böden im Bereich der baulichen Anlagen und Straßen führen zu Störungen seines Gefüges, mindern die ökologische Stabilität und verändern seine Standorteigenschaften in Bezug auf Wasserhaushalt, Bodenleben und Vegetation. Natürliche Böden sind nicht von der Planung betroffen. Die Umsetzung der Planung wird zur Entsiegelung großer Flächen führen, da die Planung deutlich weniger Versiegelungen vorsieht, als derzeit vorhanden sind.

Während der Bautätigkeiten besteht dabei auch für angrenzende Flächen die Möglichkeit, dass durch das Befahren mit Baufahrzeugen und die Einrichtung von Materialplätzen Beeinträchtigungen erfolgen. Während der Bauphase besteht darüber hinaus eine potentielle Gefährdung des Bodens durch Stoffeinträge.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung von weiten Teilen des Plangebietes ist unspezifisch mit schädlichen Veränderungen von Böden zu rechnen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat die Planung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

Im Rahmen des vorliegenden „Bericht zur Untersuchung eines Grundstücks in Grevesmühlen-Trede Massivholz“,

IUQ, Berichtsnummer B-015-1014 vom 6.11.2014 wurden lediglich an sieben Bohrungen organoleptische Auffälligkeiten gesucht sowie eine Teichsedimentprobe auf Rückstände von Holzschutzmitteln untersucht. Auffälligkeiten wurden dabei nicht festgestellt, jedoch weist der Gutachter ausdrücklich auf die Stichprobenartigkeit seiner Untersuchung hin und stellt klar, dass der Untersuchungsumfang lokale schädliche Bodenveränderungen nicht hinreichend ausschließt. Die untersuchte Fläche umfasst auch nur einen kleinen Teil des gesamten Plangebietes in dessen südwestlichem Bereich. Insoweit ist der Bericht nicht ausreichend, die Anforderungen des BauGB zu erfüllen.

Der flächennutzungsspezifische Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung wird durch die Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung, die während der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wird, erfolgen.

Das Schutzgut Boden ist **nicht erheblich** von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen von Grundflächenzahlen zur Begrenzung der Versiegelung
- Bodenkundliche Baubegleitung während der Erschließungsarbeiten

### 20.3. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

Der Grundwasserflurabstand im Plangebiet liegt laut Landschaftsplan zwischen 5 und 10 m unter der Geländeoberfläche. Das Plangebiet ist laut Landschaftsplan von geringer Bedeutung für die Grundwasserneubildung.

Der B-Plan liegt in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III A des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz (Wasserschutzgebietsverordnung vom 22.09.2010).

Das einzige Oberflächengewässer im Plangebiet ist das Kleingewässer, das einen sehr hohen Biotopwert besitzt und somit von besonderer Bedeutung ist.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Es werden überwiegend versiegelte Flächen überplant, teilweise finden Neuversiegelungen statt, dafür wird an anderer Stelle entsiegelt. Insgesamt wird sich der Versiegelungsgrad deutlich reduzieren, somit wird die Grundwasserneubildungsrate steigen.



Das Kleingewässer bleibt von der Planung unberührt.

Die Planung sieht vor, dass auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser vor Ort zu versickern. Damit wird ein großer Teil des anfallenden Oberflächenwassers dem örtlichen Wasserhaushalt zugeführt.

Schädliche Stoffeinträge ins Grundwasser aus Altlasten werden sicher vermieden, indem während der Erschließungsarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt wird.

Das Schutzgut Wasser ist **nicht erheblich** von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzungen von Grundflächenzahlen zur Begrenzung der Versiegelung
- Festsetzung einer Maßnahmenfläche zum Erhalt des Kleingewässers und seiner Ufervegetation
- Versickerung vor Ort
- Bodenkundliche Baubegleitung während der Erschließungsarbeiten

## 20.4. Schutzgut Pflanzen

Bestand und Bewertung

Auf dem insgesamt rund 10,2 ha umfassenden Gelände befinden sich derzeit noch mehrere, vorhabenbedingt abzureißende Gebäude eines Sägewerks; Teile des Areals werden aktuell noch gewerblich genutzt. Durch die zahlreichen Gebäude, Lagerflächen, asphaltierten Wege und Plätze weist das Gebiet einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das Gelände zeichnet sich zudem bereichsweise durch Ruderalfluren aus, die vor allem entlang der Bahnlinie im Norden sowie im Osten und Südosten im Bereich mehrerer Gebäude (ehemalige Grünflächen) anzutreffen sind. Ein eingezäunter Folienteich im Osten des Plangebietes diente ehemals als Feuerlöschteich.

Im Westen findet sich schließlich ein Kleingewässer, das nach § 20 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt ist. Im Nahbereich des Gewässers sind neben Nitrophytenfluren und Brombeergebüschen auch größere Gebüsch- und Baumbestände ausgebildet.

Folgende Biotoptypen sind im Plangebiet vorhanden (siehe auch Anlage Biotoptypenkartierung):

Tab.: Biotoptypen im Plangebiet

Code <sup>1</sup>	Biotoptyp <sup>2</sup>	Biotoptyp	Schutz	Wertstufe
		<b>Feldgehölze, Alleen und Baumreihen</b>		
BBA	2.7.1	Älterer Einzelbaum (ab 100 cm StU)	§ 18	4
BBJ	2.7.2	Jüngerer Einzelbaum		1
BHF	2.3.1	Strauchhecke	§ 20	3
BR	2.6	Baumreihe		3
		<b>Stehende Gewässer</b>		
SE	5.3.3	Nährstoffreiches Stillgewässer/Naturnaher Teich	§ 20	3
SYL	5.6.3	Feuerlöschteich		-
		<b>Waldfreie Biotope der Ufer</b>		
VHF	6.4.2	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	§ 20	1
		<b>Staudensäume, Ruderalfluren und Trittrasen</b>		
RHU	10.1.2	Ruderales Staudenflur		-
		<b>Grünanlagen der Siedlungsbereiche</b>		
PWY	13.1.1	Siedlungsgehölz aus nicht heimischen Baumarten		-
PWX	13.2.1	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten		1
PER	13.3.2	Artenarmer Zierrasen		-
PEU	13.3.4	Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation		1
PGN	13.8.3	Nutzgarten		-
		<b>Biotoptypen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrie-              riefächen</b>		
OIG	14.8.2	Gewerbegebiet		-
OVP	4.7.8	Parkplatz, versiegelte Freifläche		-

<sup>1</sup> aus: Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen, Schriftenreihe des LUNG, 2013

<sup>2</sup> aus: Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des LUNG Mecklenburg-Vorpommern, 1999

**Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens**

Die vorliegende Planung überplant neben Flächen, die durch Gebäude oder Erschließungsflächen versiegelt sind, auch teilversiegelte Flächen (häufig alte Plattenbeläge, in deren Fugen sich Vegetation etabliert hat) sowie Ruderalfluren von geringer Wertigkeit. In der nordwestlichen Ecke des Plangebietes werden neben den ruderalen Staudenfluren auch Siedlungsgehölze aus nicht heimischen Baumarten überplant, ebenfalls von geringer Wertigkeit. Insgesamt werden 27 jüngere Einzelbäume und 15 ältere Einzelbäume durch Fällung betroffen sein.

Geschützte Biotope sind nicht von der Planung betroffen.

**Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung**

- Erhaltungsfestsetzungen für die Feldhecke
- Festsetzung einer Maßnahmenfläche rund um das Kleingewässer

## 20.5. Schutzgut Tiere

### Bestand und Bewertung

Zur Untersuchung des Bestandes wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet:

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des B-Plans Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen „Zum Sägewerk“, B.i.A. – Biologen im Arbeitsverbund, Bordesholm ~~18.09.2018~~ **29.03.2019**

Es wurden Geländeerfassungen für die planungsrelevanten Artengruppen der Brutvögel, Reptilien (insbes. Zauneidechse), Fledermäuse und Nachtkerzenschwärmer durchgeführt. Für alle weiteren Tiergruppen wurde eine reine Potenzialanalyse auf Grundlage der Geländebegehungen und der Datenabfrage erarbeitet.

Mit Zwerg-, Mücken- und Breitflügelfledermaus sowie dem Braunen Langohr wurden 4 Gebäude bewohnende Fledermausarten sowie 3 baumbewohnende Arten im Plangebiet nachgewiesen. Zudem wurden 32 Brutvogelarten sowie 3 Reptilienarten im Plangebiet nachgewiesen. (siehe Kapitel 23)

Plangebiet besitzt hohe Bedeutung als Lebensraum für Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse.

### Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Im Zuge der Flächenvorbereitung kann es durch Rodung von Gehölze, Abriss der bestehenden Gebäude und Räumung von Lagerflächen zu Verletzungen oder Tötungen von Fledermäusen und Brutvögeln kommen. Durch die Bautätigkeiten, die mit Erschütterungen und Lärm einhergehen können verbotstatbeständige Störungen nicht ausgeschlossen werden. Darüber hinaus werden durch Beseitigung von Gehölzen und Gebäuden Fortpflanzungs- und Ruhestätten zerstört.

Zur Vermeidung des Eintritts von Verbotstatbeständen nach geltendem Artenschutzrecht sind zahlreiche Maßnahmen zu treffen (siehe Kapitel 20).

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen bzw. bei alternativer Durchführung von Besatzkontrollen sowie unter Berücksichtigung von weiteren artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Brutvogel- und Fledermausarten keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Maßnahmen zur Vermeidung  
und Minderung

Aufgrund der komplexen, sich unterscheidenden Lebensweise der einzelnen, zu berücksichtigenden Brutvogel- und Fledermausarten und aufgrund der verschiedenartigen, artenschutzrechtlich relevanten Wirkungen des Vorhabens, ist die Erarbeitung eines umfassenden Maßnahmenplans für die Baufeldfreimachung (Gehölzbeseitigungen, Gebäuderückbauten und Beräumung der Lagerstätten) und die Durchführung einer biologischen Baubegleitung der Baufeldfreimachung durch einen fledermauskundlichen und mit der Brutbiologie der relevanten Vogelarten vertrauten Biologen erforderlich, um sicherzustellen, dass es nicht zu relevanten Betroffenheiten der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz kommt.

**20.6. Schutzgut  
Biologische Vielfalt**

Bestand und Bewertung

Der B-Plangeltungsbereich zeigt ein Nebeneinander aus Gebäuden, versiegelten Flächen, Ruderalvegetation und einem naturnahen Biotopkomplex aus Kleingewässer und Gehölzen, der mit der weiteren umgebenden Landschaft verbunden ist. Vorhanden sind auch einige gesetzlich geschützte Biotope. Die Gebäude bieten Quartiere und Lebensraum streng geschützter Fledermäuse sowie für Vögel. Insbesondere im Bereich der Bahnanlagen sind gefährdete Reptilienarten nachgewiesen worden.

Als Vorbelastungen sind die vorhandenen Versiegelungsflächen zu nennen.

Bewertungskriterien für die biologische Vielfalt sind: Lage in Schutzgebieten und Biotopverbundsystemen der verschiedenen Administrationsebenen sowie aktueller Zustand in Hinsicht auf das Arteninventar.

Das Plangebiet ist von hoher Wertigkeit für die biologische Vielfalt hinsichtlich der vorgefundenen Fledermausfauna sowie der nachgewiesenen Reptilien und an Gebäude brütenden Vogelarten.

Das Plangebiet ist nicht Teil des landesweiten oder regionalen Biotopverbundsystems, allerdings steht das Kleingewässer einschließlich seiner Uferbereiche in direktem funktionalen Zusammenhang mit der Burdenow-Niederung, die zum Biotopverbund im weiteren Sinne gehört.

Umweltbezogene Auswirkungen  
des Vorhabens

Die geplanten Festsetzungen Allgemeine Wohngebiete, Mischgebiet sowie eingeschränktes Gewerbegebiet im B-Plangeltungsbereich ermöglichen insgesamt eine geringere Inanspruchnahme von Flächen als bisher vorhanden.

Diese befinden sich vorrangig auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung. Wertvolle Gehölzbestände und das Kleingewässer bleiben weitgehend erhalten.

Der Fledermausbestand (streng geschützte Arten) kann durch CEF-Maßnahmen sowie durch die Errichtung von Ersatzquartieren am Ort erhalten werden. Durch Schaffung geeigneter Lebensraumstrukturen entlang der Bahnlinie kann auch der Reptilienbestand gesichert werden.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Die genannten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen für die einzelnen Schutzgüter dienen auch dem Schutzgut Biologische Vielfalt.

## 20.7. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

Das Plangebiet besitzt derzeit keine Bedeutung für Erholungs-, Tourismus- und Wohnfunktionen.

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Einflussbereich von Emissionsquellen. Die Emissionen durch den Betrieb der Bahnstrecke nördlich des Plangebietes sowie der Verkehrslärm von der Rehnaer Straße sind gutachterlich untersucht worden.

Als weitere Vorbelastung im Plangebiet sind potenzielle Altlasten zu benennen. Aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung von weiten Teilen des Plangebietes ist unspezifisch mit schädlichen Veränderungen von Böden zu rechnen. In Bezug auf den Wirkungspfad Boden - Mensch ist hier das Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung maßgeblich. Im Rahmen des vorliegenden „Bericht zur Untersuchung eines Grundstücks in Grevesmühlen -Trede Massivholz“, IUQ, Berichtsnummer B-015-1014 vom 6.11.2014, wurden lediglich an sieben Bohrungen organoleptische Auffälligkeiten gesucht sowie eine Teichsedimentprobe auf Rückstände von Holzschutzmitteln untersucht. Auffälligkeiten wurden dabei nicht festgestellt, jedoch weist der Gutachter ausdrücklich auf die Stichprobenartigkeit seiner Untersuchung hin und stellt klar, dass der Untersuchungsumfang lokale schädliche Bodenveränderungen nicht hinreichend ausschließt.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

### Erholungsfunktion

Durch Schaffung einer Fußwegeverbindung in die Burdenow-Niederung wird zukünftig die Erreichbarkeit wohnortnaher Naturerholungsflächen verbessert.

#### Lärmemissionen:

Die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, sind Schallimmissionen („Lärm“) sowie ggf. Luftschadstoffimmissionen.

Im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen mit gewerblicher Nutzung ist zu gewährleisten, dass die zukünftigen Lärmemissionen der Unternehmen keine Konflikte mit angrenzenden schutzwürdigen Nutzungen auslösen. Zudem befindet sich das Plangebiet im Einflussbereich der Schallquellen Bahn und Rehnaer Straße. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die Planung hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm untersucht. Das Gutachten empfiehlt die Festsetzungen von Emissionskontingenten nach der *DIN 45691* (1), die Errichtung von Lärmschutzwällen sowie Lärmpegelbereiche. Die Festsetzungen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Werte werden somit eingehalten.

#### Luftschadstoffe

Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für Luftschadstoffe aus den zusätzlich induzierten Verkehren ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der im Verhältnis zur Vorbelastung nicht wesentlich steigenden Verkehrsmengen relativ gering ausfallen.

#### Altlasten:

Ohne weitere Untersuchungen besteht die Besorgnis, dass die Anforderungen des BauGB nicht erfüllt werden. Über den Wirkungspfad Boden-Mensch könnte es zur Gefährdung der menschlichen Gesundheit kommen. Der flächennutzungsspezifische Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung wird durch die Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung, die während der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wird, erfolgen.

Bei Einhaltung aller benannten Maßnahmen für Lärmschutz und bezüglich Altlasten ist das Schutzgut Mensch **nicht erheblich** betroffen.

#### Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Alle im schalltechnischen Gutachten genannten Maßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.
- Es wird im Zuge der Erschließungsarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung (BBB) in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde durchgeführt.

## 20.8. Schutzgut Klima und Luft

Bestand und Bewertung	Aufgrund des derzeit bereits vorhandenen hohen Versiegelungsgrades besitzt der Plangeltungsbereich nur geringe Bedeutung für die Frischluftentstehung.
Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	<p>Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.</p> <p>Das Schutzgut Klima und Luft ist <b>nicht erheblich</b> betroffen.</p>
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	<ul style="list-style-type: none"><li>• Festsetzung von Grünflächen</li><li>• Festsetzung zur Anpflanzung von Bäumen</li><li>• Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung</li></ul>

## 20.9. Schutzgut Landschaftsbild

Bestand und Bewertung	<p>Das Landschaftsbild im Plangebiet ist im überwiegenden Teil durch die gewerblich genutzten Gebäude geprägt. Der hohe Versiegelungsgrad ist als Vorbelastung des Landschaftsbildes einzustufen. Entlang der Rehnaer Straße befindet sich eine ortsbildprägende Baumreihe.</p> <p>Im westlichen Randbereich dominieren die Kulisse der Baumreihe sowie die naturnahen Vegetationsflächen rund um das Kleingewässer.</p> <p>Der Landschaftsplan ordnet dem Landschaftsbild im Bereich des Kleingewässers die Wertstufe hoch zu. Die Gewerbeflächen werden ohne Wertstufe dargestellt.</p>
Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	<p>Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die umliegende Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Es handelt sich um eine Nachnutzung ehemals überbauter Flächen.</p> <p>Die geplanten Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser geplant, sodass sie sich in die bereits bestehende Gebäudestruktur der vorhandenen südlich gelegenen Wohnbebauung eingliedern.</p> <p>Die naturnahe und landschaftsbildprägende Vegetation einschließlich des Kleingewässers wird als Maßnahmenfläche dauerhaft gesichert. Die ortsbildprägende Feldhecke an der südlichen Grenze des Plangebietes werden ebenfalls erhalten.</p> <p>Das Schutzgut Landschaftsbild ist <b>nicht erheblich</b> betroffen.</p>

fen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

- Festsetzung einer Maßnahmenfläche rund um das Kleingewässer
- Erhaltungsfestsetzungen für Altbäume und eine Feldhecke

**20.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Bestand und Bewertung

Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Das Schutzgut ist **nicht betroffen**.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung -

**20.11. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**  
 (Anlage 1 Abs. 2 b)

Gemäß Anlage 1 BauGB sind, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase des geplanten Vorhabens zu beschreiben, unter anderem:

<b>Mögliche erhebliche Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase bei Durchführung der Planung infolge:</b>	
a. des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten	Zur Vermeidung von Verbotstatbeständen gegen geltendes Artenschutzrecht sind beim geplanten Abriss der Gebäude alle Maßnahmen, die im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag zum Schutz von Fledermäusen und gebäudebrütenden Vogelarten benannt sind, zwingend zu beachten. Zusätzlich wird vor Beginn der Bautätigkeiten ein Maßnahmenplan zu Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen und biologischer Baubegleitung mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.
b. der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist	Siehe Kapitel 10.3 bis 10.9 (einzelne Schutzgüter)
c. der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,	keine erheblichen Auswirkungen, sofern alle Maßnahmen zum Immissionschutz umgesetzt werden



d. der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,	Die Menge der anfallenden Abfälle ist nicht bekannt. Alle Abfälle werden sortiert und fachgerecht entsorgt.
e. der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),	Die geplanten Nutzungen bergen keine Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt. Siehe Kapitel 10.3 bis 10.9 (einzelne Schutzgüter).
f. der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,	Kumulierungen mit anderen Vorhaben sind nicht zu erwarten.
g. die Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,	Die geplanten Gebäude erreichen kein Maß, das eine Relevanz für Klimaveränderungen hätte, zumal der Versiegelungsgrad nach Umsetzung der Planung deutlich gegenüber dem jetzigen Bestand abnehmen wird. Eine Anfälligkeit des geplanten Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels ist derzeit nicht erkennbar.
h. der eingesetzten Techniken und Stoffe	Bei den geplanten Nutzungen werden keine Techniken oder Stoffe eingesetzt, die ein Risiko für die Umwelt bergen könnten.

## 21 Eingriffsregelung

Der größte Teil des Plangeltungsbereichs befindet sich innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils gemäß § 34 BauGB. Nach § 18 Abs. 2 BNatSchG ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht im Innenbereich nach § 34 BauGB anzuwenden.

In § 1a Abs. 2 BauGB heißt es zudem, dass ein Ausgleich nicht erforderlich ist, sofern die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung zulässig waren. Im Plangebiet war im Innenbereich bisher eine Bebauung im Sinne des § 34 BauGB zulässig.

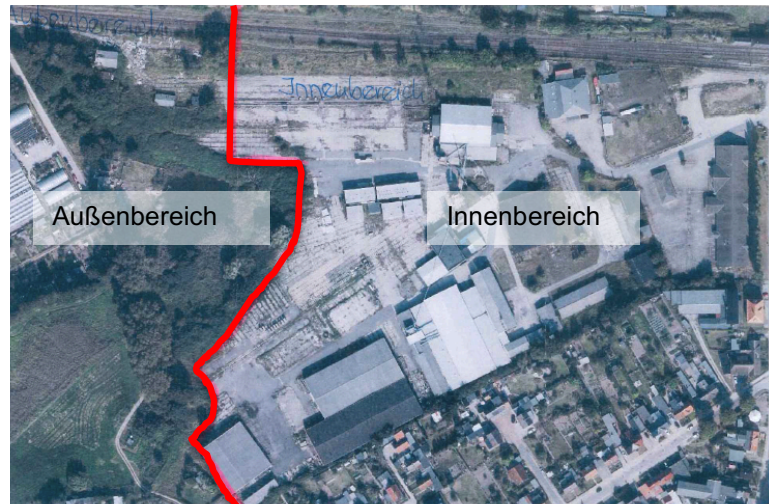


Abb.: Abgrenzung Innen- und Außenbereich

Unabhängig davon ist direkt geltendes Naturschutzrecht auch im Innenbereich zu beachten. Das betrifft in diesem Fall das Artenschutzrecht sowie die Beseitigung geschützter Bäume.

Im nordwestlichen Teil des Plangeltungsbereichs, der dem Außenbereich zugeordnet wird, stellt das geplante Bauvorhaben nach § 14 BNatSchG einen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Das Bundesnaturschutzgesetz schreibt für die Aufstellung bzw. Änderung von Bauleitplänen, aufgrund derer ein Eingriff in verschiedene Schutzgüter zu erwarten ist, die Anwendung der Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG vor. Die Berechnung des erforderlichen Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Basis der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999).

Die geplante Erschließung des Gebietes für bauliche Nutzungen wird zu Beeinträchtigungen des Bodens, des Grundwassers und der Arten- und Lebensgemeinschaften führen. Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung der Beeinträchtigung dieser Schutzgüter sind bei der Erstellung des Gesamtkonzeptes für das Planungsgebiet - wie oben beschrieben - so weit wie möglich vorgesehen worden. Der weitere Kompensationsbedarf ergibt sich aus den unvermeidlichen oder nicht weiter zu minimierenden Eingriffen. Auch hier sind - soweit möglich - Maßnahmen im Plangebiet selbst vorgesehen.

Gemäß § 14 BNatSchG i. V. m. § 12 NatSchAG M-V sind "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können" ein Eingriff in Natur und Landschaft. Mit den Eingriffen, die in diesem Falle durch die geplante Bebauung ausgelöst werden, sind Beeinträchtigungen von Natur (Naturhaushalt) und Landschaft (Landschaftsbild) verbunden, die nachfol-

gend näher erläutert werden.

## 21.1. Eingriffe

### Flächenversiegelung

Durch die geplante Wohnbebauung und Erschließungsstraße findet eine Verlagerung naturferner Standorte durch Flächenversiegelung statt. Dies hat in erster Linie die Beseitigung von ruderalen Staudenfluren und Siedlungsgehölzen, die Zerstörung des Bodens als Lebensraum in den bisher unversiegelten Bereichen, die Reduzierung der Grundwasserneubildung und Veränderungen des Landschaftsbildes zur Folge. An anderer Stelle im Plangebiet werden Versiegelungen zurückgebaut.

### Beseitigung von Vegetation

Im westlichen Teil des Plangebietes werden ruderale Staudenfluren und Siedlungsgehölze sowie teilversiegelte Flächen mit Spontanvegetation überplant. Darüber hinaus entfallen 45 9 Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen und somit den Regelungen des § 18 NatSchAG unterliegen. Gemäß Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0) ist für diese Bäume ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu schaffen. Es sind 45 12 drei Mal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,00 m und einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. ~~Der Ausgleich wird innerhalb des Plangeltungsbereichs durch eine Anpflanzfestsetzung für Straßenbäume im Bereich der Planstraße A sowie die Eingrünung des Parkplatzes sichergestellt.~~ Es werden 8 Bäume innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ und 4 Bäume innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ angeordnet. Hier werden insgesamt 45 12 Bäume als zu pflanzen festgesetzt.

### Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung

Durch Überbauung und Flächenversiegelung im Plangebiet kommt es zu einem erhöhten Oberflächenwasserabfluss und einer Verringerung der Grundwasserneubildung. Auch wenn der Versiegelungsgrad insgesamt im gesamten Plangebiet deutlich abnimmt, stellen versiegelte Flächen generell einen Eingriff in den Grundwasserhaushalt dar.

Während der Bauphase besteht eine potentielle Gefährdung des Grundwassers durch Stoffeinträge.

### Eingriffe in Lebensräume geschützter Tierarten

Im Plangebiet ist das Vorkommen der Waldeidechse, der Blindschleiche sowie der Ringelnatter nachgewiesen wor-

den. Sie werden in der Roten Liste M-V mit der Stufe 3 (gefährdet) eingestuft.

### **21.2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen**

Bei Eingriffen in Natur und Landschaft sind gemäß BNatSchG vermeidbare Eingriffe zu unterlassen (Vermeidungsgebot); bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot).

Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort / Minimierung der Versiegelungsrate

Zur Minimierung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt wird das anfallende Oberflächenwasser im allgemeinen Wohngebiet vor Ort auf den Grundstücken versickert.

Damit wird sichergestellt, dass ein großer Teil des anfallenden Regenwassers vor Ort dem Grundwasserhaushalt zugeführt wird.

### **21.3. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung**

Die Berechnung der erforderlichen Kompensation erfolgt nach dem Mecklenburger Modell entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 2003).

Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Sind durch ein Vorhaben nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen, wird die Kompensation ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Alle anderen Landschaftsfaktoren einschließlich des Landschaftsbildes werden über die Kompensation der Biotopbeeinträchtigung mitberücksichtigt.

Wirkzonen

Der Beurteilungsraum umfasst als Eingriffs- und Wirkzone den im Außenbereich liegenden Teilbereich des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 39, da aufgrund der geplanten Bebauung nachhaltige Veränderungen auf diesem Teil der Fläche zu erwarten sind.

Auf die Ausweisung von Wirkzonen außerhalb des Plangeltungsbereichs wird verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund der schon vorhandenen anthropogenen Vorbelastung im Westen, Norden, Süden und Osten (angrenzende Wohngebiete, Bahntrasse, Kleingartenanlagen, vorhandenen gewerbliche Nutzung innerhalb des Plangebietes) des Gebietes keine zusätzlichen Auswirkungen auf hochwertige Biotopstrukturen ergeben.

### Freiraum- Beeinträchtigungsgrad

Die Bestimmung des Freiraum-Beeinträchtigungsgrades wird nach dem Mecklenburger Modell mit folgender Tabelle ermittelt.

Grad	Abstand des Vorhabens zu Störquellen, bzw. vorbelasteten Bereichen
1	≤ 50 m
2	≤ 200 m
3	≤ 800 m
4	> 800m

Der Abstand des Bebauungsplans zu nächstgelegenen vorhandenen Störquellen (Bahnlinie) beträgt unter 50 m. Es ist demnach der Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1 für die Berechnung zugrunde zu legen. Das bedeutet, dass ein Korrekturfaktor von 0,75 bei der Berechnung des Kompensationserfordernisses veranschlagt wird.

### Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

In den nachfolgenden Tabellen sind die von Flächenverlust und Funktionsverlust betroffenen Biotoptypen erfasst. Die Darstellung beschränkt sich auf die eingriffserheblichen Konflikte. Sind das Bestandsbiotop und das Zielbiotop (nach der vollständigen Herstellung des Vorhabens) gleichwertig, z.B. vorhandene Versiegelung und geplante Versiegelung oder teilversiegelte Flächen und Anlage von Hausgärten) oder ist das Zielbiotop voraussichtlich höherwertiger, ist kein Eingriffstatbestand gegeben und es wird auf eine Darstellung verzichtet.

Für Straßen und Zufahrten wird ein Versiegelungsgrad von 100% (Vollversiegelung) angesetzt. Dies wird durch einen Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,5 berücksichtigt. Bisher teilversiegelte Flächen, die zukünftig vollversiegelt sein werden, werden mit einem Zuschlag von 0,2 für die Versiegelung versehen.

Die Grundflächenzahl der Allgemeinen Wohngebiete beträgt 0,2 und 0,25. Für die Errichtung von Nebenanlagen ist eine Überschreitung der Grundflächenzahl um 50% noch zulässig. Somit wird sich für die Fläche der Allgemeinen Wohngebiete eine maximale Versiegelung von 30% bzw. 38 % der Grundflächen ergeben. Für die übrigen 70 % bzw. 62 % wird angenommen, dass eine Biotopbe-seitigung mit Funktionsverlust erfolgt.

## Ermittlung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen für den im Außenbereich liegenden Teil des Bebauungsplans Nr. 39

<b>Tab. 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)</b>				
<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Freiraumbeeinträchtigungsgrad</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation</b>
13.2.1 PWX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	4	1	$(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$	5
13.1.2 PWY Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1378	1	$(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$	1.550
10.1.2 RHU Ruderale Staudenflur	1.562	2	$(2+0,5) \times 0,75 = 1,875$	2.929
13.3.4 PEU Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	331	1	$(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$	372
<b>Summe Kompensationsflächenäquivalent</b>				<b>4.856</b>

<b>Tab. 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust</b>				
<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Kompensationserfordernis x Freiraumbeeinträchtigungsgrad</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation</b>
13.2.1 PWX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	7	1	$1 \times 0,75 = 0,75$	5
13.1.2 PWY Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Gehölzarten	1.940	1	$1 \times 0,75 = 0,75$	1455
10.1.2 RHU Ruderale Staudenflur	3.329	2	$2 \times 0,75 = 1,5$	4.994
13.3.4 PEU Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1.037	1	$1 \times 0,75 = 1,125$	1.618
<b>Summe Kompensationsflächenäquivalent</b>				<b>8.072</b>

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 12.928 Flächenäquivalenten.

Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume

Der zu betrachtende Bereich erfüllt aufgrund vorhandener Vornutzungen (Versiegelungen, Müllablagerungen) und der Lage unmittelbar am Siedlungsbereich nicht die Kriterien eines qualifizierten landschaftlichen Freiraums.

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

Im Plangebiet ist das Vorkommen der Waldeidechse, der Blindschleiche sowie der Ringelnatter nachgewiesen worden. Sie werden in der Roten Liste M-V mit der Stufe 3 (gefährdet) eingestuft. Zudem wird ihr Vorkommen nach derzeitigem Kenntnisstand in Mecklenburg-Vorpommern als rezent eingestuft. Somit besitzen die drei Reptilienarten prinzipiell einen hohen Schutzstatus im Hinblick auf Eingriffsvorhaben in ihre Lebensräume, gleichwohl sie nicht europäisch geschützt wird (FFH Art) und somit der Verlust ihrer Lebensräume nicht "klassisch" einen Verbotstatbestand nach § 44 auslöst.

Als Ausgleich für die Eingriffe in den Lebensraum der Reptilien wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt, auf der die im artenschutzrechtlichen Gutachten genannten Artenschutzmaßnahmen umgesetzt werden können, sobald die Planung konkret umgesetzt wird.

Innerhalb der mit der Nummer 1 gekennzeichneten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der Lärmschutzwall als Lebensraum für die Reptilienfauna folgendermaßen gestaltet:

Der Wallscheitel wird nach Norden versetzt, damit eine flach geneigte südexponierte und wärmebegünstigte Fläche entsteht. Die Nordböschung wird mit einem Böschungswinkel von 45 ° errichtet. Der Wall wird auf der südexponierten Seite so modelliert, dass unterschiedlich geneigte Teilbereiche entstehen. Es wird nährstoffarmer Oberboden aufgebracht und Extensivrasen angelegt (Magerrasenvegetation mit hohen Anteilen an Gräsern wie Rot-Schwingel und Rotes Straußgras). Innerhalb der Maßnahmenfläche werden 10 Gebüschgruppen in einer Größe von 10-15 m<sup>2</sup> gepflanzt. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher mit einem hohen Anteil an Dornsträuchern wie Weißdorn und Schlehe im Raster von 1,50 m x 1,50 m (verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm) zu verwenden. In einem Abstand von 40 m sind Überwinterungs- und Eiablagemöglichkeiten in Form von Steinlinsen einzubauen.

Die Betroffenheit des geltenden Artenschutzrechts ist im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags geprüft worden. Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgezeigt. Es wird vor

Beginn von Bautätigkeiten ein Maßnahmenplan zu Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen und biologischer Baubegleitung erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

Das Planungsgebiet liegt am Rand von Grevesmühlen und ist umgeben von Siedlungsbereichen sowie Kleingartenanlagen und der Bahnstrecke. Die bedeutenden Strukturelemente der Landschaft (Kleingewässer, Baumreihe westlich des Kleingewässers, Feldhecke) bleiben durch die Planung mehrheitlich erhalten. Deshalb wird zusammenfassend von keinen erheblichen Auswirkungen auf das Landschaftsbild im größeren Maßstab ausgegangen. Eine relevante Minderung der Bedeutung des gesamten Landschaftsbildraumes wird durch die Größe des Plangebiets ausgeschlossen. Die brachliegenden Gewerbeflächen sind als Vorbelastung des Landschaftsbildes einzustufen. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen

Es sind keine abiotischen Sonderfunktionen zu kompensieren.

Der Boden im Plangebiet ist von allgemeiner Bedeutung und weist keinen besonderen Wert auf.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Trinkwasserschutzgebietes, der Grundwasserneubildung kommt somit eine wichtige Bedeutung zu. Das anfallende Regenwasser im Plangelungsbereich wird zu großen Teilen vor Ort versickert. Darüber hinaus findet insgesamt betrachtet eine deutliche Reduzierung der Versiegelung statt. Somit ist nicht von einer Verschlechterung der Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Eine Beeinträchtigung des Klimas ist nicht zu erwarten, es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die geplante Bebauung.

Biotopbeeinträchtigung durch mittelbare Einwirkung

Das Wertbiotop, für welches eine mittelbare Eingriffswirkung zu ermitteln wäre, ist das Kleingewässer im Plangelungsbereich. Auch bisher fand im direkten Umfeld des Gewässers gewerbliche Nutzung mit erheblichen Lärmbelastungen statt, die auch zu Ablagerungen von Müll im und am Gewässer führte. Das Kleingewässer befindet sich auch im Einflussbereich der Lärmemissionen durch die



Bahnlinie, die Beleuchtung der Bahnlinie strahlt ins Plangebiet hinein. Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten sowie Wohngebiete, so dass bereits jetzt damit zu rechnen ist, dass freilaufende Katzen im Bereich des Kleingewässers vorkommen.

Die geplanten Grundstücke halten einen Abstand von mindestens 20 m vom Kleingewässer, die Baugrenzen befinden sich in einem Mindestabstand von 35 m vom Gewässerrand. Im westlichen und südlichen Bereich sind die Abstände sogar deutlich größer (35 bis 75 m). Aufgrund der Abstände ist nicht mit zusätzlichen Beeinträchtigungen des Biotops durch Lärm oder Lichtemissionen zu rechnen.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans wird eine Maßnahmenfläche festgesetzt, die auch den Schutz der Uferzone beinhaltet. Durch die Festsetzung, dass die Maßnahmenfläche vor Beginn der Bautätigkeiten durch einen Zaun abzugrenzen ist, werden auch Beeinträchtigungen während der Bauarbeiten ausgeschlossen.

Von der Ermittlung einer Biotopbeeinträchtigung kann daher in diesem konkreten Fall abgesehen werden.

**21.4. Minimierungsmaßnahmen**

Für die zukünftigen unversiegelten Gartenbereiche der geplanten Wohngebiete wird mindestens ein Biotopwert von 0,5 erwartet. Durch Entsiegelung, Begrünung bzw. Bepflanzung können diese Flächen Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen bzw. erhalten. Im Außenbereich werden 5.411 m<sup>2</sup> Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 und einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % verbleiben 3.788 m<sup>2</sup> unversiegelte Gartenflächen.

Maßnahme	Flächenverbrauch in m <sup>2</sup>	Minimierung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Entsiegelung und Bepflanzung von Gartenbereichen im Allgemeinen Wohngebiet	3.788	-0,5	0,75	1.421

### 21.5. Gesamteingriff

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 11.507 m<sup>2</sup>.

Tab. 3: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Maßnahme	KFÄ (m <sup>2</sup> )
Versiegelung	4.856
Biotopverlust durch Funktionsverlust	8.072
Minimierung	-1.421
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>11.507</b>

### 21.6. Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

Nach den gesetzlichen Vorgaben sind bei unvermeidbaren und nicht weiter minimierbaren Eingriffen die betroffenen Funktionen sowie Werte von Natur (Naturhaushalt) und Landschaft (Landschaftsbild) durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen).

Die beiden geplanten Lärmschutzwälle werden durchgängig und flächendeckend mit heimischen, standortgerechten Gehölzen bepflanzt und werden aufgrund der zukünftigen Lage innerhalb bebauter Flächen entsprechend der Werteinstufungen in den Hinweisen zur Eingriffsregelung mit der niedrigeren Wertstufe 1 versehen. Aufgrund der in diesen Bereichen vorgenommenen Entsiegelungen wird der Kompensationsfaktor um 0,5 erhöht.

Als Ersatz für einen Teil der zu fällenden Bäume werden 6 **7** Baumpflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs auf dem geplanten Spielplatz vorgenommen.

Als weitere Ersatzmaßnahme wird südlich der Bahnstrecke eine Maßnahmenfläche (Maßnahmenfläche 1) festgesetzt, auf der folgende Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt werden:

- Entsiegelung und Beseitigung von Bau-schutt/Aufschüttungen/Müllablagerungen
- Modellierung eines südexponierten Walls mit unterschiedlich geneigten Teilbereichen
- Aufbringen nährstoffarmen Oberbodens
- Entwicklung von Magerrasenvegetation mit hohen Anteilen an Gräsern wie Rot-Schwingel und Rotes Straußgras
- Pflanzung von 10 Gebüschgruppen in einer Größe von 10-15 m<sup>2</sup>

Folgende Kompensationsmaßnahmen können innerhalb

des Plangeltungsbereichs umgesetzt werden:

<b>Tab. 4: Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs</b>					
<b>Maßnahme</b>	<b>Fläche in m<sup>2</sup></b>	<b>Wertstufe</b>	<b>Kompensationszahl</b>	<b>Wirkungsfaktor</b>	<b>Flächenäquivalent</b>
Anpflanzen von Gehölzen auf den geplanten Lärmschutzwällen	1.538	1	1,0	0,5	769
Maßnahmenfläche 1: Entwicklung von Magerrasen mit Gebüschgruppen	2.423	2	1,0	0,5	1.212
<b>Gesamtsumme</b>					<b>1.981</b>

**21.7. Eingriffe in den Baumbestand gemäß Baumschutzkompensationserlass**

Hinsichtlich des Baumschutzes sind die Bestimmungen des §18 NatSchAG M-V für Einzelbäume sowie der Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) zu beachten.

Bei Verwirklichung der Planung sind 42 Einzelbäume zu beseitigen. 20 Bäume befinden sich im Außenbereich, unterliegen also der Eingriffsregelung, davon sind 7 auch nach § 18 NatSchAG geschützt. Weitere 2 Bäume liegen zwar im Innenbereich, fallen also nicht unter die Bestimmungen der Eingriffsregelung, unterliegen aber ebenfalls aufgrund ihrer Größe dem Schutz nach § 18 NatSchAG. Diese Bäume besitzen einen Stammumfang von mindestens 100 cm in 1,30 m Höhe vom Erdboden.

Für die Beseitigung der gesetzlich geschützten Bäume wurde bereits ein Antrag bei der Unteren Naturschutzbehörde gestellt. Es liegt eine Genehmigung der Unteren Naturschutzbehörde vor.

Angaben zum genauen Standort der Bäume sowie zum Kronendurchmesser sind den Lage- und Höhenplänen vom 02.09.2016, angefertigt vom Vermessungsbüro Lothar Bauer - Kerstin Siwek entnommen. Stammumfänge sind vor Ort erfasst worden. Einige Bäume waren im Gelände nicht erreichbar, hier wurde der Stammdurchmesser aus dem Lage- und Höhenplan angenommen und in den Stammumfang umgerechnet.

Folgende Bäume sind betroffen (Siehe auch Lageplan mit Baumkataster im Anhang):

Abb.: Baumkataster im Geltungsbereich BP Nr. 39

Baum Nr.	Geschützt nach § 18 NatSchAG	Eingriff ja/nein	Außenbereich	Baumart	Stammumfang [cm] Kronendurchmesser [m]	Vitalitätsstufe	Schadstufe	Bewertung Empfehlung	Ersatzbaum 16-18
1	x	ja	ja	Fichte	157/10	0	0	2	2
2	x	ja	ja	Kastanie	140/6	0	0	2	1
3		ja	ja	Fichte	62*/4	0	0	2	1
4		ja	ja	Fichte	62*/4	0	0	2	1
5	x	ja	ja	Fichte	125/6	0	0	2	1
6	x	ja	ja	Fichte	125/6	0	0	2	1
7		ja	ja	Fichte	62*/6	0	0	2	1
8		ja	ja	Fichte	62*/6	0	0	2	1
9		ja	ja	Fichte	94*/6	0	0	2	1
10		ja	ja	Fichte	94*/8	0	0	2	1
11		ja	ja	Fichte	62*/6	0	0	2	1
12		ja	ja	Fichte	94*/6	0	0	2	1
13		ja	ja	Fichte	62*/6	0	0	2	1
14		ja	ja	Fichte	94*/6	0	0	2	1
15		ja	ja	Fichte	94*/6	0	0	2	1
16		ja	ja	Fichte	94*/6	0	0	2	1
17		ja	ja	Fichte	62*/8	0	0	2	1
18	x	ja	ja	Fichte	125*/10	0	0	2	1
19	x	ja	ja	Birke	114/4	0	0	2	1
20	x	ja	ja	Pappel	180+160+150+180+200/30	2	2	4	3
21	x	ja	nein	Esche	120/4	0	0	2	1
22		ja	nein	Esche	97/4	0	0	2	
23		ja	nein	Weide	94*/14	0	0	2	
24		ja	nein	Eiche	40+28+33+23/5	0	0	2	
25		ja	nein	Birke	30+46+77+28+33/6	0	0	2	
26		ja	nein	Birke	97/6	0	0	2	
27		ja	nein	Bergahorn	94*/6	0	0	2	
28		ja	nein	Bergahorn	43+43+45+48+50/6	0	0	2	
29		ja	nein	Bergahorn	73+83/6	0	0	2	
30		ja	nein	Bergahorn	48+68+49+48+60+26+40+40/6	0	0	2	
31		ja	nein	Bergahorn	42+42+42/6	0	0	2	
32		ja	nein	Bergahorn	67/6	0	0	2	
33		ja	nein	Feldahorn	62/8	0	0	2	
34		ja	nein	Apfelbaum	62/4	0	0	2	
35		ja	nein	Zitterpappel	44+48+30+35+35+32/4	0	0	2	
36		ja	nein	Spitzahorn	62/3	0	0	2	
37		ja	nein	Bergahorn	31*/4	0	0	2	
38		ja	nein	Bergahorn	31*/4	0	0	2	
39		ja	nein	Bergahorn	31*/4	0	0	2	
40		ja	nein	Bergahorn	62*/6	0	0	2	
41		ja	nein	Birke	62*/6	0	0	2	
42	x	ja	nein	Birke	125*/8	0	0	2	1
	9								25

\* Stammumfang wurde auf Basis der Vermessung berechnet, eine Prüfung vor Ort war aufgrund von Unzugänglichkeit im Gelände nicht möglich.

Es sind somit zum Ausgleich der Eingriffe in den Baumbestand 25 Ersatzpflanzungen als Hochstamm, dreimal verpflanzt mit einem Kronenansatz von 2 m und einem Stammumfang von 16-18 cm (gemessen in einem Meter Höhe) vorzunehmen.

Die Ersatzpflanzungen werden wie folgt innerhalb des Plangeltungsbereichs festgesetzt:

- 6 Bäume im Bereich der Planstraße A
- 4 Bäume zur Begrünung des Parkplatzes
- 7 Bäume auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“
- 8 Bäume auf dem Lärmschutzwall

## 21.8. Gesamtbilanzierung

Bedarf	Planung
Flächenäquivalent für die vom Eingriff beanspruchten Biotoptypen	Flächenäquivalent der geplanten Kompensationsflächen im Plangebiet
<b>11.507</b>	<b>1.981</b>

Dem Eingriff im rechnerisch ermittelten Wert von **11.507** Kompensationsflächenäquivalenten stehen interne Kompensationsmaßnahmen im Wert von **1.981** Kompensationsflächenpunkten gegenüber. Es verbleibt ein **Defizit von 9.526 Kompensationsflächenäquivalenten**.

Der Ausgleich erfolgt durch den Erwerb von 9.526 Kompensationsflächenäquivalenten im Ökokonto Klein Breesen. Eine Reservierung liegt bereits vor. Der Vertrag über die Weitergabe von Ökokontomaßnahmen wird nach dem Satzungsbeschluss unterzeichnet. In dem Ökokonto Klein Breesen wurden als Maßnahmen die Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland unter Anhebung von Grundwasserständen am Breeser See sowie die Anlage eines Feldgehölzes vorgenommen.

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind **25** Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereichs vorzunehmen.

Damit kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

Abb.: Lage des Ökokontos



## 22 Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben

Als planinhaltliche Alternativen sind verschiedene Erschließungsvarianten bezüglich ihrer Wirtschaftlichkeit und Umsetzbarkeit geprüft worden. Die derzeitige Planung ordnet im Grundsatz lärmemittierende Nutzungen einander zu und löst auf diese Weise Konflikte bei der Bewältigung des Verkehrs- und Gewerbelärms. Der vorliegende Entwurf berücksichtigt außerdem die vorhandenen gesetzlich geschützten Biotopstrukturen und minimiert Eingriffe.

Ohne die Entwicklung des Gebietes würde das Plangebiet als städtische Brachfläche verbleiben, Gebäude würden nach und nach verfallen, Spontanvegetation würde Teile der Flächen besiedeln.

## 23 Artenschutzrechtliche Beurteilung

Durch die erforderliche Flächeninanspruchnahme ggf. durch mögliche weitere Beeinträchtigungen infolge von Scheuchwirkungen und baubedingten Wirkfaktoren sind vorhabensbedingte Auswirkungen auf die Tier- und Pflanzenwelt nicht auszuschließen. Neben der schutzgutbezogenen Betrachtungsweise im Rahmen des Umweltberichtes wurden die möglichen Auswirkungen des geplanten Vorhabens auf die Belange des Artenschutzes untersucht.

Es wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorgelegt, der zum einen die Bestandssituation der relevanten Tier- und Pflanzenarten zusammenfasst. Zum anderen werden die möglichen vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der Fauna und Flora aus artenschutzrechtlicher Sicht beurteilt, in dem das mögliche Eintreten der in § 44 Abs. 1 BNatSchG formulierten Verbotstatbestände (sog. Zugriffsverbote) art- bzw. gruppenbezogen geprüft wird.

Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des B-Plans Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen „Zum Sägewerk“. Verfasser: B.i.A. - Biologen im Arbeitsverbund, Bordesholm **29. März 2019**

### 23.1. Gesetzliche Grundlage

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

- „...wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Tötungsverbot).
- „...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...“ (Störungsverbot)

- „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten).
- „...wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.“

**23.2. Bestimmung der für die Planung relevanten Arten**

Zur Erfassung relevanter Tierarten erfolgten sowohl gezielte Geländeerhebungen innerhalb des überplanten Raumes (eigentlicher Vorhabensbereich) und im nahem Umfeld (bis zu 100 m) als auch eine Abfrage und Auswertung vorhandener Daten. Die Geländekartierungen beschränkten sich auf die besonders planungsrelevanten Artengruppen der Brutvögel, Reptilien (insbes. Zauneidechse), Fledermäuse und auf den Nachtkerzenschwärmer. Für alle weiteren Tiergruppen wurde eine reine Potenzialanalyse auf Grundlage der Geländebegehungen und der Datenabfrage erarbeitet.

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden 8 Fledermausarten nachgewiesen.

Fledermausart	Status			Wochenstube		Winterquartier	
	FFH-Anh.	RL MV (1991)	RL D (2009)	Gebäude	Bäume	Gebäude	Bäume
Zwergfledermaus ( <i>Pipistrellus pipistrellus</i> )	IV	4	*	HV	NV	HV	-
Mückenfledermaus ( <i>Pipistrellus pygmaeus</i> )	IV	n. a.	D	HV	NV	HV	(NV)
Rauhautfledermaus ( <i>Pipistrellus nathusii</i> )	IV	4	*	V	<b>V</b>	(NV)	(HV)
Breitflügelfledermaus ( <i>Eptesicus serotinus</i> )	IV	3	G	HV	NV	HV	(NV)
Braunes Langohr ( <i>Plecotus auritus</i> )	IV	4	V	V	V	V	(NV)
Fransenfledermaus ( <i>Myotis nattereri</i> )	IV	3	*	NV	<b>HV</b>	HV	-



Fledermausart	Status			Wochenstube		Winterquartier	
	FFH-Anh.	RL MV (1991)	RL D (2009)	Gebäude	Bäume	Gebäude	Bäume
Wasserfledermaus ( <i>Myotis daubertonii</i> )	IV	4	*	NV	HV	HV	(NV)
Großer Abendsegler ( <i>Nyctalus noctula</i> )	IV	3	V	NV	HV	V	V

**Erläuterung:** RL MV, Status nach Roter Liste Mecklenburg-Vorpommern (1991): 3 = gefährdet, 4 = potenziell gefährdet, n. a. = nicht aufgeführt. RL D, Status nach Roter Liste Deutschland (2009): V = Vorwarnliste, D = Daten defizitär, G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt, \* = derzeit nicht als gefährdet angesehen.

**Spalten 5-8:** nach LBV 2011, FÖAG 2011. HV=Hauptvorkommen, NV=Nebenvorkommen, (NV)=sehr seltenes Vorkommen/wenige Individuen, V=Vorkommen (keine einheitliche Abgrenzung zu HV und NV möglich).

Reptilien

Insgesamt konnten im Untersuchungsgebiet drei Reptilienarten und als Nebenbeobachtung eine Amphibienart ermittelt werden. Alle Arten sind in Mecklenburg-Vorpommern in ihrem Bestand gefährdet (BAST et al. 1992).

Keine der Arten ist europarechtlich streng geschützt. Artenschutzrechtlich relevante Reptilienarten wie insbesondere die Zauneidechse konnten im UG (Planungsraum + angrenzende Bahnböschungen) nicht registriert werden.

Der Datenstand wurde allerdings im Laufe des Jahres 2016 um ein Vorkommen der **Zauneidechse** aktualisiert. Der Nachweis der Art geht vermutlich auf die Untersuchungsergebnisse von Behl (2011) zurück, der den Bestand entlang der Bahnstrecke 1122 Lübeck-Strasburg im Jahr 2011 erfasst und hierbei auch Nachweise im Bahnbereich auf Höhe des Plangeltungsbereiches erbracht hatte.

Die Erfassung zeigt, dass die Zauneidechse an der Bahn zwischen dem Börzower Wald bis nach Degtow nachgewiesen werden konnte und der Bahndamm einen wichtigen Lebensraum und Wanderkorridor für die Art darstellt. Im Zuge der Untersuchungen zum B-Plan Nr. 39 konnte hingegen trotz bewährter Methodik und hohem Erfassungsaufwand kein Nachweis der Zauneidechse erbracht werden.

Aktuelle Untersuchungen, die im Rahmen der Planung für den Umbau des Bahnhofes in Grevesmühlen von Behl (2017) durchgeführt wurden, zeigen ebenfalls ein Vorkommen der Zauneidechse entlang der Bahnlinie auf Höhe des Plangeltungsbereiches zum B-Plan Nr. 39.

Es muss somit davon ausgegangen werden, dass der Bahnkörper und auch der südlich der Bahntrasse angrenzende Ruderalstreifen innerhalb des Plangebietes einen prinzipiell geeigneten Lebensraum für die Zauneidechse bietet. Fehlende Nachweise in 2016 zeigen aber auch,

dass die Art nicht jährlich auftritt bzw. in der Fortpflanzungsperiode 2016 ihren Verbreitungsschwerpunkt im Bereich des Bahnkörpers und/oder auf der südexponierten, strukturell deutlich besser geeigneteren Böschung nördlich der Bahntrasse besaß.

Aufgrund des vorhandenen Lebensraumpotenzials sind vorhabensbedingte Beeinträchtigungen für die europarechtlich geschützte Zauneidechse im Rahmen der Konfliktanalyse zu prüfen. Die lediglich national besonders geschützten Reptilienarten sind im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zu bearbeiten.

**Spektrum der 2016 nachgewiesenen Reptilienarten, gesetzlicher Schutz und Gefährdung.**

Art	FFH-RL			BNatSchG		Rote Liste	
	II	IV	V	b	s	D	MV
Waldeidechse <i>Zootoca vivipara</i>	-	-	-	X		*	3
Blindschleiche <i>Anguis fragilis</i>	-	-	-	X		*	3
Ringelnatter <i>Natrix natrix</i>	-	-	-	X		V	3

**Legende:** FFH-RL (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie): II = Anhang 2, IV = Anhang 4, V = Anhang 5. BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz): § = besonders geschützt, §§ = streng geschützt. Rote Liste (RL): D = Deutschland (KÜHNEL et al. 2009), MV = Mecklenburg-Vorpommern (BAST et al. 1992), 1 = vom Aussterben bedroht, 2 = stark gefährdet, 3 = gefährdet, R = extrem selten, D = Daten defizitär, V = zurückgehend/ Vorwarnliste, \* = nicht gefährdet.

**Europäische Vogelarten**

Im Vorhabensgebiet einschließlich der unmittelbar angrenzenden Bereiche kann mit dem Vorkommen von über 30 Brutvogelarten gerechnet werden, wobei überwiegend häufige, weit verbreitete Arten zu erwarten sind. Blässlalle, Bluthänfling, Haussperling, Mehl- und Rauchschnalbe sowie der Neuntöter werden in MV auf der Vorwarnliste geführt (VÖKLER et al. 2014).

Charakteristisch für die Brutvogelgemeinschaft im Betrachtungsraum sind Gebäude- und Gehölzbrüter, welche die Gewerbeflächen und unterschiedlich strukturierten Gehölzbestände besiedeln. Für die Gebäude im Vorhabensgebiet konnten während der Geländebegehungen Bruten von Hausrotschwanz (3 Brutpaare), Mehlschnalbe (1 BP an Gebäude A) und Rauchschnalbe (15-20 BP in Gebäude M) nachgewiesen werden. Der Hausrotschwanz brütete auch in einer technischen Anlage im Norden des Plangelungsbereichs. Ein Nistkasten am Lichtmast im Norden des Plangebiets war in 2016 von einem Turmfalkenpaar besetzt, das mindestens zwei Jungvögel großzog. Zudem gelang ein Brutnachweis der in erster Linie zu den Gehölzbrütern zählenden Amsel für das Gebäude A. Weiterhin sind Brutvorkommen von Haussperling und Bachstelze als Gebäudebrüter für den überplanten Raum denkbar.

Hinweise auf ein Brutvorkommen der Bachstelze konnten während der Geländebegehungen festgestellt werden.

Unter den Gehölzbrütern sind überwiegend ubiquistische Arten wie beispielsweise Amsel, Buchfink, Heckenbraunelle, Mönchsgrasmücke, Ringeltaube, Blaumeise, Kohlmeise und Zilpzalp zu erwarten, die nur geringe Ansprüche an die Struktur ihrer Bruthabitate stellen. Darüber hinaus sind Vorkommen einiger anspruchsvolleren, gleichwohl aber ebenfalls häufigen und weit verbreiteten Arten möglich. So sind beispielsweise Dorn- und Klappergrasmücke zur Brut auf eine halboffene strukturreiche Landschaft mit linearen Gehölzstrukturen angewiesen, die an offene Nutzflächen angrenzen. Die Arten bleiben im Betrachtungsraum dementsprechend auf die Bereiche entlang der Bahntrasse beschränkt. Für die nördlich der Bahnstrecke liegenden Böschungsgehölze – außerhalb des überplanten Raumes – konnte im Zuge der Geländebegehungen zudem ein Brutvorkommen des Neuntöters nachgewiesen werden. Im Bereich der Pappelreihe nahe des Kleingewässers konnte einmalig ein rufender Pirol, vermutlich als Durchzügler, verzeichnet werden.

Neben den gehölzbewohnenden Arten ist mit dem Fasan eine Art zu erwarten, die ihre Nester am Boden bzw. in der bodennahen Vegetation anlegt.

Im Bereich des Kleingewässers im Westen des Plangeltungsbereichs, dessen Ufer abschnittsweise Schilfbestände aufweisen, sind zudem Vorkommen von Wasservögeln wie Bläsralle und Stockente sowie von Röhrichtbrütern wie Rohrammer und Teichrohrsänger möglich. In den das Gewässer umgebenden brennnesselreichen Ruderalfluren ist zudem das Vorkommen des Sumpfrohrsängers möglich.

Tabelle: Liste der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten

	Deutscher Name	Wiss. Artname	RL MV	RL D	VSchRL	§ 7 BN	Bemerkung
1.	Amsel	<i>Turdus merula</i>				b	Gehölzbestände, Gebäude A
2.	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>				b	Gebäudebrüter
3.	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>				b	Gehölzbestände
4.	Bläsralle	<i>Fulica atra</i>	V		II/III	b	Binnengewässer / Röhrichtbrüter
5.	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	V	V		b	Gehölzbestände
6.	Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i>				b	Gehölzbestände
7.	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>				b	Gehölzbestände
8.	Elster	<i>Pica pica</i>				b	Gehölzbestände
9.	Fasan	<i>Phasianus colchicus</i>	♦			b	Bodenbrüter
10.	Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i>				b	Gehölzbestände
11.	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>				b	Gehölzbestände
12.	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>				b	Gehölzbestände
13.	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochropus</i>				b	Gebäude C, D, R & technische Anlage (s. Abbildung)
14.	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	V	V		b	Gebäudebrüter
15.	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>				b	Gehölzbestände
16.	Klappergrasmücke	<i>Sylvia curruca</i>				b	Gehölzbestände
17.	Kohlmeise	<i>Parus major</i>				b	Gehölzbestände
18.	Mehlschwalbe	<i>Delichon urbica</i>	V	3		b	Gebäude A
19.	Mönchsgasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>				b	Gehölzbestände
20.	Neuntöter	<i>Lanius collurio</i>	V		I	b	Gehölzbestände Bahndamm
21.	Pirol	<i>Oriolus oriolus</i>		V		b	Durchzügler
22.	Rabenkrähe	<i>Corvus corone corone</i>			II	b	Gehölzbestände
23.	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	V	3		b	>15 bis ca. 20 BP Gebäude M
24.	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>			II/III	b	Gehölzbestände
25.	Rohrammer	<i>Emberiza schoeniclus</i>	V			b	Röhrichtbrüter
26.	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>				b	Gehölzbestände
27.	Stockente	<i>Anas platyrhynchos</i>			II/III	b	Röhrichtbrüter
28.	Sumpfrohrsänger	<i>Acrocephalus palustris</i>				b	Röhrichtbrüter
29.	Teichrohrsänger	<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	V			b	Röhrichtbrüter
30.	Turmfalke	<i>Falco tinnunculus</i>				s	Nistkasten Lichtmast
31.	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>				b	Gehölzbestände
32.	Zilpzalp	<i>Phylloscopus collybita</i>				b	Gehölzbestände

**Legende:** RL MV: Status nach Roter Liste Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER et al. 2014), RL D: Status nach Roter Liste Deutschland (GRÜNEBERG et al. 2015), Gefährdungsstatus: 0= ausgestorben, 1= vom Aussterben bedroht, 2= stark gefährdet, 3= gefährdet, V= Vorwarnliste, R= extrem selten (rare), != ungefährdet, aber MV trägt nationale Verantwortung, ♦ = nicht bewertet, VSchRL: Art des Anhangs I, II oder III der Europäischen Vogelschutzrichtlinie, § 7 BN: Streng (s) bzw. besonders (b) geschützte Arten nach § 7 BNatSchG

Nachtkerzenschwärmer

Hinweise auf den Nachtkerzenschwärmer durch Fraßspuren der Raupen an den Nahrungspflanzen oder die Raupen selbst konnten nicht nachgewiesen werden – Die aufgefundenen Exemplare der Gewöhnlichen Nachtkerzen und des Schmalblättrigen Weidenröschens wiesen durchweg keine Fraßspuren von Schmetterlingsraupen auf.

Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers auf den untersuchten Flächen werden folglich ausgeschlossen.

**23.3. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf**

Als zusammenfassendes Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung sind zur Vermeidung der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG die in der folgenden Tabelle aufgeführten artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen erforderlich:

Arten / Gilde	Eingriffe / Beeinträchtigungen	Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, CEF-Maßnahmen
<b>Brutvögel</b> <b>Gehölzbrüter</b>	Schädigungen/Tötungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Gehölzbeseitigung	<b>Bauzeitenregelung:</b> Gehölzbeseitigungen außerhalb der Brutzeit Bauverbotszeit: <b>01.03. bis 30.09.</b> <b>Besatzkontrolle:</b> Kleine und wenig strukturierte Gehölzbestände können auch innerhalb der Brutzeit beseitigt werden, sofern zuvor eine Besatzkontrolle durch fachlich geschultes Personal durchgeführt wurde und keine Brutaktivitäten festgestellt wurden. In diesem Fall sind die Belange der Fledermäuse zu beachten.
<b>Brutvögel</b> <b>Gebäudebrüter</b>	Schädigungen/Tötungen durch den baubedingten Abriss der Gebäude und der technischen Anlagen sowie durch die Beräumung der Lagerflächen/-stätten	<b>Bauzeitenregelung:</b> Beginn der Bauausführung außerhalb der Brutzeit. Sind die Gebäude soweit abgerissen (z. B. die Dachbereiche), dass kein Besiedlungspotenzial mehr für Gebäudebrüter besteht, können die Abrissarbeiten auch während der Brutzeit fortgeführt werden. <b>Bauverbotszeit: 15.03. bis 31.08.</b> <b>Bauverbotszeit Gebäude M mit Kolonie der Rauchschnabe: 15.03. bis 30.09.</b> <b>Besatzkontrolle:</b> Die Abrissarbeiten können auch innerhalb der Brutzeit beginnen, sofern zuvor eine Besatzkontrolle durch fachlich geschultes Personal durchgeführt wurde und keine Brutaktivitäten festgestellt wurden. Das Gebäude M mit Rauchschnabenvorkommen ist von der Besatzkontrolle ausgenommen. Die Belange der Fledermäuse sind zu beachten.
<b>Brutvögel</b> <b>Gebäudebrüter:</b> <b>Turmfalke</b>	Baubedingter Verlust eines Bruthabitats durch die Beseitigung des Lichtmastes inkl. Nistkasten	<b>Ausgleichsmaßnahme:</b> Kompensation durch Bereitstellung eines Nistkastens. Installation in einem geeigneten Bereich (z. B. hohe Gebäude) im Umfeld des Plangebiets vor Beseitigung des vorhandenen Kastens.

<p><b>Brutvögel</b> <b>Gebäudebrüter:</b> <b>Rauchschwalbe</b></p>	<p>Baubedingter Verlust eines Bruthabitats mit 15 Nestern durch die Beseitigung des Gebäudes M</p>	<p><b>Ausgleichsmaßnahme:</b> Kompensation durch Bereitstellung von 30 artspezifischen Nisthilfen im Verbund im Inneren eines geeigneten Gebäudes. Hierbei können Bestandsgebäude optimiert werden oder speziell gestaltete Gebäude neu erstellt werden. Art und Lage der zu schaffenden Bruthabitate sind im Rahmen eines Maßnahmenplans (vgl. Maßnahme-Nr. M 1) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.</p>
<p><b>Gehölze besiedelnde Fledermäuse</b></p>	<p>Schädigungen/Tötungen im Zuge der baubedingt erforderlichen Gehölzbeseitigungen</p>	<p><b>Bauzeitenregelung:</b> Beseitigungen von Gehölzen mit Brusthöhendurchmesser (BHD) 10 bis 40 cm außerhalb der (sommerlichen) Aktivitätszeit.</p> <p><b>Bauverbotszeit: 01.03. bis 30.11.</b></p> <p><b>Besatzkontrolle:</b> Kleine und wenig strukturierte Gehölzbestände können auch innerhalb der Aktivitätszeit beseitigt werden, sofern zuvor eine Besatzkontrolle durch fachlich geschultes Personal durchgeführt wurde und kein Besatz festgestellt wurde. In diesem Fall sind die Belange der Brutvögel zu beachten.</p> <p><b>Gehölzbeseitigungen bei Bäumen mit BHD &gt;40 cm:</b> Sollen ältere Gehölze mit einem BHD von über 40 cm beseitigt werden, muss zuvor eine fledermauskundliche Baumkontrolle im unbelaubten Zustand durchgeführt werden (Höhlenbaumkartierung), um höherwertige Quartierstrukturen zu erfassen. Gehölze mit Wochenstubenquartieren sind ebenfalls in den o.g. Wintermonaten zu beseitigen. Gehölze mit Winterquartieren sind nach Abschluss der Winterruhe nach einer zuvor durchgeführten Besatzkontrolle der Höhle zu beseitigen. Entfallene Wochenstuben- und Winterquartiere sind durch Bereitstellung geeigneter künstlicher Quartierkästen auszugleichen. Anzahl und Lage der Quartierkästen sind im Rahmen eines Maßnahmenplans (vgl. Maßnahme-Nr. M 1) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.</p>
<p><b>Gebäude besiedelnde Fledermäuse</b></p>	<p>Schädigungen/Tötungen durch den baubedingten Abriss der Gebäude und der technischen Anlagen sowie durch die Beräumung der Lagerflächen/-stätten</p>	<p><b>Bauzeitenregelung mit begleitenden Maßnahmen (angegeben sind zulässige Bauzeitenfenster):</b></p> <p>a) <b>Keine Winterquartiereignung (Gebäude B, Q und N):</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>01.12. bis 28.02.</b> Rückbau ohne begleitende Maßnahmen oder</li> <li>- <b>21.03. bis 30.04. und 15.08. bis 14.10.</b> jeweils Rückbau mit begleitenden Maßnahmen. Die Belange der Brutvögel sind zu beachten.</li> </ul> <p>b) <b>Ganzjahresnutzung gegeben bzw. nicht auszuschließen (Gebäude A, C bis M, O, P und R bis T):</b> Rückbau jeweils mit begleitenden Maßnahmen im Zeitraum <b>21.03. bis 30.04. und 15.08. bis 14.10.</b> Die Belange der Brutvögel sind zu beachten.</p> <p><b>Begleitende Maßnahmen:</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Begleitung des Gebäudeabrisses durch fachlich geschultes Personal (biologische Baubegleitung)</li> <li>▪ Zum Teil ist ein händischer Rückbau von Fledermaus-</li> </ul>

		<p>quartierstrukturen geboten.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Ggf. wird eine Besatzkontrolle erforderlich, wenn kein händischer Rückbau möglich ist.</li> <li>▪ Erarbeitung eines Maßnahmenplans, der die unterschiedlichen Ansprüche der verschiedenen vorkommenden Arten und die Komplexität des Gebäude- und Fledermausbestandes berücksichtigt (vgl. Maßnahme Nr. M 1)</li> </ul>
<p><b>Gebäude besiedelnde Fledermäuse</b></p>	<p>Baubedingter Verlust der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang durch die Beseitigung</p>	<p><b>CEF-Maßnahme:</b> Vorgezogene und ortsnahe Bereitstellung von Ersatzquartieren, die in oder an Gebäuden installiert werden. Für die Arten Rauhaut- und Mückenfledermaus ist der Ausgleich als CEF-Maßnahme sinnvoll, aber aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht zwingend notwendig.</p> <p>Die Umsetzung der Maßnahme ist von fachlich geschultem Personal zu begleiten. Die genaue Bauart der Quartiertafel- bzw. -kästen sowie der Ausgleichsort sind im Rahmen eines Maßnahmenplans (vgl. Maßnahme-Nr. M 1) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.</p> <p>Folgender Ausgleich wird erforderlich:</p> <p><u>Zwergfledermaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust für Wochenstubenquartiere: 2 Cluster à 1 Quartiertafel (1 m<sup>2</sup>), 2 winterquartiertauglichen Spaltenkästen und 2 einfachen Spaltenkästen (insgesamt 10 künstliche Quartiere bis 500 m um Plangebiet).</li> <li>▪ Verlust für Balzquartiere: 16 einfache Spaltenkästen.</li> </ul> <p><u>Mückenfledermaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust für Wochenstubenquartiere: 4 Cluster à 1 Quartiertafel (1 m<sup>2</sup>), 2 winterquartiertauglichen Spaltenkästen und 2 einfachen Spaltenkästen (insgesamt 20 künstliche Quartiere bis 500 m um Plangebiet).</li> </ul> <p><u>Rauhautfledermaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust für Paarungsquartiere: 2 einfache Spaltenkästen bis 1.000 m um Plangebiet).</li> </ul> <p><u>Braunes Langohr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Verlust für Wochenstubenquartier: 1 Cluster à 2 Großraumhöhlen und 3 einfachen Spaltenkästen (insgesamt 5 künstliche Quartiere). Installation in einem frei zugänglichen Dachraum oder an einer geschützten Baumgruppe bis 500 m um Plangebiet).</li> </ul>
<p><b>Reptilien Zauneidechse (und weitere Reptilienarten)</b></p>	<p>Baubedingte Schädigungen/Tötungen durch Vegetationsbeseitigung und Überbauung durch Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie</p>	<p><b>Bauzeitenregelung:</b> Bauvorbereitung außerhalb der Winterruhe          Bauverbotszeit: <b>01.10. bis 15.04.</b></p> <p><b>Weitere Vermeidungsmaßnahmen:</b> Da die bahnparallelen Ruderalffuren auch im Sommer als Lebensraum der Zauneidechse dienen, müssen auch nach der Winterruhe Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungstatbestandes ergriffen werden. Der gesamte Lebensraum ist mit einem Schutzzaun zu versehen. Aus der abgezaunten Fläche sind die Tiere von fachlich geschultem Personal abzusammeln und in</p>

	<p>Baubedingter Verlust der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang durch Überbauung des Ganzjahreslebensraumes</p>	<p>geeignete Habitats zu verbringen. Zur Erhöhung der Auffindewahrscheinlichkeit können künstliche Verstecke ausgelegt oder Fangemeier auf der Innenseite des Zaunes eingebracht werden.</p> <p><b>CEF-Maßnahme (vorgezogen und ortsnahe):</b> Zeitnahe Errichtung des Lärmschutzwalles unmittelbar nach Umsetzen der Individuen und Gestaltung gemäß der Habitatansprüche der Zauneidechse (im Rahmen eines Maßnahmenplanes zu konkretisieren, vgl. Maßnahme Nr. M1):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Versetzen des Wallscheitels nach Norden, damit sich die südexponierte und wärmebegünstigte Fläche weniger steil darstellen kann, dadurch Vergrößerung des Lebensraumes für die Zauneidechse und weitere Reptilienarten.</li> <li>▪ Die Nordböschung darf nicht zu steil ausfallen, damit die Vernetzung mit dem Gleiskörper und den nördlich der Gleisanlage liegenden Lebensraumstrukturen und damit die Möglichkeit des Austauschs und der Einwanderung von Norden gewährleistet bleiben.</li> <li>▪ Verwendung von nährstoffarmem Oberboden zur Entwicklung lückiger Grasfluren.</li> <li>▪ Gestaltung von unterschiedlich geneigten Teilbereichen, Schaffung weniger steiler Abschnitte wie Bermen.</li> <li>▪ Begrünung des Walls mit Extensivrasen (Magerrasenvegetation mit hohen Anteilen an Gräsern wie Rot-Schwingel und Rotes Straußgras)</li> <li>▪ Pflanzung von Gebüschinseln mit hohem Anteil an Dornsträuchern wie Weißdorn und Schlehe. Die Gebüsche dienen als punktuelle Schattenspende für die Zauneidechse und weitere Reptilienarten.</li> <li>▪ Einbau von Überwinterungs- und Eiablagemöglichkeiten in Form von Steinlinsen:</li> </ul>
<p><b>Alle Tiergruppen</b></p>	<p>Alle Eingriffe und Beeinträchtigungen</p>	<p><b>Erarbeitung eines Maßnahmenplans für Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen und Berücksichtigung einer Biologischen Baubegleitung.</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Erarbeitung eines Rückbauplanes für den Abriss der Gebäude und Anlagen.</li> <li>▪ Berücksichtigung der Artenschutzmaßnahmen in der Ausschreibung für die Abrissarbeiten</li> <li>▪ Konkretisierung der Ausgestaltung und Lage der erforderlichen Ersatzlebensräume für Brutvögel (v.a. Rauchschwalbe und Turmfalke), Fledermäuse und Reptilien.</li> <li>▪ Abstimmung des Maßnahmenplanes mit der zuständigen Fachbehörde.</li> <li>▪ Berücksichtigung einer biologischen Baubegleitung bei der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen.</li> </ul>



## 23.4. Fazit

Die artenschutzrechtliche Prüfung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen kommt zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung von Bauzeitenregelungen bzw. bei alternativer Durchführung von Besatzkontrollen sowie unter Berücksichtigung von weiteren artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Ausgleichs- und CEF-Maßnahmen im Hinblick auf die möglichen Beeinträchtigungen prüfrelevanter Brutvogel-, Reptilien- und Fledermausarten keine Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG berührt werden. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist demnach für keine der näher geprüften Arten bzw. Artengruppen erforderlich.

Aufgrund der komplexen, sich unterscheidenden Lebensweise der einzelnen, zu berücksichtigenden Brutvogel- und Fledermausarten und aufgrund der verschiedenartigen, artenschutzrechtlich relevanten Wirkungen des Vorhabens, ist die Erarbeitung eines umfassenden Maßnahmenplans für die Baufeldfreimachung (Gehölzbeseitigungen, Gebäuderückbauten und Beräumung der Lagerstätten) und die Durchführung einer biologischen Baubegleitung der Baufeldfreimachung durch einen fledermauskundlichen und mit der Brutbiologie der relevanten Vogelarten vertrauten Biologen erforderlich, um nach Möglichkeit sicherzustellen, dass es nicht zu verbotstatbeständlichen Betroffenheiten der Bestimmungen zum besonderen Artenschutz kommt.

## 24 Ergänzende Angaben

### 24.1. **Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind**

Die Umweltprüfung des Bebauungsplans greift auf eigene örtliche Bestandsaufnahmen und Erhebungen zurück. Zusätzlich wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag mit faunistischen Erfassungen beauftragt. Die Geländekartierungen beschränkten sich auf die besonders planungsrelevanten Artengruppen der Brutvögel, Reptilien (insbes. Zauneidechse), Fledermäuse und auf den Nachtkerzenschwärmer. Für alle weiteren Tiergruppen wurde eine reine Potenzialanalyse auf Grundlage der Geländebegehungen und der Datenabfrage erarbeitet.

Die Informationen zu den weiteren Schutzgütern ergeben sich durch eine Auswertung der ökologischen Bestandsaufnahme sowie durch Ableitung aus den erfassten Biotoptypen und aus verschiedenen vorhabenbezogenen Untersuchungen, die jeweils bei den einzelnen Schutzgütern aufgeführt sind.

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung dieser Anga-

ben sind nicht aufgetreten.

Die Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes erfolgt angelehnt an die Einstufung von Flächen im Leitfaden „Hinweise zur Eingriffsregelung“ in den zwei Wertstufen allgemeine und besondere Bedeutung. Für die Bewertung der Biotoptypen wird auf die Wertstufen in „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. In der Umweltprüfung werden die möglichen Auswirkungen des Vorhabens auf die Umwelt untersucht und deren Erheblichkeit verbalargumentativ hergeleitet. Im Umweltbericht sind die positiven sowie die nachteiligen erheblichen Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter der Umwelt dargestellt.

#### **24.2. Kenntnis- und Prognoselücken**

Es sind keine Kenntnis- und Prognoselücken bekannt.

#### **24.3. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen**

Die Stadt Grevesmühlen überwacht:

- die Einhaltung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen
- die Umsetzung der grünordnerischen Festsetzungen
- die bodenkundliche Baubegleitung

### **25 Zusammenfassung**

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt die Durchführung einer Bauleitplanung auf einer ca. 10,2 ha großen Fläche, die zum größten Teil einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, aber auch Gewerbe- und Mischgebietsflächen festsetzt.

Die Stadt Grevesmühlen möchte damit dem Bedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde nachkommen. Die Entwicklung der Flächen ist erforderlich, da keine weiteren Wohnbauflächen im Stadtgebiet kurzfristig zur Verfügung stehen. Zudem entspricht die wohnbauliche Entwicklung der Fläche dem im BauGB festgelegten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine Umnutzung von Flächen stattfindet. Gleichzeitig sollen vorhandene Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert und entlang der Rehnaer Straße Mischgebietsnutzungen zugelassen werden.

Die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen erfolgt gemäß § 2 Abs. 4 BauGB für die Belange des Umweltschutzes, welche in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB und § 1a BauGB definiert sind, im Rahmen einer Umweltprüfung (UP). Die Umweltprüfung erfolgte unter

Betrachtung der einzelnen Schutzgüter im Umweltbericht.

Mit der Planung wird die Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen vorbereitet, sie entspricht damit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Planung sieht deutlich weniger Versiegelungen vor als derzeit vorhanden sind. Zur Zeit sind 50.800 m<sup>2</sup> vollversiegelte Flächen und 10.100 m<sup>2</sup> teilversiegelte Flächen im Bestand. Die maximal zulässige Versiegelung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 wird ca. 37.300 m<sup>2</sup> betragen. Damit reduziert sich der Versiegelungsgrad deutlich. Das Schutzgut Fläche ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Die Böden im Plangebiet sind durch die ehemalige und aktuelle Nutzung vollständig anthropogen überformt bzw. versiegelt und teilversiegelt. Natürliche Bodenverhältnisse liegen vermutlich noch in den vegetationsbestandenen Uferbereichen des Kleingewässers vor.

Natürliche Böden sind nicht von der Planung betroffen. Die Umsetzung der Planung wird zur Entsiegelung großer Flächen führen, da die Planung deutlich weniger Versiegelungen vorsieht, als derzeit vorhanden sind.

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung von weiten Teilen des Plangebietes ist unspezifisch mit schädlichen Veränderungen von Böden zu rechnen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat die Planung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen. Der flächennutzungsspezifische Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung wird durch die Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung, die während der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wird, erfolgen.

Das Schutzgut Boden ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Bezüglich des Schutzgutes Mensch sind die wesentlichen vorhabenbezogenen Wirkungen, die zu Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch führen können, Schallimmissionen („Lärm“), Luftschadstoffimmissionen und Altlasten.

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Schallquellen Bahn und Rehnaer Straße. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die Planung hinsichtlich Verkehrslärm und Gewerbelärm untersucht. Das Gutachten empfiehlt die Festsetzungen von Emissionskontingenten nach der *DIN 45691* (1), die Errichtung

von Lärmschutzwällen sowie Lärmpegelbereiche. Die Festsetzungen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Werte werden somit eingehalten. Hinsichtlich der Zusatzbelastungen für Luftschadstoffe aus den zusätzlich induzierten Verkehren ist davon auszugehen, dass diese aufgrund der im Verhältnis zur Vorbelastung nicht wesentlich steigenden Verkehrsmengen relativ gering ausfallen.

Bezüglich möglicher Altlasten besteht ohne weitere Untersuchungen die Besorgnis, dass die Anforderungen des BauGB nicht erfüllt werden. Über den Wirkungspfad Boden-Mensch könnte es zur Gefährdung der menschlichen Gesundheit kommen. Der flächennutzungsspezifische Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung wird durch die Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung, die während der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wird, erfolgen.

Bei Einhaltung aller benannten Maßnahmen für Lärmschutz und bezüglich Altlasten ist das Schutzgut Mensch nicht erheblich betroffen.

Die Planung hat keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser. Es werden überwiegend versiegelte Flächen überplant, teilweise finden Neuversiegelungen statt, dafür wird an anderer Stelle entsiegelt. Insgesamt wird sich der Versiegelungsgrad deutlich reduzieren, somit wird die Grundwasserneubildungsrate steigen. Das auf den Grundstücken im allgemeinen Wohngebiet anfallende Niederschlagswasser wird vor Ort versickert und so dem örtlichen Grundwasserhaushalt zugeführt.

Das Kleingewässer bleibt von der Planung unberührt.

Schädliche Stoffeinträge ins Grundwasser aus Altlasten werden sicher vermieden, indem während der Erschließungsarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt wird.

Das Schutzgut Wasser ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

Die Schutzgüter Klima und Luft und Kultur- und Sachgüter sind durch die Planungen nicht betroffen.

Das Landschafts- bzw. Ortsbild wird durch die neue Bebauung zum Positiven verändert, da eine bisherige gewerbliche Brache einer geordneten Bebauung zugeführt wird. Ortsbildprägende Grünstrukturen bleiben erhalten.

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt für die im Außenbereich liegenden Teilbereiche des Plangebietes zum Tragen. Darüber hinaus finden Eingriffe in geschützte Bäume statt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt einen Ausgleichsbedarf von 9.526 Kompensationsflächen-

äquivalenten. Der Ausgleich erfolgt durch den Erwerb von 9.526 Kompensationsflächenäquivalenten im Ökokonto Klein Breesen. Eine Reservierung liegt bereits vor. Der Vertrag über die Weitergabe von Ökokontomaßnahmen wird nach dem Satzungsbeschluss unterzeichnet.

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind 34 **25** Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangeltungsbe-  
reichs vorzunehmen.

Damit kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen wer-  
den.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken  
und Angaben zur Überwachung schließen den Umweltbe-  
richt ab.

## 26 Quellen

### Literatur

B.I.A – BIOLOGEN IM ARBEITSVERBUND (2017 **2019**): Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des B-Plans Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen „Zum Sägewerk“. Bordesholm.

GIG GESELLSCHAFT FÜR INGENIEURGEOLOGIE GMBH (2018): Baugrundbeurteilung. Stralendorf.

IUQ DR. KRENGEL GMBH (2014): Altlastenuntersuchung. Grevesmühlen.

LANDESAMT FÜR INNERE VERWALTUNG MECKLENBURG-VORPOMMERN: Geoportale M-V unter <https://www.geoportal-mv.de/portal/> (Zugriff von September 2016 bis April 2017)

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG) (2013): Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen.

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG) (2008): Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg – Erste Fortschreibung. Güstrow.

MINISTERIUM FÜR ENERGIE, INFRASTRUKTUR UND LANDESENTWICKLUNG M-V (2010): Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016. Schwerin, 109 S.

REGIONALER PLANUNGSVERBAND WESTMECKLENBURG (2011): Regionales Raumentwicklungsprogramm. Schwerin.

UMWELTMINISTERIUM MECKLENBURG-VORPOMMERN (2003): Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern. Schwerin.

WASSER- UND VERKEHRS-KONTORS (2017): Lärmtechnische Untersuchung (Teil 1: Gewerbelärm nach DIN 45691; Teil 2: Verkehrslärm nach DIN 18005). Neumünster.

WASSER- U. VERKEHRS-KONTOR GMBH (2017): Verkehrsgutachten. Neumünster.

### Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, Merkblätter

BAUGESETZBUCH (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am

20. Juli 2017 (BGBl. I S. 2808)

BAUNUTZUNGSVERORDNUNG (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert am 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1548)

BUNDES-BODENSCHUTZGESETZ (BBodSchG) 2017: Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert am 27. September 2017 (BGBl. I S. 3465, 3504, 3505).

BUNDES-IMMISSIONSSCHUTZGESETZ (BImSchG) in der Fassung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1275), zuletzt geändert am 18. Juli 2017 (BGBl. I S. 2771, 2773)

BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) 2010: Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. 2009 Teil I, S. 2542) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).

LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN (LUNG) (2013): Hinweise zur Eingriffsregelung. Güstrow.

LANDESWALDGESETZ (LWaldG) 2011: Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern, vom 27. Juli 2011. (GVOBl. M-V S. 870)

LANDESWASSERGESETZ (LWG) 2016: Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern, 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

NATURSCHUTZAUSFÜHRUNGSGESETZ NATSCHAG M-V 2010: Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (GVOBl. M-V 2010, S. 66)

VERORDNUNG ZUR FESTSETZUNG DES WASSERSCHUTZGEBIETES GREVESMÜHLEN – WOTENITZ (WASSERSCHUTZGEBIETSVERORDNUNG GREVESMÜHLEN-WOTENITZ VOM 22.09.2010). (GVOBl. M-V 2010, S. 551)

Grevesmühlen, den

.....  
Bürgermeister

\* \* \*