

# Stadt Grevesmühlen

<b>Beschlussvorlage</b>	Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2019-197</b>				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 06.11.2019 Verfasser: G. Matschke				
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 "Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung" östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen hier: Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf (Abwägungsbeschluss)</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
21.11.2019	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
26.11.2019	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
09.12.2019	Stadtvertretung Grevesmühlen				

## Beschlussvorschlag:

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangenen Stellungnahmen hat die Stadt Grevesmühlen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft.

Im Rahmen der Abwägung ergeben sich:

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende und
- nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen.

Den Abwägungsvorschlag und das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 macht sich die Stadt Grevesmühlen zu Eigen und ist Bestandteil dieses Beschlusses.

2. Der Bürgermeister wird beauftragt, diejenigen, die Anregungen erhoben bzw. Stellungnahmen abgegeben haben, von diesem Ergebnis mit Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

## Sachverhalt:

Die Stadt Grevesmühlen führt das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes im Verfahren nach § 13b BauGB durch. Die Öffentlichkeit konnte sich demnach gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 13.06.2019 bis einschließlich 28.06.2019 im Bauamt der Stadtverwaltung Grevesmühlen unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu der Planung äußern. Die Öffentlichkeit hat Stellungnahmen abgegeben. Die berührten Behörden und betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben.

Im Ergebnis ergeben sich:

- zu berücksichtigende,
- teilweise zu berücksichtigende,
- nicht zu berücksichtigende Stellungnahmen.

Die Erkenntnisse aus dem frühzeitigen Beteiligungsverfahren fließen überwiegend in die Erarbeitung der Entwurfsunterlagen ein.

**Finanzielle Auswirkungen:**

Sämtliche anfallenden Kosten werden von der Grevesmühlener Kommunalen Bau GmbH übernommen.

**Anlagen:**

- Tabellarische Zusammenstellung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf mit Abwägungsvorschlägen
- Vorentwurfsunterlagen B-Plan Nr. 34.2 (Beteiligungsexemplar)

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

<b>Information der berührten Behörden und TöB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung und frühzeitige Unterrichtung/ Äußerung gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB</b>							
<b>Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan 34.2 "Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung" östlich des Rosenweges</b>							
<b>VORENTWURF</b>							
Lfd.Nr.	Träger öffentlicher Belange	Aufforderung	Eingang	Schreiben vom	1	2	3
<b>I. Planungsanzeige</b>							
I.1	Amt für Raumordnung und Landesplanung						
<b>II. Träger öffentlicher Belange</b>							
II.1	Landkreis Nordwestmecklenburg	12.06.2019	12.07.2019	11.07.2019	x	x	
II.1a	untere Immissionsschutzbehörde		30.07.2019	30.07.2019		x	
II.2	Amt für Raumordnung	12.06.2019	16.07.2019	12.07.2019		x	
II.3	STALU	12.06.2019	09.07.2019	11.07.2019		x	
II.4	LA f.Umwelt, Naturschutz u.Geologie	12.06.2019	18.07.2019	17.07.2019		x	
II.5	Deutsche Telekom AG	12.06.2019	01.07.2019	01.07.2019		x	
II.6	Zweckverband Grevesmühlen	12.06.2019	16.07.2019	11.07.2019		x	
II.7	Stadtwerke Grevesmühlen	12.06.2019	25.06.2019	25.06.2019		x	
II.8	E.DIS AG	12.06.2019	13.08.2019	08.08.2019		x	
II.9	HanseGas GmbH	12.06.2019	20.06.2019	20.06.2019		x	
II.10	50 Hertz	12.06.2019	24.06.2019	20.06.2019		x	
II.11	GDMcom	12.06.2019	01.07.2019	02.07.2019		x	
II.11a	BIL Leitungsauskunft	08.11.2019	08.11.2019	08.11.2019		x	
II.11b	BIL Leitungsauskunft	08.11.2019	08.11.2019	08.11.2019		x	
II.12	Landesamt für Kultur und Denkmalpflege	12.06.2019	-	-			
II.13	Wasser- und Bodenverband	12.06.2019	02.07.2019	01.07.2019		x	
II.14	Freiwillige Feuerwehr	12.06.2019		18.07.2019		x	
<b>III. Nachbargemeinden</b>							
	-						
<b>IV. Öffentlichkeit</b>							
IV.1	Einwender 1	12.06.2019	20.07.2019	20.07.2019	x		
VI.2	Einwender 2	12.06.2019	27.07.2019	27.07.2019	x		
VI.3	Einwender 3	12.06.2019	25.07.2019	24.06.2019	x		
<b>1 Abwägungsrelevanz</b>							
<b>2 Hinweise</b>							
<b>3 ohne Anregungen</b>							

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																
	<div data-bbox="69 231 159 336" style="float: left; margin-right: 10px;"> </div> <div data-bbox="159 244 600 320"> <p><b>Landkreis Nordwestmecklenburg</b>  <b>Die Landrätin</b>                  Stabsstelle für Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</p> </div> <div data-bbox="600 225 909 363" style="float: right; border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p style="text-align: center;">12. Juli 2019</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> <td style="width: 25%;"></td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;">BA</td> <td style="text-align: center;">OA</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="96 395 479 414" style="font-size: small; margin-top: 20px;">                 Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1555 · 23958 Wismar             </div> <div data-bbox="96 422 293 563" style="margin-top: 20px;"> <p><b>Stadt Grevesmühlen</b>                  Der Bürgermeister                  Bauamt                  Rathausplatz 1                  23936 Grevesmühlen</p> </div> <div data-bbox="521 400 882 488" style="font-size: small; margin-top: 20px;">                 Auskunft erteilt Ihnen Heike Gielow                  Zimmer 2.219 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen                  Telefon 03841 3040 6314 Fax 03841 3040 86314                  E-Mail h.gielow@nordwestmecklenburg.de             </div> <div data-bbox="521 497 777 555" style="font-size: small; margin-top: 10px;"> <p><b>Unsere Sprechzeiten</b>                  Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr                  Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr</p> </div> <div data-bbox="521 564 674 600" style="font-size: small; margin-top: 10px;"> <p><b>Unser Zeichen</b>                  Grevesmühlen, 11.07.2019</p> </div> <div data-bbox="69 678 860 783" style="margin-top: 20px;"> <p><b>Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick- Erweiterung“ der Stadt Grevesmühlen</b>  <b>hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 12.06.2019, hier eingegangen am 14.06.2019</b></p> </div> <div data-bbox="69 799 293 826" style="margin-top: 10px;">                 Sehr geehrter Herr Janke,             </div> <div data-bbox="69 849 853 948" style="margin-top: 10px;">                 Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick- Erweiterung“ der Stadt Grevesmühlen mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 06.05.2019 und die dazugehörige Begründung mit gleichem Bearbeitungsstand.             </div> <div data-bbox="69 970 853 1024" style="margin-top: 10px;">                 Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:             </div> <div data-bbox="69 1029 853 1342" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</th> </tr> <tr> <td style="width: 50%; padding: 2px; vertical-align: top;"> <b>FD Bauordnung und Umwelt</b>                      . SG Untere Naturschutzbehörde                      . SG Untere Wasserbehörde                      . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde                      . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde                 </td> <td style="width: 50%; padding: 2px; vertical-align: top;"> <b>FD Bau und Gebäudemanagement</b>                      . Straßenbauasträger                      . Straßenaufsichtsbehörde  <b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b>                      . Untere Straßenverkehrsbehörde                 </td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px; vertical-align: top;"> <b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b> </td> <td style="padding: 2px; vertical-align: top;"> <b>Kommunalaufsicht</b> </td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;"> <b>FD Kataster und Vermessung</b> </td> </tr> </table> </div> <div data-bbox="801 1401 869 1422" style="font-size: x-small; margin-top: 10px;">                 Seite 1/14             </div>					BA	OA			Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen		<b>FD Bauordnung und Umwelt</b> . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	<b>FD Bau und Gebäudemanagement</b> . Straßenbauasträger . Straßenaufsichtsbehörde <b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> . Untere Straßenverkehrsbehörde	<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>Kommunalaufsicht</b>	<b>FD Kataster und Vermessung</b>		<div data-bbox="965 863 1688 919" style="margin-top: 20px;">                 Zu 1.                  Die Auflistung der Beurteilungsgrundlagen wird zur Kenntnis genommen.             </div> <div data-bbox="965 944 1823 1031" style="margin-top: 10px;">                 Zu 2.                  Die Information zu den beteiligten Fachdiensten und dem Abfallwirtschaftsbetrieb wird zur Kenntnis genommen.             </div>	<div data-bbox="1850 890 2107 919" style="margin-top: 20px;">                 Zur Kenntnis zu nehmen.             </div> <div data-bbox="1850 970 2107 999" style="margin-top: 10px;">                 Zur Kenntnis zu nehmen.             </div>
BA	OA																		
Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen																			
<b>FD Bauordnung und Umwelt</b> . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	<b>FD Bau und Gebäudemanagement</b> . Straßenbauasträger . Straßenaufsichtsbehörde <b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> . Untere Straßenverkehrsbehörde																		
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>Kommunalaufsicht</b>																		
<b>FD Kataster und Vermessung</b>																			

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p><i>Heike Gielow</i> Heike Gielow SB Bauleitplanung</p>	<p style="text-align: center;">3</p> <p>Zu 3. Die Stellungnahmen der Fachdienste werden nachfolgend behandelt.</p>	<p style="text-align: center;">-</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Anlage</b>  <b>Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen</b>  <b>Bauleitplanung</b>                      Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:</p> <p><u>I. Planerische Festsetzungen</u>  <u>Planzeichnung:</u>                      Die Planzeichnung ist entsprechend Planzeichenverordnung auszuführen.                      Nutzungsschablone:                      Ich empfehle die letzte Zeile zu streichen – alle Festsetzungen sind zweifelsfrei in den örtlichen Bauvorschriften enthalten, die sich mit diesen Aussagen widersprechen. Ich empfehle auch die vorletzte Zeile zu streichen, da sie mit der Festsetzung zur FH im Widerspruch steht. Für Gebäude mit Flachdach und Pultdach ist sie nicht erforderlich, da hier automatisch die einengendere Festsetzung der Eingeschossigkeit und TH 4,00 m greift.</p> <p><u>Text - Teil B:</u>                      Zu 2.3.2.                      Die konstruktive Sockelhöhe ist mit Satz 2 hinreichend bestimmt, Satz 3 ist zu streichen.</p> <p>Zu 10.3                      Hier geht es nicht um die Zulässigkeit der Hecken, die zudem nicht nur zulässig sind, sondern darum, welche Pflanzen innerhalb der Hecke zu verwenden sind. Dabei entspricht „vorzugsweise“ nicht dem Bestimmtheitsgebot. Entweder es sind nur diese Pflanzen zulässig, oder es ist in das Benehmen jedes Bauwilligen zu stellen.</p> <p>Zu II                      1.10                      Die Zulässigkeit der Sätze 2 und 3 unter die örtlichen Bauvorschriften ist zu prüfen.</p> <p><u>II. Begründung</u>                      In die Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.                      Die Begründung ist zu ergänzen.</p>	<p>A                      Zu 1.                      Siehe nachfolgende Behandlung.</p> <p>Zu 2.                      Zur Plausibilität und zur Übersichtlichkeit wurden die Festsetzungen zur Dachform und Dachneigung auch in der Nutzungsschablone berücksichtigt. Die örtlichen Bauvorschriften entsprechen den Inhalten der Nutzungsschablone. Die Höhenregelungen bleiben bestehen. Entsprechende Regelungen finden sich im Teil-B Text. Widersprüche sind nicht erkennbar. Die Abstimmung mit dem Landkreis wurde geführt.</p> <p>Zu 3.                      Diese Auffassung wird geteilt. Satz 3 wird gestrichen.</p> <p>Zu 4.                      Zusätzlich zu dieser Festsetzung unter 10.3 ist darzulegen, dass Einfriedungen geregelt sind. Für Einfriedungen wird festgesetzt, dass sie nur als Hecke aus heimischen standortgerechten Laubgehölzen auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Stabgitterzäunen zulässig sind. Insofern wird unter Einfriedungen geregelt, dass nur Hecken zulässig sind. Die Kombination mit anderen Elementen ist dabei in Vereinbarkeit zu bringen. Die oberste Priorität ist bei der Verwendung von ausschließlich Hecken zu sehen. In Bezug auf die Pflanzvorgaben werden diese als abschließend festgesetzt.</p> <p>Zu 5.                      Bei den unter 1.10 genannten Sätzen handelt es sich um 2 Sätze. Nach Abstimmung mit dem Landkreis war die Festsetzung Nr. 1.9 gemeint. Es handelt sich ausschließlich um gestalterische Regelungen die mit den Entwurfsunterlagen überprüft und näher begründet werden.</p> <p>Zu 6.                      Die Begründung wird entsprechend der Abwägungsentscheidung ergänzt.</p>	<p>-</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Klarstellung</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss						
	<p><b>FD Bauordnung und Umwelt</b></p> <p><b>Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann</b></p> <table border="1" data-bbox="91 331 864 563"> <tr> <td data-bbox="91 331 770 403">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td data-bbox="770 331 864 403"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="91 403 770 491">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td data-bbox="770 403 864 491" style="text-align: center;"><b>X</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="91 491 770 563">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td data-bbox="770 491 864 563"></td> </tr> </table> <p><b>Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann</b>                  Es ist im weiteren Planverfahren zu prüfen, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen Bäume befinden, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können sind verboten. Gesetzlich geschützter Baumbestand ist in der Satzung darzustellen und zum Erhalt festzusetzen. Die Vermeidung von Eingriffen in geschützte Bäume ist im Planverfahren zu prüfen.</p> <p>Sind Fällungen oder Beeinträchtigungen geschützter Bäume nicht vermeidbar, ist im weiteren Planverfahren ein <u>begründeter</u> Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Abgleich für die Fällung oder Beeinträchtigung 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><b>Artenschutz: Frau Kureck</b>                  Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG<sup>1</sup> aufweisen, sind in einem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) darzustellen und der Unteren Naturschutzbehörde zur Prüfung vorzulegen. Dabei sind alle wildlebenden Vogelarten sowie die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil des AFB sind auch ggf. erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichs-(CEF)Maßnahmen.                  Im Hinblick auf ggf. erforderliche Arterfassungen wird auf die fachlich einschlägigen Regelwerke verwiesen, u. a. LUNG (2018)<sup>2</sup>. Die Untersuchung des Vorliegens eines Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG kann auch auf Grundlage einer Potenzialanalyse erfolgen. In diesem Fall ist eine worst-case-Betrachtung durchzuführen.</p> <p><small><sup>1</sup> BNatSchG - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)</small></p> <p><small><sup>2</sup> LUNG – LANDESAMT FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND GEOLOGIE (2018): Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern, Neufassung 2018, Güstrow.</small></p>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	<b>X</b>	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p>B</p> <p>Zu 1. Die entgegenstehenden Belange werden ergebnisoffen in die Abwägung der Stadt Grevesmühlen eingestellt.</p> <p>Zu 2. Die Bestandsdokumentation wird ergänzt. Nach Abgleich der Kartengrundlage und Überprüfung in der Örtlichkeit ergeben sich keine nach § 18 NatSchAG M-V zu berücksichtigenden Einzelbäume innerhalb der Baugebiete. Der zum Erhalt festgesetzte Einzelbaum innerhalb des festgesetzten Gewässerrandstreifens des Gewässers II. Ordnung wird als nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baum gekennzeichnet. Weitere Anforderungen ergeben sich daraus nicht.</p> <p>Zu 3. Gesonderte Antragsverfahren sind nicht erforderlich. Für den Ausbau des Gewässers II. Ordnung wurde die Plangenehmigung am 30.11.2018 durch die untere Wasserbehörde erteilt.</p> <p>Zu 4. Die Ausführungen zum Artenschutz werden zur Kenntnis genommen. Es wird ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag gefertigt und die Ergebnisse werden in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt. Die Artenaufnahme ist bereits erfolgt.</p>	<p>-</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.									
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	<b>X</b>								
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.									

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>bei der für alle Arten, für die eine Habitatsignung vorliegt, von einer Betroffenheit ausgegangen werden muss (LUNG 2012<sup>3</sup>).</p> <p>Im AFB sind die europarechtlich geschützten Arten unabhängig von ihrer Gefährdung zu behandeln. Demnach kann die Betrachtung europarechtlich geschützter, aber regional häufiger Arten nicht mit der Begründung, es handele sich um „Allerwärtsarten“, denen „genügend Ausweichmöglichkeiten bleiben“ vernachlässigt werden (s. dazu auch BVerwG 2008<sup>4</sup>). Vorkommen national geschützter sowie ggf. regional gefährdeter Arten (s. Rote Listen) sind auf Ebene der Eingriffsregelung zu berücksichtigen. Eventuelle Betroffenheiten sind nachrichtlich in den AFB zu übernehmen.</p> <p>Sämtliche aus dem AFB abgeleiteten Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sind unter den Maßnahmen zum Schutz der Natur in die Satzung des B-Planes aufzunehmen (s. LUNG 2012 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).</p> <p>Die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist der Unteren Naturschutzbehörde im weiteren Verfahren spätestens zum Zeitpunkt der Beeinträchtigung für die jeweiligen Arten nachzuweisen (s. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG sowie FROELICH &amp; SPORBECK 2010<sup>5</sup>).</p> <p>Bei Abweichung von den Verbotstatbeständen im Rahmen eines Vorhabens bedürfen Bauleitplanungen selbst keiner Ausnahmegenehmigung, jedoch sind die im Ergebnis einer rechtswirksamen Bauleitplanung zulässigen Handlungen, die gegen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG verstoßen, ausnahmepflichtig gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG. Sofern ein solcher Ausnahmeantrag erforderlich wird, ist auf Ebene der Bauleitplanung ein Antrag auf Inaussichtstellung einer Ausnahme von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen (s. LUNG 2012).</p> <p>Ich weise vorsorglich darauf hin, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG darstellt, die mit einer erheblichen Geldbuße geahndet werden kann. Auch die Verwirklichung eines Straftatbestands gemäß § 71 BNatSchG kommt in Betracht.</p> <p><b>Begründung</b></p> <p>Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören. Ferner ist es verboten, 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.</p> <p>Entsprechend LUNG (2012) ist spätestens auf der Ebene des Bebauungsplanes ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zu erarbeiten und der zuständigen Behörde vorzulegen. Selbst wenn das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 BauGB angewandt und daher von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann, hat dies keine Auswirkungen auf die Verpflichtungen zum europarechtlichen Artenschutz in der Bauleitplanung (s. hierzu § 19 BNatSchG). Ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist auch in diesem Fall vorzulegen.</p> <p><b>Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel</b></p>	<p>Zu 5.</p> <p>In dem Plangebiet befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope, auch nicht in der unmittelbar angrenzenden Umgebung. Deshalb sind hier keine weiteren Anforderungen zu beachten.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss						
	<p>Es ist seitens des Plangebers auf der Grundlage einer aktuellen Bestandserfassung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob durch die Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen (auch mittelbare Auswirkungen) verursacht werden, in deren Folge es zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen von Biotopen kommen kann, die besonders geschützten sind. Wenn dies der Fall ist, muss geprüft werden, ob die Eingriffe vermeidbar sind (Vermeidungsgebot gemäß § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz). Ist dies nicht möglich, muss bei der unteren Naturschutzbehörde ein Antrag auf Erteilung einer Ausnahmegenehmigung nach § 20 Abs. 3 NatSchAG gestellt werden. In dem Antrag ist ausführlich darzulegen, dass der Eingriff ausgleichbar oder aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist (Ausnahmetatbestände im § 20 Abs. 3 NatSchAG). Es ist eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Eingriffe in die geschützten Biotope vorzulegen. Die Antragsunterlagen sind in 6-facher Ausfertigung einzureichen (ggf. 1x Papierfassung u. 5x digital), da die anerkannten Naturschutzvereinigungen im Verfahren zu beteiligen sind (§ 30 NatSchAG).</p> <p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p><b>BNatSchG</b> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)</p> <p><b>NatSchAG</b> Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)</p> <p><b>Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope 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 Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.</p> <p><b>Untere Immissionsschutzbehörde:</b> Frau Hendler</p> <table border="1" data-bbox="80 1007 860 1238"> <tr> <td data-bbox="80 1007 763 1082">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td data-bbox="763 1007 860 1082" style="text-align: center;">-</td> </tr> <tr> <td data-bbox="80 1082 763 1166">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td data-bbox="763 1082 860 1166" style="text-align: center;">x</td> </tr> <tr> <td data-bbox="80 1166 763 1238">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td data-bbox="763 1166 860 1238" style="text-align: center;">-</td> </tr> </table> <p>Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die weitere Entwicklung des Wohnstandortes „Mühlenblick“ im Rahmen eines städtebauliches Gesamtkonzeptes. Mit dem B-Plan Nr. 30 wurde der erste Teilbereich des Gesamtkonzeptes planungsrechtlich</p>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	-	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	-	<p>Zu 6. Die Rechtsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen und sind entsprechend zu beachten.</p> <p>C Zu 1. Die entgegenstehenden Belange werden ergebnisoffen in die Abwägung der Stadt Grevesmühlen eingestellt.</p> <p>Zu 2. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und beschreiben die Gesamtentwicklung des Standortes.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>-</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	-								
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x								
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	-								

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>vorbereitet und ist seit dem 20.06.2014 rechtsverbindlich. Der zweite Teilbereich wurde mit dem B-Plan Nr. 34.1 umgesetzt, welcher seit dem 07.07.2016 rechtsverbindlich ist. Mit der hier vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der dritten Teilbereiches geschaffen werden.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Äußerungen und Hinweise:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Grevesmühlen südlich/östlich der Klützer Straße. Es grenzt im Westen an das bestehende Wohngebiet und im Norden an gewerbliche Nutzungen in der Klützer Straße (Marktkauf, Getränkemarkt). Im Nordosten grenzt der B-Plan an den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb.</p> <p>Immissionsschutzrechtlich sind für die Planung folgende Konfliktpotentiale von abzuwägendem Belang:</p> <p><b>1. Lärmimmissionen des Straßenverkehrs</b> der Klützer Straße und des zusätzlichen Verkehrs, welcher durch die geplanten Nutzungen erzeugt wird, der nördlich gelegenen <b>Einkaufsmärkte</b> und des <b>Landwirtschaftsbetriebes</b> (hier mit der Besonderheit saisonaler Spitzen in der Erntezeit)</p> <p>Für die Beurteilung der Lärmimmissionen liegt die schalltechnische Untersuchung des TÜV Nord vom 05.08.2013 vor. Hier wurde eine gutachterliche Betrachtung des gesamten Plangebietes für die B-Pläne Nr. 34.1 und 34.2 vorgenommen. Für den B-Plan 34.1 waren keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich. Die Festsetzungen zur Vorgabe für die Gebäude berücksichtigen die Anforderungen an den Schallschutz. Es wurde in der Begründung zum B-Plan Nr. 34.1 bereits darauf hingewiesen, dass für die weitere Vorbereitung der östlichen Flächen (B-Plan Nr. 34.2) weitere Maßnahmen des Schallschutzes als zwingende Voraussetzung zwingend zu regeln sind.</p> <p>Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein WA für den Straßenverkehr im Tages- und Nachtzeitraum eingehalten werden. Zusätzliche Festsetzungen hinsichtlich des Schallschutzes sind daher diesbetreffend nicht erforderlich. Er stellt weiterhin dass innerhalb des Plangebietes außerhalb der Erntesaison für den Tages- und Nachtzeitraum sowie innerhalb der Erntesaison für den Tageszeitraum die Orientierungswerte für ein WA eingehalten werden. Während der Getreideanlieferung in der Erntesaison wird allerdings der Orientierungswert für den Nachtzeitraum im nordöstlichen Bereich des Plangebietes im Erdgeschoss um bis zu 5 dB(A) und im Obergeschoss um bis zu 8 dB(A) überschritten, sodass Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.</p> <p>Im vorliegenden Vorérentwurf ist in der Planzeichnung nordöstlichen Bereich und in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 9.3 ein Wall als Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,00 m festgesetzt. In der Begründung ist unter Punkt 5.2 auf Seite 10 erläutert, dass mit der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen werden konnte, dass durch Schallschutzmaßnahmen an den Kühlgebläsen der Lagerhalle für Weizen und durch eine Verlagerung der Waage an die Nordseite der Lagerhalle für Weizen mit Regelungen der An- und Abfahrten der Schlepper gesunde Wohn- und Verhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können. Alternativ führe die Realisierung des Walls mit einer Höhe von 5,00 m ebenso zur Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet.</p>	<p>Zu 3. Die dargestellten Konflikte wurden im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beachtet. Entsprechende Gutachten liegen vor und dienen dem Nachweis der Verträglichkeit der Nutzungen nebeneinander.</p> <p>Zu 4. Es wurde festgestellt, dass die untere Immissionsschutzbehörde bei ihrer Beurteilung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 zunächst ein Gutachten zugrunde gelegt hat, dass für diesen Stand des Verfahrens nicht mehr zu verwenden ist. Eine Bewertung des Gutachtens vom TÜV NORD Umweltschutz GmbH &amp; Co. KG vom 05.08.2013 erfolgt nicht mehr. Das Gutachten wurde durch ein Gutachten des Schallgutachters Dipl.-Ing. Volker Ziegler, IBS vom 06.06.2018 und durch eine ergänzende Bewertung vom 29.11.2018 ersetzt. Zur Klärung des Sachverhalts wurde eine Abstimmung mit der unteren Immissionsschutzbehörde geführt. Die untere Immissionsschutzbehörde hat eine überarbeitete Stellungnahme im Planverfahren abgegeben. Siehe hierzu die Stellungnahme und Bewertung unter II.1.a, untere Immissionsschutzbehörde des Landkreises.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Klarstellung.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Dieser Aussage kann durch die untere Immissionsschutzbehörde nicht vollständig zugestimmt werden:</p> <p>Die beiden hier genannten Alternativen (a) Ersatz der Ventilatoren an der Lagerhalle Weizen und Verlegung der Fahrwege nördlich um die Lagerhalle Weizen vs. b) Errichtung Lärmschutzwall) stellen keine gleichwertig effektiven Schallschutzmaßnahmen dar, die gleichermaßen <u>jeweils</u> eine Einhaltung der für ein WA geltenden Orientierungswerte von 40 dB(A) in der Nachtzeit während der Erntesaison gewährleisten.</p> <p>Mit der ausschließlichen Errichtung eines Walls wie derzeit im Plan dargestellt (ohne Verlegung der Zufahrt für die Getreideanlieferung) verbleibt mit einer Höhe des Walls von 5,00 m eine <u>Überschreitung des nächtlichen Orientierungswertes im fast gesamten Plangebiet</u> (siehe dazu Rasterlärnkarte Anhang 5.8EN2).</p> <p>Das Hinnehmen solcher Überschreitungen wäre in der Planung zumindest abwägend zu begründen.</p> <p>Mit dem Ersatz der Ventilatoren an der Lagerhalle Weizen und der Verlegung der Fahrwege nördlich um die Lagerhalle Weizen herum, sind auch ohne hochbauliche Schallschutzmaßnahmen während der Getreideanlieferungen lt. Gutachten lediglich in einem kleinen nördlichen Teilbereich des Plangebietes Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes zu verzeichnen. An dem dort gesetzten IO4 wird ein Beurteilungspegel von 41 dB(A) im Erdgeschoss und max. 42 dB(A) im Obergeschoss erreicht. Der Verlauf der Grenze des für die Einhaltung des Nacht-Orientierungswertes (Iso-Linie 40 dB(A)) ist auch in Anhang 5.10 noch einmal für die Verlegung der Zufahrt vergleichend dargestellt.</p> <p>Die Verlegung der Zufahrt und eine Erneuerung der Lüfter wären daher aus lärmschützender Sicht zu favorisieren. Ein grundsätzliches Verwerfen dieser Maßnahme ist daher ebenfalls abwägend zu begründen.</p> <p>Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass eine Umsetzung dieser aktiven Schallschutzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes hinsichtlich der bau- und planungsrechtlichen Genehmigung rechtlich nachvollziehbar sein müssen (z.B. durch städtebauliche Verträge, Nachweis der Wirksamkeit durch Abnahmemessungen usw.).</p> <p><b>2. Geruchsmissionen des Landwirtschaftsbetriebes</b></p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 34 wurde eine Emissions- und Immissionsprognose für Geruch durch die LMS mit Datum vom 16.05.2013 erstellt, um festzustellen, ob entsprechend der Geruchsmissions-Richtlinie M-V durch die Vorbelastung die vorgeschriebenen Immissionswerte für Geruch am geplanten Wohngebiet eingehalten werden. Diese Prognose wurde überarbeitet und ergänzt (20.12.2013) und an den vorhandenen Tierbestand angepasst.</p> <p>Ergebnis der Prognose ist, dass im Plangebiet die Geruchsstundenhäufigkeiten bei 2 bis 3 % der Jahresstunden liegen. Somit wird der nach der GIRL-MV für Wohn- und Mischgebiet einzuhaltende Immissionswert von 10 % der Jahresstunden im geplanten allgemeinen Wohngebiet unterschritten.</p> <p><b>Fazit</b></p> <p>Abschließend ist festzuhalten, dass im Verlauf der weiteren Planung die Aussagen hinsichtlich Immissionsschutz (Lärm, Geruch) konkretisiert werden sollten. Es ist hierbei</p>	<p>Zu 5. Die Stadt Grevesmühlen hat das Gutachten von 2013 für die Planungsabsicht zugrunde gelegt. Die Stadt Grevesmühlen geht von einer Verträglichkeit der Nutzungen aus.</p> <p>Zu 6. Unter Berücksichtigung des Stellungnahmeverfahrens und des zu berücksichtigenden Gutachtens zum Schallschutz geht die Stadt Grevesmühlen davon aus, dass die Belange hinreichend bewertet wurden. Auf ein neuerliches Geruchsgutachten kann unter Berücksichtigung des unveränderten Bestandes aus Sicht der Stadt Grevesmühlen verzichtet werden.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss												
	<p>insbesondere eine sachgerechte Abwägung hinsichtlich der gewählten Schallschutzmaßnahmen durchzuführen. Bei einem erkennbaren Überschreiten der Orientierungswerte muss der Grund für das Überschreiten aus hinreichend gewichtigen städtebaulichen Aspekten hergeleitet werden.</p> <p><b>Untere Abfallbehörde: Herr Scholz</b></p> <table border="1" data-bbox="73 400 853 635"> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="background-color: black;"></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">x</td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="background-color: black;"></td> </tr> </table> <p>Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein zuvor mit landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallanlagen usw.) bebautes und somit langjährig gewerblich genutztes Gebiet. Hier besteht in erhöhtem Maße die Wahrscheinlichkeit, dass der Boden schädlichen Stoffen ausgesetzt wurde. Aus diesem Grunde besteht Untersuchungsbedarf für Bodenaushub, der entsorgt werden soll. Möglich sind vorgelagerte („in-situ“) oder nachgelagerte Untersuchungen (Haufwerksuntersuchungen). Weitere Ausführungen dazu in der Stellungnahme der Bodenschutzbehörde.</p> <p><b>Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz</b></p> <table border="1" data-bbox="62 959 842 1193"> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="background-color: black;"></td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle;">x</td> </tr> <tr> <td>Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="background-color: black;"></td> </tr> </table> <p>1. Stellungnahme 1.1 Bodengutachten Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein zuvor mit landwirtschaftlichen Gebäuden (Stallanlagen usw.) bebautes und somit langjährig gewerblich genutztes Gebiet. Hier besteht in erhöhtem Maße die Wahrscheinlichkeit, dass der Boden schädlichen Stoffen ausgesetzt wurde.</p>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p style="text-align: center;">zu 6</p> <p style="text-align: center;">(D)</p> <p>D</p> <p>Zu 1. Die entgegenstehenden Belange werden ergebnisoffen in die Abwägung der Stadt Grevesmühlen eingestellt.</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">2</p> <p style="text-align: center;">(E)</p> <p>E</p> <p>Zu 1. Die entgegenstehenden Belange werden ergebnisoffen in die Abwägung der Stadt Grevesmühlen eingestellt.</p> <p style="text-align: center;">1</p> <p style="text-align: center;">2</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">Zu berücksichtigen.</p> <p style="text-align: center;">-</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.															
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x														
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.															
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.															
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x														
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.															

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Es kann nicht unbesehen davon ausgegangen werden, dass gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, die die Gemeinde gemäß § 1 Abs. 6 BauGB zu gewährleisten hat.                  Diese Zweifel sollten durch ein Bodengutachten ausgeräumt werden. Maßstab ist dabei die Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nrn. 1 und 2 Bundesbodenschutzverordnung.                  Das Bodengutachten kann vorteilhaft mit einer Baugrunduntersuchung verbunden werden. Auf ausreichend viele und repräsentative Probenahmestellen ist zu achten.                  Sollten Prüfwertüberschreitungen vorkommen, kann gutachterlich eine Differenzierung zwischen Flächen, die für die Wirkungspfade Boden – Mensch und Boden – Nutzpflanze (Hausgärten!) relevant sind, und solchen, für die sie nicht relevant sind (z.B. Verkehrsflächen) erfolgen.                  Das Bodengutachten kann auch die abfallrechtlich notwendige Deklaration von zu entsorgendem Bodenaushub vorbereiten.                  Es wird empfohlen, den Umfang des Bodengutachtens im Vorfeld mit der unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.</p> <p>1.2 Schottergärten                  Es ist zunehmend zu beobachten, dass sich Eigentümer von Wohngrundstücken zur Anlage von Schottergärten entschließen. Aus bodenschutzrechtlicher Sicht kommen Schottergärten einer Vollversiegelung gleich, selbst wenn noch ein Minimum an Versickerungsfähigkeit vorliegen sollte. Sie widersprechen dem gesetzlichen Gebot des vorsorgenden Bodenschutzes gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz. Bereits gemäß § 8 Abs. 1 LBauO sind Schottergärten unzulässig. Es wird der Klarheit halber angeregt, auch im B-Plan einen Hinweis oder eine Regelung über die Unzulässigkeit von Schottergärten zu treffen.</p> <p>2. Auskunft aus dem Altlastenkataster                  Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.</p> <p>3. Hinweise                  3.1 Bodenschutz                  Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderungen des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.</p> <p>3.2 Mitteilungspflichten nach § 2 Landes-Bodenschutzgesetz                  Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Absatz 3 und 6 des Bundes-Bodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet, konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich der Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständiger Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich auch für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.</p> <p>Arbeitsgrundlagen:</p>	<p>Zu 2.                  Entsprechende Gutachten wurden erstellt. Grundlage war zunächst die Historische Erkundung der Fläche in deren Ergebnis Handlungsempfehlungen für ein Orientierende Untersuchung getroffen wurden. Eine allgemeine Baugrunderkundung wurde zusätzlich für die Erschließungsarbeiten erstellt. Im Ergebnis der Gutachten wird davon ausgegangen, dass die Vereinbarkeit mit der beabsichtigten Wohnnutzung hergestellt werden kann. Die Gutachten werden im Beteiligungsverfahren zum Entwurf verwendet und genutzt. Eine Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde vor Erarbeitung der Entwurfsunterlagen wird die Stadt Grevesmühlen vornehmen.</p> <p>Zu 3.                  Eine Festsetzung zum Ausschluss von Schottergärten wird getroffen.</p> <p>Zu 4.                  Die Auskunft zum Altlastenkataster wird in der Begründung ergänzt.</p> <p>Zu 5.                  Dieser Hinweis ist bereits beachtet.</p> <p>Zu 6.                  Dieser Hinweis ist bereits beachtet.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>- LABO-Checkliste: Checklisten Schutzgut Boden für Planungs- und Zulassungsverfahren - Arbeitshilfen für Planungspraxis und Vollzug, LABO-Projekt B 1.16, verfügbar als interaktives pdf-Dokument</p> <p>- Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB, Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung, LABO-Projekt B 1.06: Berücksichtigung der Bodenschutzbelange in der Umweltprüfung nach BauGB</p> <p><b>Brandschutz</b> <b>Grundsätzliches</b></p> <p>Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)</p> <p>Erreichbarkeit bebaubarer Flächen Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.</p> <p>Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von 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>Löschwasserversorgung Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.</p> <p>Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar. 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</p>	<p>Zu 7. Die Arbeitsgrundlagen werden entsprechend zur Kenntnis genommen.</p> <p>F Zu 1. Die allgemeinen Ausführungen zum Brandschutz werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Die Sicherung der Löschwasserversorgung für den Grundschutz und die Entnahmestellen für eine Entnahme von 48 m³ je Stunde über 2 Stunden wird mit den Entwurfsunterlagen im Verfahren dargestellt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>angegebenen Richtwerte zu ermitteln. Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.</p> <p>Allgemein gilt, dass der über den Grundschatz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.</p> <p>Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge tragen. (s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)</p> <p>Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <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 nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.</p> <p>Richtwerte:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- offene Wohngebiete 140 m</li> <li>- geschlossene Wohngebiete 120 m</li> <li>- Geschäftsstraßen 100 m</li> </ul> <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. Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar. Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.</p>	<p>Zu 3. Die allgemeinen Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Planinhalte werden davon nicht berührt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b><u>FD Bau und Gebäudemanagement</u></b>  <b><u>Straßenaufsichtsbehörde</u></b>                      entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Für die zu planende 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 RAST 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.</p> <p>Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.</p> <p><b><u>Straßenbaulastträger</u></b></p> <p>Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.                      Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p> <p><b><u>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</u></b>                      Die im Textteil der Begründung erwähnte schalltechnische Untersuchung wurde durch die TÜV NORD Umweltschutz GmbH &amp; Co. KG für den B-Plan Nr. 30 und Nr. 34 mit Datum 05.08.2013 erstellt.                      Unter Beachtung der aktiven Schallschutzmaßnahmen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst keine weiteren Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.</p> <p><b><u>Abfallwirtschaftsbetrieb</u></b>                      Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen gegen die vorgelegte Bauleitplanung Bedenken. Diese betreffen die Sicherstellung der Abfallentsorgung für die rückwärtigen Grundstücke an der Stichstraße zwischen den ausgewiesenen Wohngebieten WA 2.1 und WA 2.2.</p>	<p style="text-align: center;">G</p> <p>Zu 1.                      Die Anforderungen an die Straßenverkehrsflächen wurden mit dem beauftragten technischen Planer abgestimmt. Insofern wird Vereinbarkeit mit den Anforderungen der Straßenaufsichtsbehörde gesehen.</p> <p>Zu 2.                      Die Hinweise sind zu beachten.</p> <p>Zu 3.                      Es wird zur Kenntnis genommen, dass aus Sicht des Straßenbaulastträgers keine Einwände bestehen, da Anlagen nicht berührt sind.</p> <p style="text-align: center;">H</p> <p>Zu 1.                      Die Stadt Grevesmühlen stellt hierzu klar, dass das Gutachten des TÜV NORD Umweltschutz GmbH &amp; Co. KG vom 05.08.2013 durch ein Gutachten des Schallgutachters Dipl.-Ing. Volker Ziegler, IBS vom 06.06.2018 und durch eine ergänzende Bewertung vom 29.11.2018 ersetzt wurde. Die heutigen Rahmenbedingungen wurden beachtet und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse können gewährleistet werden.</p> <p style="text-align: center;">I</p> <p>Zu 1.                      Für die Abfallentsorgung sind geeignete Behälter auf den Grundstücken unterzubringen. Am Entsorgungstag sind die Abfallbehälter für die geordnete Entsorgung an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Dies gilt auch für die über die Stichstraße erschlossenen Grundstücke. Entsprechende Abstellflächen werden im Bereich der Stichstraße in Anbindung an die Erschließungsstraße vorgesehen und sind im Rahmen der technischen Planung auszuformen und zu berücksichtigen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Die Stichstraße verfügt über keine geeignete Wendeanlage, so dass die Befahrung dieses Bereichs nur durch Rückwärtsfahrten möglich ist. Dies ist jedoch mit den berufsgenossenschaftlichen Bestimmungen nicht vereinbar.</p> <p>Für die Stichstraße kann die Abfallentsorgung daher lediglich über die Festsetzung eines Behälterstellplatzes an dem Hauptverlauf der künftigen Erschließungsstraße sichergestellt werden.</p> <p>An diesem sind die Abfallbehälter am Abfuhrtag bis 06:00 Uhr (bzw. bis 05:00 Uhr bei feiertagsbedingten Verschiebungen), frühestens jedoch ab 18 Uhr des Vortages durch die Grundstückseigentümer/ Bewohner bereitzustellen.</p> <p>Dabei ist darauf zu achten, dass durch die bereitgestellten Abfallsammelbehälter keine Beeinträchtigungen für die Verkehrsteilnehmer entstehen. Nach der Leerung sind die Behälter unverzüglich auf das Grundstück zurückzuholen.</p> <p>Für die weitere Planung wird auch um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Derzeit werden im LK NWM 3 bzw. 4 achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut sein.</li> <li>2. Die Schleppkurven der eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (vgl. RAS 06, Bild Nr. 23, 24) sind bei der (Neu-) Gestaltung der Straßenflächen sowie deren Einmündungen zu berücksichtigen. Dies gilt auch bei der Gestaltung von Pflanzinseln o.ä. zur Verkehrsberuhigung.</li> <li>3. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung eingesetzt werden sollen, sind diese so zu errichten, dass diese problemlos durch die Abfallsammelfahrzeuge überfahren werden können. In diesem Fall ist auch entsprechend Rücksicht auf die Bodenfreiheit der hinteren Standplätze zu nehmen.</li> <li>4. Es wird eine lichte Durchfahrtshöhe von mindestens 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gefordert. Insbesondere Äste und Straßenlaternen dürfen nicht in das Lichtraumprofil hineinragen.</li> <li>5. Die Straßen- und Fußgängerflächen sind so anzulegen, dass durch die Bereitstellung der Abfallbehälter keine Beeinträchtigungen sowohl für den Straßen- als auch Fußgängerverkehr entstehen</li> </ol> <p><b>FD Kataster und Vermessung</b> Siehe Anlage</p>	<p>Zu 2. Die Hinweise sind im Rahmen der nachgelagerten technischen Planung zu beachten.</p> <p>K Zu 1. Die der Anlage beigefügte Stellungnahme wird behandelt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 <p><b>Landkreis Nordwestmecklenburg</b> Die Landrätin Kataster- und Vermessungsamt</p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar</p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg Bauordnung und Planung Frau Gielow Rostocker Straße 76 23970 Wismar</p> <p>Auskunft erteilt: Frau Olgemann Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen Telefon 03941 / 3040-6223 Fax 03941 / 3040-86296 E-Mail vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de Unsere Sprechzeiten Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr Unser Zeichen 2019-B1-0114 Grevesmühlen, 19.06.2019</p> <p>Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom</p> <p><b>Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan B-Plan Nr. 34.2. Erweiterung Mühlenblick Stadt GVM</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich <b>keine</b> Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.</p> <p>Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.</p> <p><b>Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.</b></p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Olgemann</p> <p>Anlagen: A3 Flurkarte Maßstab 1:4000</p>	<p>Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände oder Bedenken bestehen. Es befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes im Geltungsbereich.</p> <p>Zu 3. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist zum Abschluss des Planverfahren durch einen öffentlich bestellten Vermesser zu bestätigen.</p> <p>Zu 4. Die Kontaktinformation wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Anlage 1 zum Beschluss 2019-\_\_\_\_\_ - Bebauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung“ östlich der Rosenweges



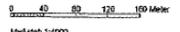
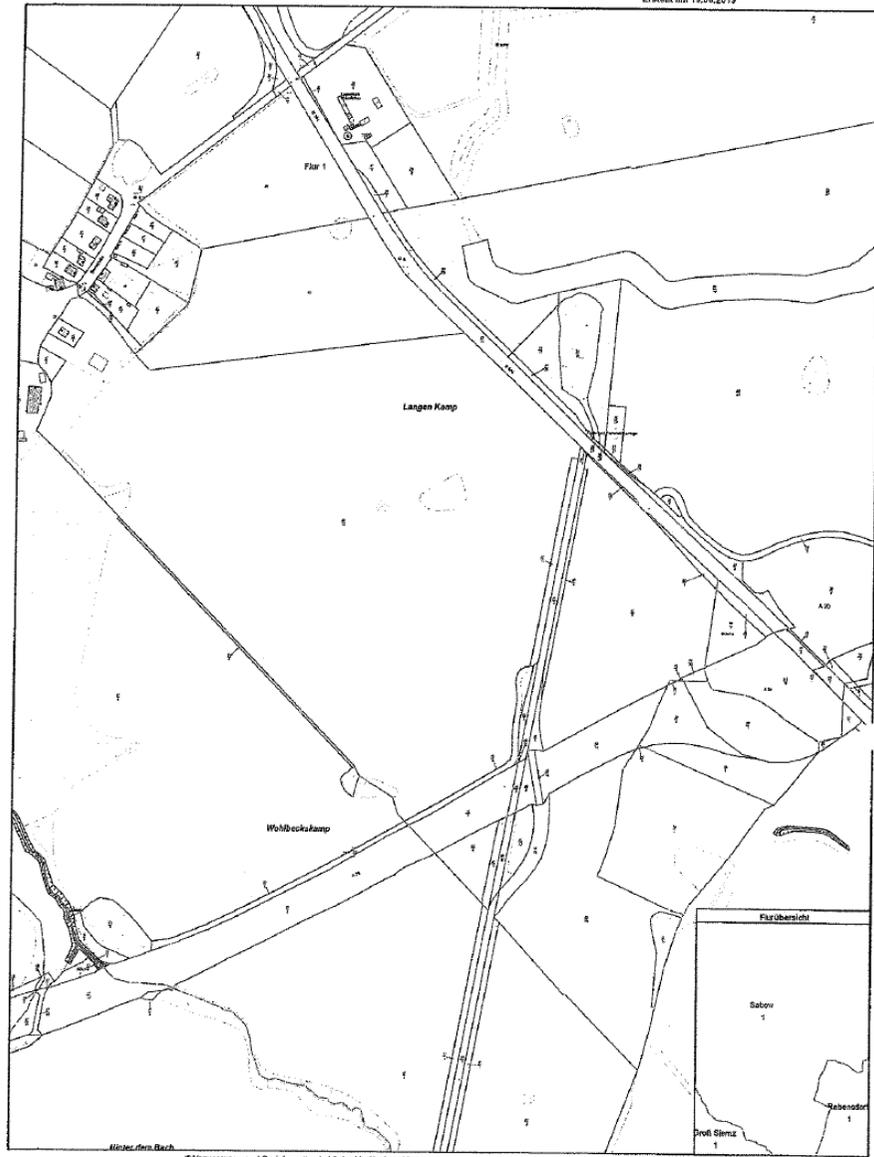
Landkreis Nordwestmecklenburg  
- Die Landrätin -  
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76  
23970 Wismar

Gemarkung: Sabow (13 0285)  
Flur: 1  
Flurstück: 42/11  
Gemeinde: Schenckberg, Stadt (13 0 74 074)  
Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: Langen Kaamp An der B 104

**Auszug aus dem  
Liegenschaftskataster**  
Liegenschaftskarte MV 1:4000

Erstellt am 15.06.2019



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern  
Vervielfältigung, Weiterverbreitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde.  
Daraus abgegriffenen sind Verwendungen zu anderen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoInfoG MV).

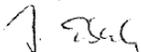
Maßstab 1:4000

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss						
	<p>Auskunft erteilt Frau Hendler</p> <p>Zimmer 2.223 Fernruf 03841 / 3040 6641 Telefax 03841 / 3040 86641</p> <p style="text-align: center;"><b>Landkreis Nordwestmecklenburg</b> - untere Immissionsschutzbehörde -</p> <p><b>Empfänger:</b></p> <p style="text-align: center;"><i>H. Na</i></p> <p><b>Landkreis Nordwestmecklenburg</b> <b>- FB I - Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen - SB Bauleitplanung</b></p> <p><b>23936 Grevesmühlen</b></p> <hr/> <p>Zeichen:                      Eingang:    17.06.2019    Fertigstellung:    30.07.2019</p> <p><b>B- Plan Nr. 34.2 „Erweiterung Mühlenblick“ der Stadt Grevesmühlen im beschleunigten Verfahren gem. § 13 b BauGB, Vorentwurf, Stand: 06.05.2019</b></p> <p style="text-align: center;"><b><u>Überarbeitete Stellungnahme</u></b></p> <p><i>Diese Stellungnahme ersetzt die ursprüngliche Stellungnahme vom 08.07.2019. Das aktuelle Schallgutachten von ibs vom 06.06.2018 und der Ergänzung vom 29.11.2018 lag zum Zeitpunkt der ersten Stellungnahme nicht vor.</i></p> <div style="border: 1px solid black; background-color: #cccccc; padding: 2px; margin-bottom: 5px;">Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Hendler</div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="width: 20px; background-color: black;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="width: 20px; text-align: center; background-color: black; color: white; font-weight: bold;">x</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="width: 20px; background-color: black;"></td> </tr> </table> <p>Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt mit der vorliegenden Planung die weitere Entwicklung des Wohnstandortes „Mühlenblick“ im Rahmen eines städtebauliches Gesamtkonzeptes. Mit dem B-Plan Nr. 30 wurde der erste Teilbereich des Gesamtkonzeptes planungsrechtlich vorbereitet und ist seit dem 20.06.2014 rechtsverbindlich. Der zweite Teilbereich wurde mit dem B-Plan Nr. 34.1 umgesetzt, welcher seit dem 07.07.2016 rechtsverbindlich ist. Mit der hier vorliegenden Planung sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung der dritten Teilbereiches geschaffen werden.</p> <p>Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gibt es gemäß § 4 Abs. 1 BauGB folgende Äußerungen und Hinweise:</p> <p>Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Grevesmühlen südlich/östlich der Klützer Straße. Es grenzt im Westen an das bestehende Wohngebiet und im Norden an gewerbliche Nutzungen in der Klützer Straße (Marktkauf, Getränkemarkt). Im Nordosten grenzt der B-Plan an den bestehenden Landwirtschaftsbetrieb.</p>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p>Zu 1. Die entgegenstehenden Belange werden ergebnisoffen in die Abwägung der Stadt Grevesmühlen eingestellt.</p> <p>Zu 2. Die Sachdarstellung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p style="text-align: center;">-</p> <p style="text-align: center;">Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.									
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x								
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.									

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Immissionsschutzrechtlich sind für die Planung folgende Konfliktpotentiale von abzuwägendem Belang:</p> <p>1. <b>Lärmimmissionen des Straßenverkehrs</b> der Klützer Straße und des zusätzlichen Verkehrs, welcher durch die geplanten Nutzungen erzeugt wird, der nördlich gelegenen <b>Einkaufsmärkte</b> und des <b>Landwirtschaftsbetriebes</b> (hier mit der Besonderheit saisonaler Spitzen in der Erntezeit)</p> <p>Für die Beurteilung der Lärmimmissionen liegt die schalltechnische Untersuchung des Ingenieurbüros für Schallschutz Volker Ziegler vom 06.06.2018 und die Ergänzung vom 29.11.2018 vor.</p> <p>Der Gutachter kommt zu dem Ergebnis, dass mit der Errichtung eines Lärmschutzwalls entsprechend Anlage 5a und 5b erreicht werden kann, dass der nächtliche Orientierungswert von 40 dB(A) im EG im gesamten Plangebiet eingehalten wird sowie im OG auf einem Baugrundstück überschritten wird. Voraussetzung hierfür ist aber, dass durch die schalldämmende Kapselung der Kühlgebläse an der Südseite der Lagerhalle für Weizen eine Reduzierung der Schalleistung auf jeweils <math>L_w \leq 85</math> dB(A) erreicht wird. Die ursprünglich im Gutachten als weitere Schallschutzmaßnahme erforderlichen Verlagerungen der Waage und der Fahrwege für die Schlepper können dann aber entfallen.</p> <p>Die verbleibende Überschreitung an einem beispielhaften Wohnhaus im OG kann kompensiert werden, indem keine zu öffnenden Fenster an der nordöstlichen Gebäudeseite zugelassen werden.</p> <p>Im vorliegenden Vorentwurf ist in der Planzeichnung nordöstlichen Bereich und in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 9.3 ein Wall als Lärmschutzwall mit einer Höhe von 5,00 m festgesetzt. Aufgrund der Abmaße wird vermutet, dass der Wall der Anlage 5a und 5b der Ergänzung des Gutachtens entsprechen soll. Die Maße und die Lage des Walls in der Anlage 5a und 5b stimmen nicht vollständig mit der Planzeichnung über ein. Der südliche Schenkel des Walls rückt in der Zeichnung des Gutachters noch etwas weiter an die Plangebietsgrenze heran als in der Planzeichnung. Bei der Ausföhrung des Walles ist aus larmschützender Sicht entscheidend, dass die Walkrone so dicht wie möglich an den Landwirtschaftsbetrieb als Lärmquelle heranrückt.</p> <p>In der Begründung ist unter Punkt 5.2 auf Seite 10 erläutert, dass mit der schalltechnischen Untersuchung nachgewiesen werden konnte, dass durch Schallschutzmaßnahmen an den Kühlgebläsen der Lagerhalle für Weizen und durch eine Verlagerung der Waage an die Nordseite der Lagerhalle für Weizen mit Regelungen der An- und Abfahrten der Schlepper gesunde Wohn- und Verhältnisse im Plangebiet gewährleistet werden können. Alternativ führe die Realisierung des Walls mit einer Höhe von 5,00 m ebenso zur Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet.</p> <p>Dieser Aussage kann durch die untere Immissionsschutzbehörde nicht vollständig zugestimmt werden:</p> <p>Die beiden hier genannten Alternativen, a) Reduzierung der Schalleistung der Kühlgebläse von derzeit 95 dB(A) auf <math>L_w \leq 85</math> dB(A) und b) Errichtung eines Lärmschutzwalls, stellen keine gleichwertig effektiven Schallschutzmaßnahmen dar, die gleichermaßen jeweils eine Einhaltung des für ein WA geltenden Orientierungswertes von 40 dB(A) in der Nachtzeit im Plangebiet während der Erntesaison gewährleisten.</p> <p>Mit der ausschließlichen Errichtung eines Walls gem. der Anlagen 5a und 5b wie derzeit im Plan dargestellt, ohne Schalldämmung an den Kühlgebläsen oder einer Verlagerung der Waage/Fahrwege, verblieben vermutlich Überschreitungen des nächtlichen Orientierungswertes an den Baugrundstücken im Plangebiet.</p> <p>Die Schalldämmung an den Kühlgebläsen ist also zusätzlich zum Lärmschutzwall auszuführen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass der Bestand dieser aktiven</p>	<p>Zu 3.</p> <p>In der zugrunde gelegten schalltechnischen Untersuchung vom 06.06.2018 wurde ausgeführt, dass mit den Schallschutzmaßnahmen an den Kühlgebläsen (Begrenzung der Schalleistung auf <math>L_w = 85</math> dB(A) pro Aggregat) und der zusätzlichen Verlagerung der Waage an die Nordseite der Lagerhalle für Weizen und die entsprechenden Regelungen der An- und Abfahrten der Schlepper gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können. Diese Aussage findet sich auch in der Begründung. Die Einhausung der Kühlgebläse wurde bereits realisiert. Als Alternative und zur Verbesserung des Landschaftsbildes sowie der Abgrenzung des Wohnstandortes zu den landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde die Errichtung eines Lärmschutzwalls und die Auswirkungen auf das Plangebiet gutachterlich in der Ergänzung der schalltechnischen Untersuchung vom 29.11.2018 dargestellt. Es wurde klar ausgeführt, dass bei Umsetzung der vorgenannten Variante, die Höhe des Lärmschutzwalls unerheblich ist. Sofern die Verlagerung der Waage an die Nordseite der Lagerhalle für Weizen und die entsprechenden Regelungen der An- und Abfahrten der Schlepper nicht erfolgen, ist die Herstellung des Lärmschutzwalls in einer Höhe von 5,00 m zwingend vorzusehen und Regelungen für das nordöstlichste Grundstück wären zusätzlich zu treffen. Dies wird mit den Entwurfsunterlagen ausführlich dargestellt.</p>	<p>Klarstellung.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Schallschutzmaßnahme außerhalb des Plangebietes rechtlich dauerhaft zu sichern ist und eine Umsetzung hinsichtlich der bau- und planungsrechtlichen Genehmigung rechtlich nachvollziehbar sein muss (z.B. durch städtebauliche Verträge, Nachweis der Wirksamkeit durch Abnahmemessungen usw.).</p> <p>Darüber hinaus ist für die Kompensation der verbleibenden Überschreitung im OG an der nordöstlichen Gebäudeseite (siehe Anlage 5b) die textliche Festsetzung erforderlich, dass auf dem betroffenen Baugrundstück keine zu öffnenden Fenster von schutzbedürftigen Aufenthaltsräumen zulässig sind.</p> <p><b>2. Geruchsmissionen des Landwirtschaftsbetriebes</b></p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 34 wurde eine Emissions- und Immissionsprognose für Geruch durch die LMS mit Datum vom 16.05.2013 erstellt, um festzustellen, ob entsprechend der Geruchsmissions-Richtlinie M-V durch die Vorbelastung die vorgeschriebenen Immissionswerte für Geruch am geplanten Wohngebiet eingehalten werden. Diese Prognose wurde überarbeitet und ergänzt (20.12.2013) und an den vorhandenen Tierbestand angepasst. Ergebnis der Prognose ist, dass im Plangebiet die Geruchsstundenhäufigkeiten bei 2 bis 3 % der Jahresstunden liegen. Somit wird der nach der GIRL-MV für Wohn- und Mischgebiet einzuhaltende Immissionswert von 10 % der Jahresstunden im geplanten allgemeinen Wohngebiet unterschritten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>Hendler</p>	<p>Zu 4. Die Ergebnisse des Gutachtens werden zur Kenntnis genommen und haben im Rahmen des Planverfahrens weiterhin Bestand.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>

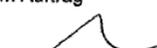
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg</b></p> <p>Wismarsche Straße 139, 19053 Schwaneberg</p> <p>Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p><b>Eingegangen</b> 16. Juli 2019</p> <p>Bearbeiter: Frau Eberle Telefon: 0385 588 89 141 E-Mail: jana.eberle@afrlwm.mv-regierung.de 110-506-109/19 Datum: 12.07.2019</p> <p>nachrichtlich: LK NWM (FD Bauordnung und Planung), EM VIII 360</p> <p><b>Landesplanerische Stellungnahme zum B-Plan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick – Erweiterung“ östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen</b></p> <p>Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB Ihr Schreiben vom: 12.06.2019 (Posteingang: 18.06.2019) Ihr Zeichen: 6004./mat</p> <p>Sehr geehrte Frau Matschke,</p> <p>die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern 2016 (LEP M-V) und Regionalem Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg 2011 (RREP WM) beurteilt.</p> <p><b>Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele</b> Zur Bewertung hat der Vorentwurf zum B-Plan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick – Erweiterung“ der Stadt Grevesmühlen bestehend aus Planzeichnung und Begründung (Stand: Mai 2018) vorgelegen.</p> <p>Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt.</p> <p>Planungsziel ist die Arrondierung und Erweiterung des Wohnstandortes Mühlenblick. Es handelt sich um den 3. Teilbereich des für diesen Bereich aufgestellten Gesamtkonzeptes. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2,4 ha.</p> <p>Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen ist der Vorhabenstandort bereits als Wohnbaufläche dargestellt.</p>	<p>Zu 1. Die Beurteilungsgrundlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Die Sachdarstellung zu den vorgelegten Unterlagen und Planungszielen wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Raumordnerische Bewertung</b>                      Das Vorhaben entspricht den Programmsätzen 4.1 (2) LEP M-V; 4.1 (5) (Z) LEP M-V, 4.2 (1) (Z) LEP M-V sowie 4.1 (2) (Z) RREP WM und 4.1 (3) (Z) RREP WM zur Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung.</p> <p>Weiterhin soll die Neuausweisung von Siedlungs- und Verkehrsflächen landesweit reduziert werden. Dabei sollen die Anforderungen an eine ressourcenschonende und nachhaltige Siedlungsentwicklung, an den Umgang mit den Auswirkungen des demografischen Wandels sowie an Strategien zum Klimaschutz und zur Klimaanpassung berücksichtigt werden (vgl. Programmsätze 4.1 (1) und 6.1.3 (2) LEP M-V und 4.1 (5) RREP WM). Die Belange hinsichtlich eines flächenschonenden Umgangs mit Grund und Boden sind entsprechend zu berücksichtigen.</p> <p>Mit der vorliegenden Planung kann die Stadt Grevesmühlen ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht werden.</p> <p><b>Bewertungsergebnis</b>                      Dem Vorhaben stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.</p> <p><b>Abschließender Hinweis</b>                      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>Mit freundlichen Grüßen                      Im Auftrag                        Jana Eberle</p>	<p>Zu 3.                      Die Ausführungen der raumordnerischen Bewertung werden in die Begründung aufgenommen.</p> <p>Zu 4.                      Das Bewertungsergebnis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 5.                      Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Die Beurteilungsgrundlagen ändern sich nicht. Unabhängig davon wird eine erneute Beteiligung in der Entwurfsphase erfolgen. Somit wird den Anforderungen Rechnung getragen.</p>	<p>Zur berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss												
	<p style="text-align: center;"><b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg</b></p> <div style="text-align: right;">  </div> <hr/> <p>StALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">R</td> <td style="width: 15%;">WV</td> <td style="width: 15%;">Eilt</td> <td style="width: 15%;">1166</td> <td style="width: 15%;"></td> <td style="width: 15%;"></td> </tr> </table> <p>Stadt Grevesmühlen Bauamt z. H. Frau Matschke Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p style="text-align: center;">Eingegangen 11. Juli 2019</p> <p>Telefon: 0385 / 59 58 6-143 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Six@staluvvm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Six</p> <p>AZ: StALU WM-242-19-5122-74026 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Bgm</td> <td style="width: 15%;">HA</td> <td style="width: 15%;">KÄ</td> <td style="width: 15%;">BA</td> <td style="width: 15%;">OA</td> <td style="width: 15%;">Schwerin, 09. Juli 2019</td> </tr> </table> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick – Erweiterung“ östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen</b></p> <p>Ihr Schreiben vom 12. Juni 2019, 6004./mat</p> <p>Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:</p> <p><b>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten</b></p> <p>Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft.</p> <p>Bei der Umsetzung des o.g. Bebauungsplanes Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung“ östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen wird keine landwirtschaftlich genutzte Fläche verbraucht werden. Es wurde noch nicht festgelegt, ob und in welcher Höhe ein Kompensationsbedarf bestehen wird und wie dieser ausgeglichen werden soll.</p> <p>Es kann zum jetzigen Zeitpunkt noch keine Stellungnahme aus Sicht der Landwirtschaft abgegeben werden.</p> <p><b>2. Integrierte ländliche Entwicklung</b></p> <p>Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.</p> <p>Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.</p>	R	WV	Eilt	1166			Bgm	HA	KÄ	BA	OA	Schwerin, 09. Juli 2019	<p>Zu 0. Die Stellungnahme wird nachfolgend behandelt.</p> <p>Zu 1.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Flächen der Landwirtschaft in Anspruch genommen werden. Unter Berücksichtigung der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB ist davon auszugehen, dass Kompensationsbedarf nicht entsteht.</p> <p>Zu 1.2. Die Stadt Grevesmühlen stellt die derzeit vorliegende Stellungnahme des StALU in die Bewertung ein. Die Beteiligung des StALU erfolgt mit dem Entwurf nochmals.</p> <p>Zu 2.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich das Gebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.</p> <p>Zu 2.2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.</p>	<p>-</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
R	WV	Eilt	1166												
Bgm	HA	KÄ	BA	OA	Schwerin, 09. Juli 2019										

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">2</p> <p><b>3. Naturschutz, Wasser und Boden</b></p> <p>3.1 Naturschutz</p> <p>Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.</p> <p>3.2 Wasser</p> <p>Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.</p> <p>3.3 Boden</p> <p>Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.</p> <p>Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.</p> <p><b>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</b></p> <p>Hinsichtlich der Erweiterung des Wohngebietes Mühlenblickes - östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen bestehen unter der Berücksichtigung des Landwirtschaftsbetriebes Grevesmühlen e.G. (Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern), der nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigt und betrieben wird, keine Bedenken.</p> <p>Im Auftrag</p> <p></p> <p>Henning Remus</p>	<p>Zu 3.1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass naturschutzfachliche Belange des StALU nicht berührt sind. Die Stadt Grevesmühlen wird die Naturschutzbehörden, der Landkreis wurde bereits beteiligt, im weiteren Verfahren beteiligen bzw. vom Verfahren unterrichten.</p> <p>Zu 3.2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass wasserwirtschaftliche Anlagen, die sich im Zuständigkeitsbereich des StALU befinden, nicht berührt sind und keine Bedenken bestehen werden.</p> <p>Zu 3.3. Die Stadt Grevesmühlen hat im Rahmen des Beteiligungsverfahrens die Stellungnahme der unteren Abfall- bzw. Bodenschutzbehörde erhalten. Die Bewertung der Stellungnahme ist unter der Stellungnahme des Landkreises enthalten.</p> <p>Zu 3.4. Entsprechende Ausführungen sind bereits unter den Hinweisen im Teil B-Text enthalten.</p> <p>Zu 4. Die Stadt Grevesmühlen hat im Rahmen des früheren Aufstellungsverfahrens bereits umfangreich Gutachten zur Bewertung der nachbarschaftlichen Verhältnisse erstellt. Gutachten in Bezug auf mögliche Beeinträchtigungen durch Gerüche wurden erstellt. Die Vereinbarkeit wurde nachgewiesen. Insofern ergibt sich kein weiterer Anforderungsbedarf.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

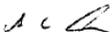
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																									
	<p style="text-align: center;"><b>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern</b></p> <p>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Postfach 13 38, 18263 Güstrow</p> <div style="text-align: right;">  </div> <div style="text-align: center; margin-top: 10px;"> <p>11.4</p> <table border="1" style="border-collapse: collapse; width: 150px;"> <tr> <td style="width: 20px;">R</td> <td style="width: 20px;">VV</td> <td style="width: 20px;">Eilt</td> <td style="width: 20px;">11.4</td> <td style="width: 20px;">11.4</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">                 Ihre Nachricht vom 12.06.2019                  Bearbeiter: Frau Albrecht                  Az.: - Bitte stets angeben! -                  LUNG-S15367-510                  Tel.: 03843 777-134                  Fax: 03843 777-9134                  E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de             </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">                 Eingegangen                  18. Juli 2019             </td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">                 Datum: 17. JULI 2019             </td> </tr> <tr> <td style="width: 20px;">St</td> <td style="width: 20px;">KÄ</td> <td style="width: 20px;">BA</td> <td style="width: 20px;">OA</td> <td style="width: 20px;"></td> </tr> </table> </div> <p>Stadt Grevesmühlen Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p>E-Mail: g.matschke@grevesmuehlen.de</p> <p style="text-align: center;"><b>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange</b></p> <p><b>Vorhaben:</b> Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung“</p> <p><b>Abteilung Immissionsschutz und Abfallwirtschaft</b></p> <p>Aus Sicht des Lärmschutzes wird nachfolgend Stellung genommen. Grundlage der Prüfung bilden folgende Unterlagen:</p> <p>[1] Satzung über den Bebauungsplan 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung“ der Stadt Grevesmühlen, Vorentwurf vom 06. Mai 2019</p> <p>[2] Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung“ der Stadt Grevesmühlen, Vorentwurf vom 06. Mai 2019</p> <p>In unmittelbarer Nachbarschaft zum Plangebiet befinden mehrere Gewerbebetriebe. Das LUNG weist darauf hin, dass es zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche auf die geplante, schützenswerte Wohnbebauung kommen kann. Nach Ansicht des LUNG ist im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung hinsichtlich Gewebelärms auf Basis der TA Lärm<sup>1</sup> die Erheblichkeit der Lärmimmissionen auf die geplante, schützenswerte Wohnbebauung zu ermitteln. Das LUNG weist hinsichtlich des Prognoseansatzes darauf hin, dass die Nachtbelieferung in der Regel den logistischen Erfordernissen eines Einkaufsmarktes in Mecklenburg-Vorpommern entspricht und in der Prognose zu berücksichtigen ist. Es ist regelmäßig mit zumindest einer ggf. zwei Anlieferungen von Tiefkühl- und Frischwaren mit Lkw inkl. Kühlaggregat im Beurteilungszeitraum „nachts“ (22.00 – 06.00 Uhr) zu rechnen.</p>	R	VV	Eilt	11.4	11.4	Ihre Nachricht vom 12.06.2019 Bearbeiter: Frau Albrecht Az.: - Bitte stets angeben! - LUNG-S15367-510 Tel.: 03843 777-134 Fax: 03843 777-9134 E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de					Eingegangen 18. Juli 2019					Datum: 17. JULI 2019					St	KÄ	BA	OA		<p>Zu 1. Die Ausführungen zu den Beurteilungsunterlagen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Die Stadt Grevesmühlen hat sich bereits sehr umfassend mit dem Standort beschäftigt. Es wurden Gutachten zu möglichen Beeinträchtigungen gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erstellt. Die Ergebnisse der Gutachten werden in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt.</p> <p>Zu 3. Die Stadt Grevesmühlen hat eine Schalluntersuchung erstellt. Im Ergebnis der Schalluntersuchung wurden die Beeinträchtigungen durch Gewebelärm untersucht und es ist davon auszugehen, dass eine Vereinbarkeit hergestellt werden kann.</p> <p>Zu 4. Die Prognoseansätze für das Gutachten wurden mit den angesiedelten Unternehmen abgestimmt und sind in das Gutachten eingeflossen. Weitere Anforderungen sind aus Sicht der Stadt Grevesmühlen nicht zu beachten.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
R	VV	Eilt	11.4	11.4																								
Ihre Nachricht vom 12.06.2019 Bearbeiter: Frau Albrecht Az.: - Bitte stets angeben! - LUNG-S15367-510 Tel.: 03843 777-134 Fax: 03843 777-9134 E-Mail: toeb@lung.mv-regierung.de																												
Eingegangen 18. Juli 2019																												
Datum: 17. JULI 2019																												
St	KÄ	BA	OA																									

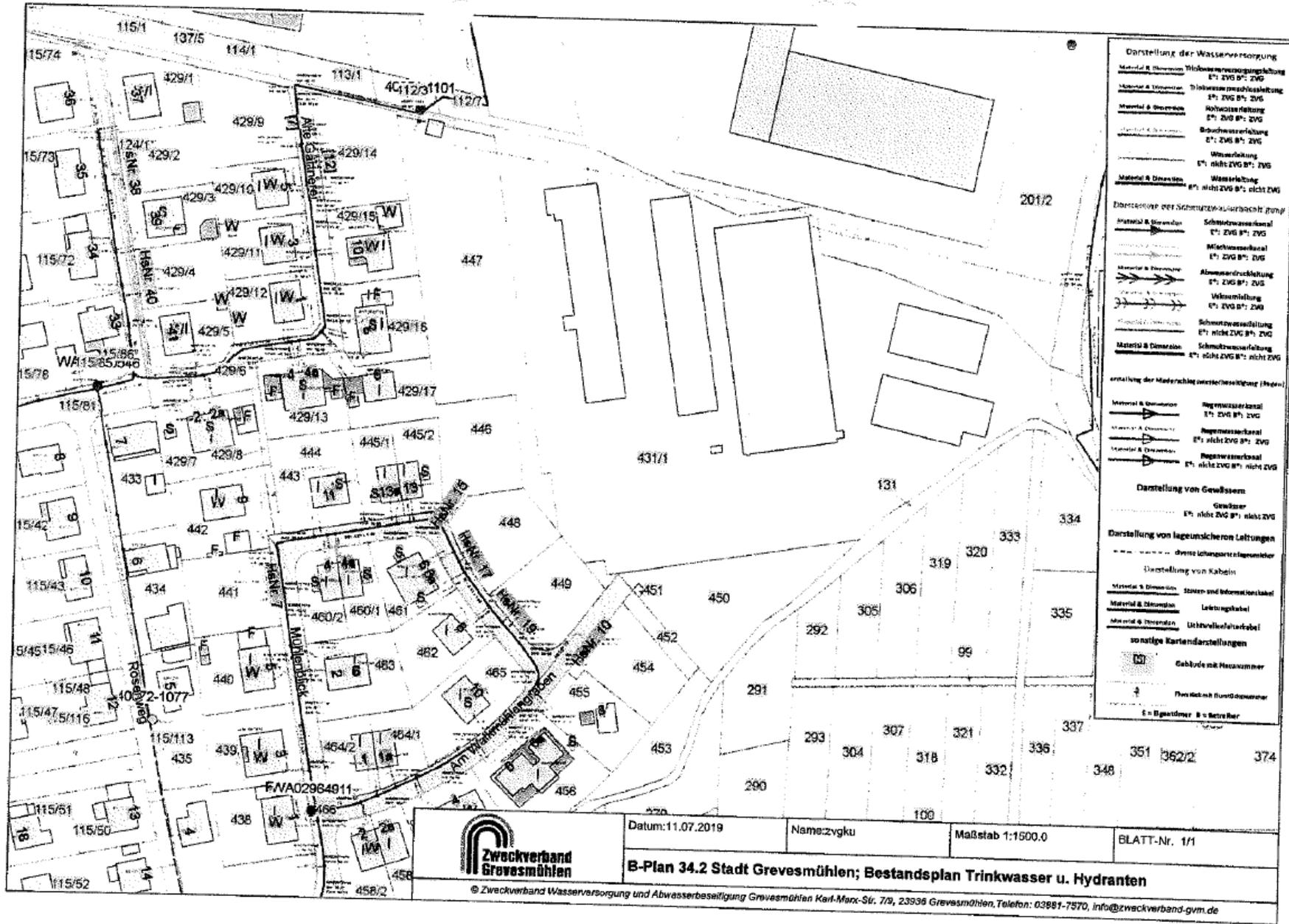
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>2                  Des Weiteren ist anzunehmen, dass etwaige Nebengewerke in Bezug auf Blumen oder Backwaren ebenfalls im Beurteilungszeitraum „nachts“ beliefert werden und deshalb zu untersuchen sind.</p> <p>Es wird nach Fertigstellung um eine Übergabe der Untersuchung an das LUNG zwecks Stellungnahme und Formulierung von Hinweisen gebeten.</p> <p>Im Auftrag                    J.-D. von Weyhe</p>	<p>Zu 5.                  Das Gutachten wird im weiteren Planverfahren mit den Entwurfsunterlagen dem LUNG zur Verfügung gestellt. Dies kann auch im Rahmen der Vorbereitung des Entwurfs erfolgen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>

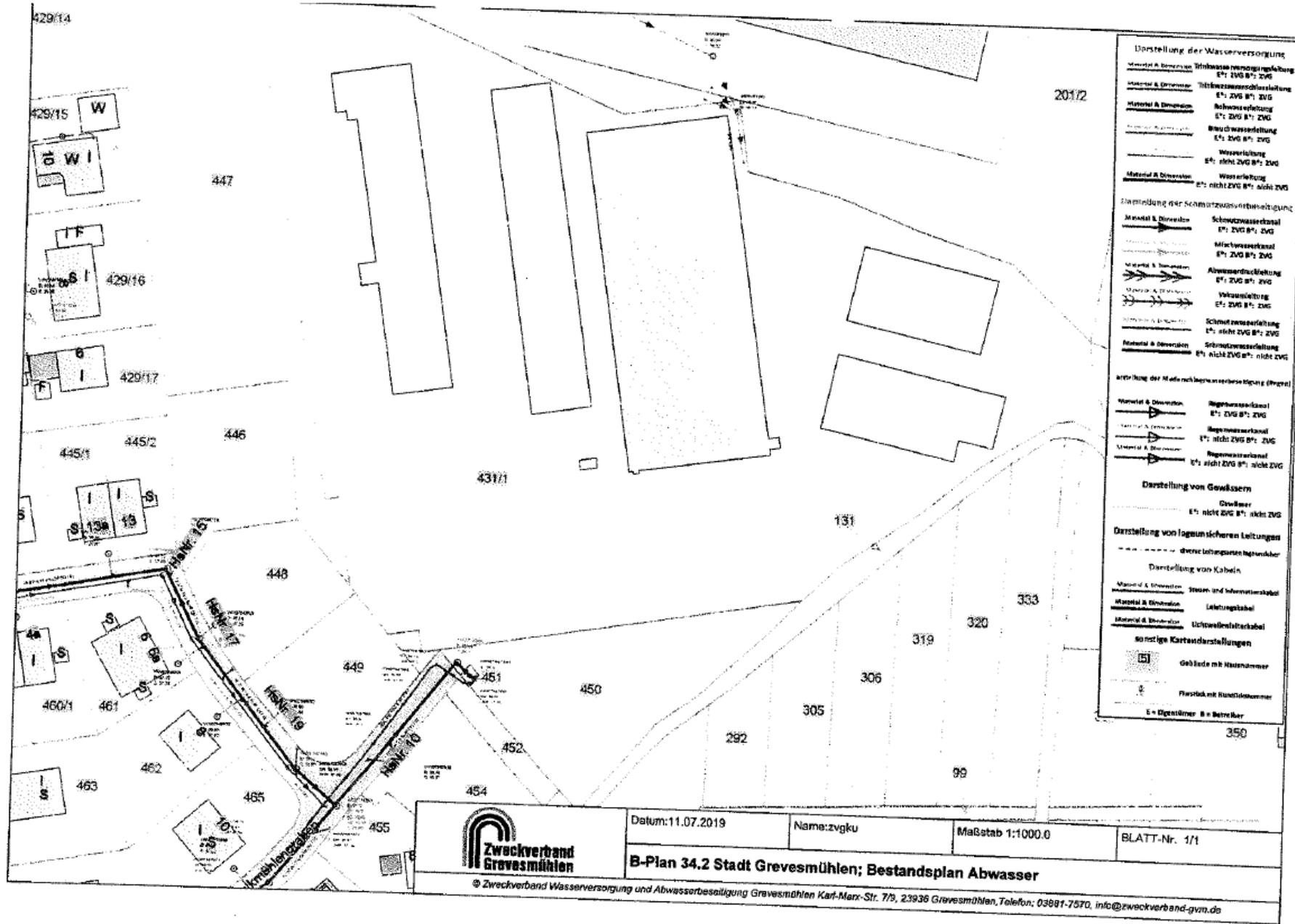
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>T . . .</b></p> <p style="text-align: right;"><b>ERLEBEN, WAS VERBINDET.</b></p> <p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> 01059 Dresden Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p style="text-align: center; font-size: 2em;">T.5</p> <p><b>REFERENZEN</b> AZ: 6004 / mat vom 12. Juni 2019, Frau Matschke <b>SPRECHPARTNER</b> PTI 23, PPb 5 Ute Glaesel AZ: PLURAL 265803 / 85137366 <b>TELEFONNUMMER</b> 0385/723-79593, Ute.Glaesel@telekom.de <b>DATUM</b> 1.Juli 2019 (<i>Eingang per Mail</i>) <b>BETRIFFT</b> Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 "Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen</p> <p>Sehr geehrte Frau Matschke,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Gegen die o. g. Planung haben wir keine Einwände. Im Planungsgebiet befinden sich noch keine Telekommunikationsanlagen der Telekom.</p> <p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen:</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</p>	<p>Zu 1. Die Zuständigkeit der Deutschen Telekom Technik GmbH für die Telekom Deutschland GmbH wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Einwände bestehen, da im Plangebiet noch keine Telekommunikationsanlagen vorhanden sind.</p> <p>Zu 3. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird für die Aufnahme in der Begründung empfohlen. Eine Festsetzung ist hierzu nicht erforderlich. Die abschließenden Regelungen erfolgen mit der nachgelagerten Erschließungsplanung.</p> <p>Zu 4. Der koordinierte Ausbau ist vorgesehen. Darauf ist außerhalb des Bauleitplanverfahrens im Rahmen der technischen Vorbereitung und Durchführung des Projektes zu achten.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>T . . .</b></p> <p style="text-align: right;"><b>ERLEBEN, WAS VERBINDET.</b></p> <p><small>DATUM 01.07.2019</small>  <small>EMPFÄNGER Stadt Grevesmühlen</small>  <small>SEITE 2</small></p> <p>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, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,</li> <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> </ul> <p>Generell sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens <b>6 Monate</b> vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Bitte stellen Sie uns die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der eMail-Adresse <a href="mailto:M.Harnack@telekom.de">M.Harnack@telekom.de</a> zur Verfügung. Die endgültige Ausbauentcheidung erfolgt nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung.</p> <p>Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in dem Fall als zwingend notwendig an.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A. <b>Ute Glaesel</b>  <small>Digital unterschrieben von Ute Glaesel</small>  <small>Datum: 2019.07.01 10:22:05 +02'00'</small></p>	<p>Zu 5. Dieser Hinweis wird bei der weiteren technischen Vorbereitung beachtet.</p> <p>Zu 6. Dieser Hinweis wird bei der technischen Planung und Vorbereitung des Vorhabens beachtet.</p> <p>Zu 7. Die Erschließungsvereinbarung wird rechtzeitig vorbereitet. Die Stadt sichert die Erschließung des Vorhabens vor Satzungsbeschluss entsprechend ab. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																				
	 <p style="text-align: right;">Karl-Marx-Str. 7/9 23936 Grevesmühlen</p> <p style="text-align: center;">II 6 Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> <p style="text-align: center;">- Der Verbandsvorsteher -</p> <table border="1" data-bbox="235 414 571 654"> <tr> <td>R</td> <td>VW</td> <td>Eilt</td> <td>1192</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Stadt Grevesmühlen Eingegangen</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">16. Juli 2019</td> </tr> <tr> <td>Bgm</td> <td>HA</td> <td>KA</td> <td>BA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>OA</td> </tr> </table> <p>Standort- und Anschlusswesen Sprechzeiten: Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr</p> <p>Mein Aktenzeichen: t1/ck Sachauskunft: Cornelia Kumbornuss Durchwahl: 757 610 Datum: 11.07.2019</p> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung“ östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen</b> <b>Reg.-Nr.: 0276/18-09</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit Schreiben vom 12.06.2019 (Posteingang 17.06.2019) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 östlich des Rosenweges.</p> <p>Zur Sicherung der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem ZVG und dem Erschließungsträger erforderlich. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.</p> <p>Das Konzept zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bereits vorbesprochen worden. Im Einzelnen bedeutet das:</p> <p><u>Trinkwasserversorgung</u> Der vorhandene Leitungsbestand aus dem Rosenweg muss erweitert werden. Trinkwasserhausanschlüsse werden für jedes Grundstück vorgestreckt und im Zuge der Grundstücksbebauung auf Antragstellung des Bauherrn komplettiert. Die technische Planung ist mit dem ZVG abzustimmen.</p> <p><u>Löschwasserbereitstellung</u> Zur Löschwasserversorgung stehen derzeit 2 Hydranten, AUTO ID 1140 und 1694, zur Verfügung. Beide Hydranten bringen bei Einzelentnahme &gt; 48 m³/h aber &lt; 96 m³/h.</p> <p><u>Schmutzwasserentsorgung:</u> Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt über das Pumpwerk „Am Walkmühlengraben“. Ein Einstauvolumen einer halben Tagesmenge aus dem Gebiet wird berücksichtigt. Die letzte Haltung wird entsprechend größer dimensioniert. Die technische Planung ist mit dem ZVG abzustimmen.</p>	R	VW	Eilt	1192	Stadt Grevesmühlen Eingegangen				16. Juli 2019				Bgm	HA	KA	BA				OA	<p style="text-align: center;">1</p> <p>Zu 1. Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Ausführungen zur Kenntnis. Der Erschließungsvertrag wird rechtzeitig mit dem ZVG abgestimmt und ist vor Satzungsbeschluss abzuschließen. Die Anwendung der Satzung des Zweckverbandes gilt allgemein.</p> <p style="text-align: center;">2</p> <p>Zu 2. Die Anforderungen werden in der Begründung dargestellt und bei der technischen Planung beachtet.</p> <p>Zu 3. Diese Ausführungen werden beachtet und in der Begründung berücksichtigt.</p> <p style="text-align: center;">3</p> <p>Zu 4. Die Begründung wird ergänzt. Die technische Planung berücksichtigt diese Anforderung.</p> <p style="text-align: center;">4</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>
R	VW	Eilt	1192																				
Stadt Grevesmühlen Eingegangen																							
16. Juli 2019																							
Bgm	HA	KA	BA																				
			OA																				

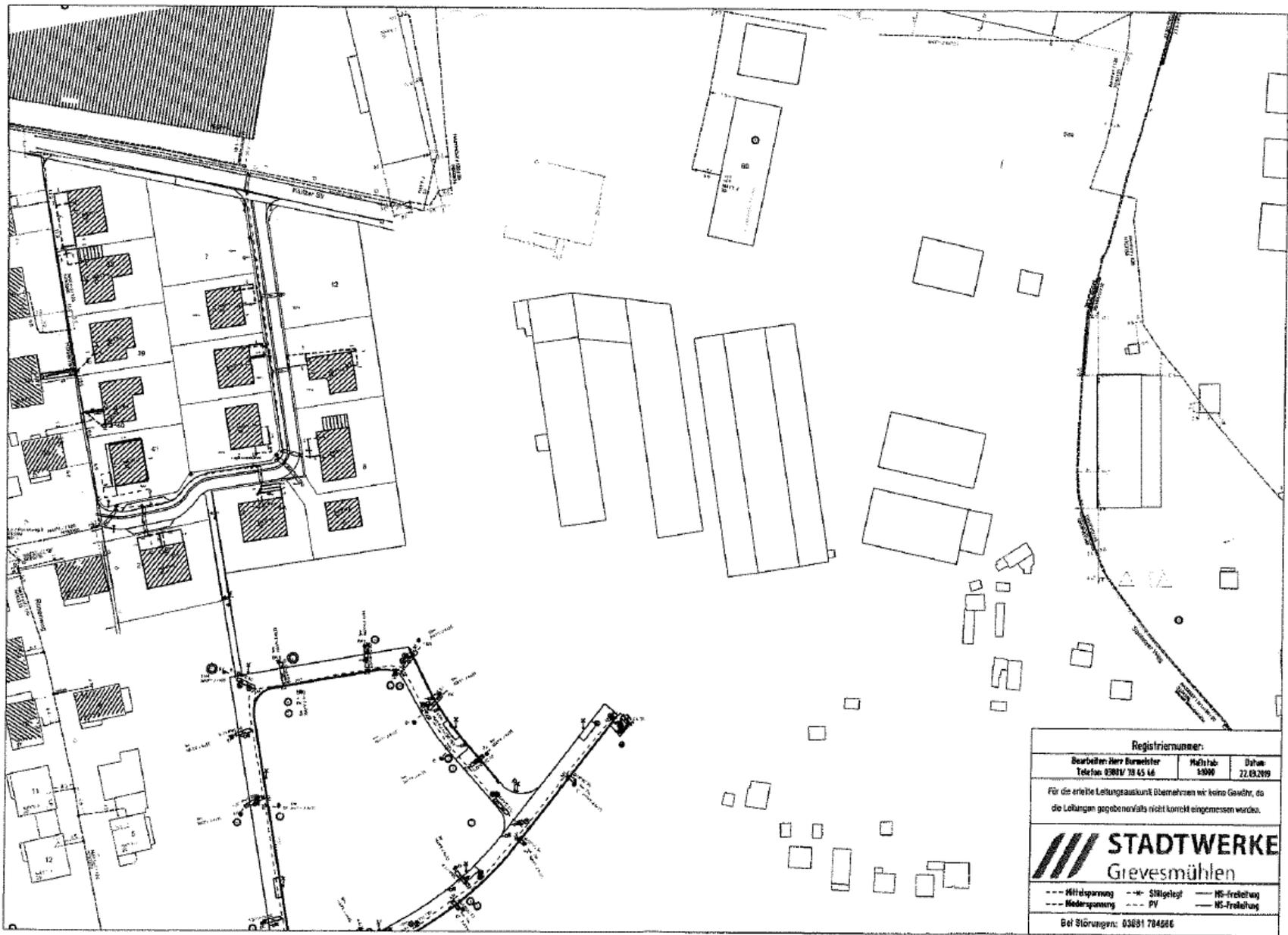
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;">2</p> <p><u>Niederschlagswasser</u>                      Das Niederschlagswasser aus dem Gebiet kann nach Aussage eines vorliegenden Gutachtens vor Ort nicht versickert werden. Aufgrund dessen muss eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigungsanlage mit Grundstücksanschlüssen vorgesehen werden. In der technischen Planung sind die genehmigte Einleitmenge ins Gewässer 7/11/B3 sowie die voraussichtlich daraus resultierende gedrosselte Einleitung bzw. Rückhaltung zu berücksichtigen.</p> <p>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>                      Andreas Lachmann</p> <p><u>Verteiler:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Empfänger</li> <li>• ZVG t1</li> </ul> <p><u>Anlage:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsplan Abwasser</li> <li>- Bestandsplan Trinkwasser und Hydranten</li> </ul>	<p>Zu 5.                      Die Ausführungen werden in der Begründung beachtet. Die technische Planung berücksichtigt die Anforderungen.</p> <p>Zu 6.                      Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen und werden beachtet.</p> <p>Zu 7.                      Die Kontaktinformationen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 8.                      Die Anlagen werden der Verfahrensdokumentation beigelegt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

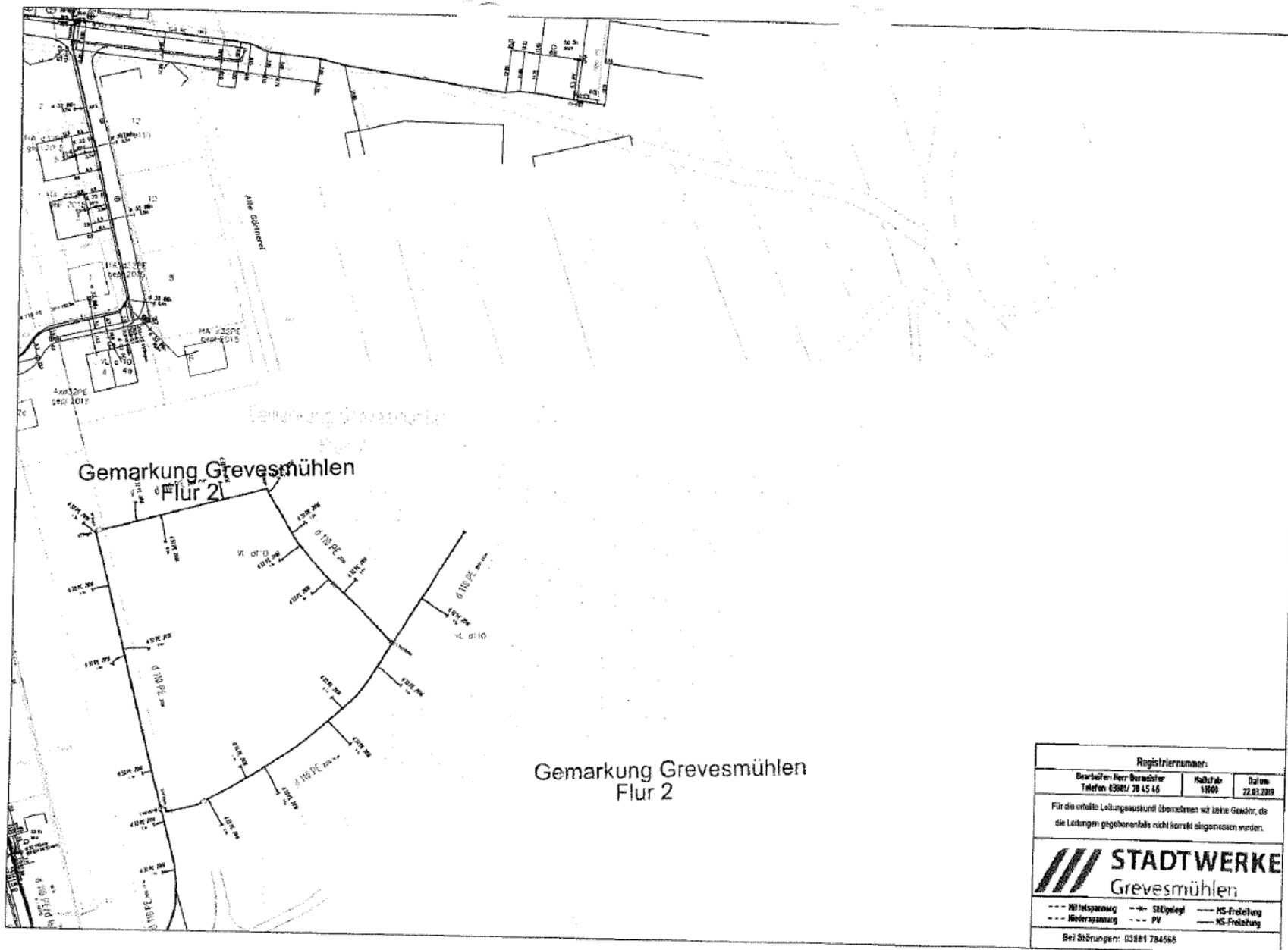




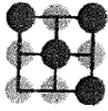
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="text-align: center;">  <p><b>STADTWERKE</b> Grevesmühlen</p> <p><i>Meine Region. Meine Energie</i></p> </div> <p>Grevesweg 26 23445 Grevesmühlen</p> <p>Geschäftsführer Holger Böhm</p> <p>Vorsitzende des Aufsichtsrats: Lars Pöhlert</p> <p>Telefon: 03881 78 45 0 Telefax: 03881 79 45 67 info@stadtwerke-gym.de www.stadtwerke-gym.de</p> <p>Ihre Zeichen: WK Ihre Nachricht vom: 02. Herr Küsel Ihre Zeichen, unsere Nachricht vom: 02. Herr Küsel Datum: 25.06.2019 (Eingang per Mail)</p> <p><b>Satzung:</b> Stadtwerke Grevesmühlen GmbH <b>Bauvorhaben:</b> Satzung Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick- Erweiterung“ <b>Ort:</b> 23936 Grevesmühlen, östlich des Rosenweges</p> <p style="text-align: right;"><b>Reg.-Nr.: S/002/19</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Matschke,</p> <p>dem o. g. Bauvorhaben stimmen wir grundsätzlich zu. Die Zustimmung beschränkt sich auf das genannte B-Plangebiet.</p> <p>Ein Anschluss an das Strom- und Gasversorgungsnetz über die vorhandenen Netze ist in Abhängigkeit von der zu erwartenden Leistungsanspruchnahmen zu prüfen. Eine Erschließung mit Erdgas muss zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsunternehmen abgestimmt werden. Im weiteren Planungsverfahren ist zu klären, ob in dem Gebiet eine individuelle Gaserschließung der entstehenden Grundstücke erfolgen soll.</p> <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>Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Kabeleinweisung vor Ort setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Ruedel, WEMAG (Tel. 0385 7552644) in Verbindung. Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Kabeleinweisung vor Ort bezüglich der Straßenbeleuchtung setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Böhm Stadtwerke Grevesmühlen GmbH (Tel. 03881 7845521) in Verbindung. Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Leitungseinweisung bezüglich des Gasnetzes setzen Sie sich rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Eggers, Hanse Gas GmbH (03841 62614420) in Verbindung.</p>	<p>Zu 1. Die grundsätzliche Zustimmung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Die Anforderungen an die Strom- und Gasversorgung werden im Rahmen der technischen Planung detailliert abgestimmt. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Zu 3. Allgemeine Hinweise zu Leitungen und zur Berücksichtigung von Leitungen werden beachtet. Die Begründung wird ergänzt. Eine detaillierte Berücksichtigung des Leitungsbestandes erfolgt auf der Ebene der technischen Planung.</p> <p>Zu 4. Die Hinweise zur technischen Vorbereitung des Verfahrens werden zur Kenntnis genommen. Die Bauleitplanung baut auf einer entsprechenden technischen Planung auf. Die Abstimmungen bzw. das Abstimmungserfordernis ist im Rahmen der weiteren Vorbereitung mit den zu berücksichtigenden Ver- und Entsorgern abzustimmen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<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.</p> <p>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><b>Anmerkungen:</b> Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Leitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Hinweise zu beachten: Beim Verlegen von Leitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich, ist nicht zulässig Freigelegte Leitungen/Anlagen sind fachgerecht gegen Beschädigungen zu sichern. Schäden an Leitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Leitung darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.</p> <p>Diese Zustimmung gilt für die Dauer eines Jahres, bezogen auf das Datum dieses Schreibens. In der Anlage übergeben wir Planauszüge der entsprechenden Netze.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Werner Küsel</p>	<p>Zu 5. Die Anforderungen sind insbesondere im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung zu beachten. Allgemeine Hinweise werden in der Begründung berücksichtigt.</p> <p>Zu 6. Die Bewertung des vorliegenden Leitungsbestandes wird in der Begründung mit dargestellt. Auf das Merkblatt wird in der Begründung hingewiesen.</p> <p>Zu 7. Auf eine sorgfältige Arbeit im Zusammenhang mit der Vorbereitung von Maßnahmen unter Berücksichtigung des Bestandes wird hingewiesen.</p> <p>Zu 8. Die befristete Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es erfolgt ohnehin die Beteiligung mit dem Entwurf.</p> <p>Zu 9. Die Planauszüge werden der Verfahrensdokumentation beigelegt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>





Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss												
	<p><b>e.dis</b></p> <p style="text-align: right;">128</p> <p><small>E.DIS Netz GmbH, Postfach 1949, 18504 Fürstenwalde/Spree</small></p> <p>Stadt Grevesmühlen Bauamt Frau Matschke Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>R</td> <td>WV</td> <td>Eill</td> <td>1295</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Stadt Grevesmühlen Eingegangen 13. Aug. 2019</td> </tr> <tr> <td>Bgm</td> <td>HA</td> <td>KÄ</td> <td>BA OA</td> </tr> </table> <p>Neubukow, 8. August 2019</p> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 "Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung" östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen im Verfahren nach § 13 b BauGB</b> Bitte stets angeben: Upl/19/26</p> <p>Sehr geehrte Frau Matschke,</p> <p>gegen die o.g. Planung bestehen unsererseits keine Bedenken.</p> <p>Im Planungsgebiet befinden sich keine Anlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Auskünfte über elektrotechnische Anlagen im Stadtgebiet Grevesmühlen holen Sie bitte bei den Stadtwerken Grevesmühlen ein.</p> <p>Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o. g. Telefonnummer gern zur Verfügung. Mit freundlichen Grüßen</p> <p>E.DIS Netz GmbH</p> <p><i>Jörn Suhrbier</i> Jörn Suhrbier</p> <p><i>Mario Bauschat</i> Mario Bauschat</p> <p><small>E.DIS Netz GmbH Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb Verteilnetze Ostseeküste Am Stellwerk 12 18293 Neubukow www.e-dis.de</small></p> <p><small>Postanschrift Neubukow Am Stellwerk 12 18293 Neubukow</small></p> <p><small>Norbert Lange T 038294 75-282 F 038294 75-206 norbert.lange @e-dis.de</small></p> <p><small>Unser Zeichen NR-M-0-</small></p> <p><small>Geschäftsführung: Stefan Bläse Harald Bock Michael Kaiser</small></p> <p><small>Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 16068 St.Nr. 061 108 06416 Ust.Id. DE285351013 Gläubiger Id: DE622206000175587</small></p> <p><small>Deutsche Bank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE75 1207 0000 0254 5515 00 BIC DEUTDE33HAN30</small></p> <p><small>Commerzbank AG Fürstenwalde/Spree IBAN DE52 1704 0000 0650 7115 00 BIC COBADE33HAN30</small></p>	R	WV	Eill	1295	Stadt Grevesmühlen Eingegangen 13. Aug. 2019				Bgm	HA	KÄ	BA OA	<p>Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken bestehen.</p> <p>Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen des Unternehmens vorhanden sind.</p> <p>Zu 3. Die Stadtwerke Grevesmühlen wurden beteiligt. Die Stellungnahme wird unter II.7 entsprechend behandelt und die Anforderungen werden beachtet.</p> <p>Zu 4. Die Kontaktinformation wird zur Kenntnis genommen.</p> <p style="text-align: center;">1 2 3 4</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
R	WV	Eill	1295												
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 13. Aug. 2019															
Bgm	HA	KÄ	BA OA												

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div data-bbox="71 236 358 347">  <p><b>Hanse Gas</b></p> </div> <div data-bbox="638 245 866 280"> <p><b>Leitungsauskunft</b></p> </div> <div data-bbox="62 379 320 475"> <p>Stadt Grevesmühlen Bauamt Frau G. Matschke Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> </div> <div data-bbox="501 389 568 427"> <p>19</p> </div> <div data-bbox="721 365 844 384"> <p>HanseGas GmbH</p> </div> <div data-bbox="721 399 815 451"> <p>Netzdienste Jägerstieg 2 18246 Bützow</p> </div> <div data-bbox="721 466 864 534"> <p>leitungsauskunft-mv@hansegas.com T 038461-51-2127 F 038461-51-2134</p> </div> <div data-bbox="716 544 952 576"> <p>20.06.2019 (Eingang per Mail)</p> </div> <div data-bbox="58 644 584 826" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p><b>Reg.-Nr.: 346628</b>(bei Rückfragen bitte angeben) <b>Baumaßnahme:</b> Vorentwurf zum B-Plan Nr.: 34.2 --Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung-- im beschleunigten Verfahren, hier: TöB <b>Ort:</b> Stadt Grevesmühlen, südl. der Klützer Str./östl. Alte Gärtnerei</p> </div> <div data-bbox="595 683 878 815" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p><b>HanseGas GmbH</b> <b>bei Störungen und Gasgerüchen</b> <b>0385 - 58 975 075</b> <b>Tag und Nacht besetzt</b></p> </div> <div data-bbox="49 844 674 920"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseGas GmbH vorhanden sind.</p> </div> <div data-bbox="49 930 210 956"> <p>Freundliche Grüße</p> </div> <div data-bbox="49 971 174 997"> <p>Reiner Klukas</p> </div> <div data-bbox="649 1106 770 1171"> <p>Geschäftsführung: Kirsten Fust Dr. Joachim Kabs Stefan Strobl</p> </div> <div data-bbox="649 1181 795 1246"> <p>Sitz Quickborn Amtsgericht Pinneberg HR 12571 Pf St.-Nr. 28/297/25914</p> </div> <div data-bbox="44 1264 416 1299"> <p>Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.</p> </div>	<div data-bbox="965 831 1691 914"> <p>Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Hanse Gas GmbH vorhanden sind.</p> </div>	<div data-bbox="1850 860 2105 887"> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> </div>

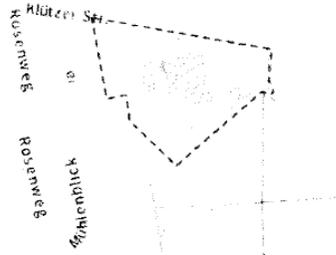
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Anmerkungen:</b>                      Hinweis für die Antragstellung:                      In dem von Ihnen genannten Bereich befinden sich Anlagen/Leitungen in Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Grevesmühlen GmbH.                      Auf Veranlassung der Gasversorgung Grevesmühlen erfolgt die Antragstellung seit 01.07.1998 für den Bereich Grevesmühlen (einschließlich der zur Zeit gasversorgten Orte Grevesmühlen, Wotenitz, Neu Degtow, Upahl) an folgende Adresse:                      Gasversorgung Grevesmühlen                      Grüner Weg 26                      23936 Grevesmühlen                      Die vorliegenden Unterlagen schicken Sie bitte für eine weitere Bearbeitung an die Gasversorgung Grevesmühlen.                      Bei Rückfragen wenden Sie sich bitte an die Gasversorgung Grevesmühlen, Telefon -03881/78450.</p>	<p>Zu 2.                      Es wird berücksichtigt, dass sich Anlagen/Leitungen in der Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Grevesmühlen GmbH befinden. Der Versorger wurde im Verfahren beteiligt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="text-align: right;">  </div> <p>50Hertz Transmission GmbH – Heidestraße 2 – 10557 Berlin</p> <p>Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p style="text-align: center;">II. 10</p> <p><b>50Hertz Transmission GmbH</b></p> <p>TG Netzbetrieb</p> <p>Heidestraße 2 10557 Berlin</p> <p>Datum 20.06.2019 <b>PE: 24.6.19 per Mail</b></p> <p>Unser Zeichen 2019-004016-01-TG</p> <p>Ansprechpartner/in Frau Froeb</p> <p>Telefon-Durchwahl 030 / 5150 - 3495</p> <p>Fax-Durchwahl</p> <p>E-Mail leitungsanskunft@50hertz.com</p> <p>Ihre Zeichen 6004/mat</p> <p>Ihre Nachricht vom 12.06.2019</p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates Christiaan Peeters</p> <p>Geschäftsführer Dr. Frank Goletz, Vorsitz Dr. Dirk Biemann Marco Nix</p> <p>Sitz der Gesellschaft Berlin</p> <p>Händlerregister Amtsgericht Charlottenburg HRB 84446</p> <p>Bankverbindung BNP Paribas, NL FFM BLZ 512 106 00 Konto-Nr. 9223 7410 19 IBAN: DE75 5121 0900 9223 7410 19 BIC: BNPADEFF</p> <p>USt-Id.-Nr. DE813473651</p> 	<p>Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen vorhanden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Zu 2. Die Stellungnahme gilt nur für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.2.</p> <p>Zu 3. Die Hinweise zum Verfahren bzw. zur Durchführung des Verfahrens werden zur Kenntnis genommen. Die Stadt Grevesmühlen führt das Verfahren nach den gesetzlichen Anforderungen durch.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

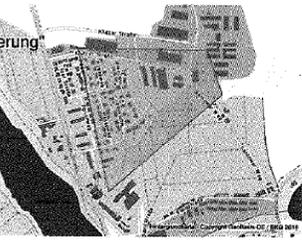
*T. Sobiech*  
Tobien

*F. Froeb*  
Froeb

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																								
	<p style="text-align: right;"></p> <p><i>Güldenrich-Roth   www.gueldenrich-roth.de   0391 2600-0</i></p> <p>Stadt Grevesmühlen Bauamt, Frau Gabriele Matschke Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p><i>II M</i></p> <p>Anfragesteller: Ute Hiller Telefon: 0341/3504-461 E-Mail: leitungsauskunft@gdmcom.de Urspr. Zeichen: Reg.-Nr.: 09928/19 PE-Nr.: 09928/19 Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben! Datum: 02.07.2019 <i>(Eingang per Mail am 01.07.2019)</i></p> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 "Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung" östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen (Vorentwurf)</b></p> <p>Ihre Anfrage/n vom: an: Ihr Zeichen: Brief 12.06.2019 GDMCOM 6004./mat</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezugnehmend auf Ihre oben genannte/n Anfrage(n), erteilt GDMcom Auskunft zum angefragten Bereich für die folgenden Anlagenbetreiber:</p> <table border="1" data-bbox="67 925 940 1093"> <thead> <tr> <th>Anlagenbetreiber</th> <th>Hauptsitz</th> <th>Betroffenheit</th> <th>Anhang</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Erdgasspeicher Peissen GmbH</td> <td>Halle</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup></td> <td>Schwalg b. Nürnberg</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG</td> <td>Straelen</td> <td>nicht betroffen *</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup></td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> <tr> <td>VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup></td> <td>Leipzig</td> <td>nicht betroffen</td> <td>Auskunft Allgemein</td> </tr> </tbody> </table> <p>*GDMcom ist für die Auskunft zu Anlagen dieses Betreibers nicht oder nur zum Teil zuständig. Bitte beteiligen Sie den angegebenen Anlagenbetreiber. Nähere Informationen, Hinweise und Auflagen entnehmen Sie bitte den Anhängen.</p> <p><sup>1</sup> Die Ferngas Netzgesellschaft mbH („FG“) ist Eigentümer und Betreiber der Anlagen der früheren Ferngas Thüringen-Sachsen GmbH („FGT“), der Erdgasversorgungsgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (EVG) bzw. der Erdgastransportgesellschaft Thüringen-Sachsen mbH (ETG).</p> <p><sup>2</sup> Wir weisen darauf hin, dass die Ihnen ggf. als Eigentümerin von Energieanlagen bekannte VNG – Verbundnetz Gas AG, Leipzig, im Zuge gesetzlicher Vorschriften zur Entflechtung vertikal integrierter Energieversorgungsunternehmen zum 01.03.2012 ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Netz“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die ONTRAS – VNG Gastransport GmbH (nunmehr firmierend als ONTRAS Gastransport GmbH) und ihr Eigentum an den dem Geschäftsbereich „Speicher“ zuzuordnenden Energieanlagen auf die VNG Gasspeicher GmbH übertragen hat. Die VNG – Verbundnetz Gas AG ist damit nicht mehr Eigentümerin von Energieanlagen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den dargestellten Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass noch mit Anlagen weiterer Betreiber gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte einzuholen sind!</p>	Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang	Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwalg b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein	ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein	<p>Zu 1. Die Zuständigkeit der GDMcom mit den entsprechenden Anmerkungen wird zur Kenntnis genommen. Es wird auch zur Kenntnis genommen, dass keine Betroffenheiten bestehen. Die Ausführungen zur GasLINE werden nachfolgend behandelt.</p> <p>Zu 2. Der Anlagenbetreiber wird gesondert beteiligt. Die Stellungnahme wird im weiteren Beteiligungsverfahren eingeholt, um hier eine abschließende Bewertung aufnehmen zu können.</p> <p>Zu 3. Die Hinweise zu den einzelnen Unternehmen werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass die Stellungnahme nur für den Geltungsbereich gilt. Der dargestellte Bereich entspricht grob dem Anfragebereich.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Anlagenbetreiber	Hauptsitz	Betroffenheit	Anhang																								
Erdgasspeicher Peissen GmbH	Halle	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) <sup>1</sup>	Schwalg b. Nürnberg	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG	Straelen	nicht betroffen *	Auskunft Allgemein																								
ONTRAS Gastransport GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								
VNG Gasspeicher GmbH <sup>2</sup>	Leipzig	nicht betroffen	Auskunft Allgemein																								

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>PE-Nr. 09928/19 - 02.07.2019 - Seite 2 von 3</p> <p>Bitte prüfen Sie, ob der dargestellte Bereich den Ihrer Anfrage enthält.</p> <p>· Straße</p>  <p>Karte: onmaps ©GeoBasis-DE/BKG/ZSHH Darstellung angefragter Bereich: 1 WGS84 - Geographisch (EPSG:4326) 53.871882, 11.184755</p> <p>Freundliche Grüße GDMcom GmbH</p> <p>-Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig.-</p> <p>Kostenlos mit BIL - BUNDESWEITES INFORMATIONSSYSTEM ZUR LEITUNGSRECHERCHE <a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login">https://portal.bil-leitungsauskunft.de/login</a></p> <p>Anlagen: Anhang</p> <p style="text-align: right; font-size: 2em;">2a 4</p>		

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>PE-Nr. 09928/19 - 02.07.2019 - Seite 3 von 3</p> <p style="text-align: right;"> <b>GDMcom</b></p> <p><b>Anhang - Auskunft Allgemein</b></p> <p>zum Betreff: <b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 "Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung" östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen (Vorentwurf)</b></p> <p>Reg.-Nr.: 09928/19 PE-Nr.: 09928/19</p> <p><u>QNTAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p><b>Auflage:</b> Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen.</p> <p>Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden zeitnah vor Baubeginn eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p> <p><u>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern nicht bereits erfolgt, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf:</p> <p>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH &amp; Co. KG über das Auskunftportal BIL (<a href="https://portal.bil-leitungsauskunft.de">https://portal.bil-leitungsauskunft.de</a>)</p> <p><u>Weitere Anlagenbetreiber</u></p> <p>Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p> <p style="text-align: center;">- Dieses Schreiben ist ohne Unterschrift gültig. -</p>	<p>Zu 5. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen der Unternehmen vorhanden oder geplant sind und keine Einwände bestehen.</p> <p>Zu 6. Der Geltungsbereich wird nicht verändert. Somit gilt die Stellungnahme fort. Die Anforderung zur Beteiligung in weiteren Phasen der Vorbereitung des Projektes, wie der technischen Planung sind in den jeweiligen Planungen zu beachten. Ein weiterer zusätzlicher Hinweis wird nicht als erforderlich angesehen.</p> <p>Zu 7. Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen und beachtet. Die Stellungnahme der BIL für die GasLINE wird im weiteren Beteiligungsverfahren eingeholt und den Unterlagen beigelegt. Damit kann der Sachverhalt abschließend geklärt werden.</p> <p>Zu 8. Weitere Betroffene werden im Beteiligungsverfahren beteiligt. Die Stadt Grevesmühlen beteiligt diejenigen Ver- und Entsorger, die aus ihrer Sicht im Rahmen des Planverfahrens Bedeutung haben.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>BIL eG</b>                      Josef-Wirmer-Straße 1-3                      D-53123 Bonn                      Tel.: +49 228 92 58 52 90                      info@bil-leitungsauskunft.de</p>  <p><b>Ronald Mahnel</b>                      Rudolf-Breitscheid-Straße 11                      23936 Grevesmühlen</p> <p><b>Zuständigkeiten und Nicht-Zuständigkeiten zur Anfrage #20191108-0062</b></p> <p><b>Sehr geehrter Herr Mahnel</b>                      Ihre Anfrage "Bebauungsplan Nr. 34.2 "Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung"" mit der Nummer 20191108-0062 vom 08.11.2019 08:49:10 wurde an das BIL-System übermittelt. Die Verschneidung Ihrer Anfragefläche mit den zu diesem Zeitpunkt gespeicherten Teilnehmerflächen ergab die folgenden Zuständigkeiten. Ihre Anfrage wurde an die zuständigen Teilnehmer zur Beantwortung weitergeleitet.                      Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL-Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL-Portal einsehen.</p> <p>Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.</p> <p>20191108-0062                      Bebauungsplan Nr. 34.2 "Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung"</p>  <p>Typ:                      Planung</p> <p>Klassifizierung:                      Bebauungsplan / Genehmigungsverfahren                      ohne Einsatz von Spezialbaugeräten</p> <p>Start der Maßnahme:                      01.03.2020</p> <p>Auftraggeber:                      Stadt Grevesmühlen</p> <p>Beschreibung:                      Allgemeines Wohngebiet</p> <p>Lagebeschreibung:                      Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Grevesmühlen und wird folgendermaßen begrenzt:                      -im Norden durch den Getränkemarkt Marktkauf und den Getränkemarkt Schweim,                      -im Osten durch den Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G.,                      -im Südosten durch Kleingärten,                      -im Süden durch Kleingärten,                      -im Südwesten durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Mühlenblick Br. 15, 17 und 19 sowie durch den Verbindungsweg zu den Kleingärten,                      -im Westen durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke Alte Gärtnerei Nr. 6, 8, 10 und 11</p>	<p>Zu 1.                      Nach beiliegendem Schriftverkehr mit der BIL wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden. Dies wird im weiteren Verfahren abgestimmt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;">  </p> <p>Koordinaten des Anfragegebiets (Rechtswert, Hochwert)                      in ETRS89-32N: 643596.2910482073,5971412.708458954                      in WGS-84: 11.184082534794545,53.87129167986403</p> <p style="text-align: right; vertical-align: middle;"> <i>ZU 1.</i> </p>		

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div data-bbox="633 225 815 308" style="text-align: center;">  <p><b>BIL</b> Die Leitungsauskunft</p> </div> <p>Für den Anfragebereich zuständige Leitungsbetreiber</p> <hr/> <p>Keine zuständigen Teilnehmer gefunden</p> <p>Von der BIL-Anfrage nicht betroffene Leitungsbetreiber. Diese Betreiber haben keine Leitungen im von Ihnen eingezeichneten Bereich.</p> <hr/> <p>AIR LIQUIDE Deutschland GmbH Air BP Amprion GmbH BAYERNOIL Raffineriegesellschaft mbH BayWa r.e. Operation Service GmbH Bunde-Etzel-Pipelinegesellschaft mbH &amp; Co. KG CenturyLink Communications Germany GmbH (Beauskunftung durch die Steuernagei GmbH) Currenta Deutsche Transalpine Oelleitung GmbH Erdgas Münster GmbH Evonik Technology &amp; Infrastructure GmbH - Bereich Pipelines (Beauskunftung auch für ARG mbH &amp; Co. KG, BASF SE, Covestro AG, EPS GmbH &amp; Co. KG, OXEA GmbH, PRG mbH &amp; Co. KG und Westgas GmbH) ExxonMobil Production Deutschland GmbH FERNLEITUNGS-BETRIEBSGESELLSCHAFT MBH Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen) GASCADE Gastransport GmbH (Beauskunftung auch für NEL Gastransport GmbH "West+Ost", OPAL Gastransport GmbH &amp; Co. KG und WINGAS GmbH) GASSCO AS GEW Wilhelmshaven GmbH Gasunie Deutschland Transport Services GmbH InfraServ Gendorf - Vinnolit InfraServ GmbH &amp; Co. Gendorf KG InfraServ GmbH &amp; Co. Knapsack KG Kreiswerke Olpe -Wasserversorgung- MERO Germany AG Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt Neptune Energy Deutschland GmbH Netzgesellschaft Düsseldorf mbH Nippon Gases Rheinland Nippon Gases Saarland Nord-West Kavernengesellschaft mbH Nord-West Oelleitung GmbH</p>	<p style="text-align: center; vertical-align: middle;">Zu 1.</p>	

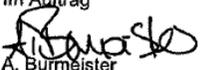
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="text-align: center;">  </div> <p>Nowega GmbH                      OMV Deutschland GmbH                      Ontras Gastransport GmbH  <small>(Beauskunftung automatisch durch die GDMcom GmbH)</small>                      PCK Raffinerie GmbH Schwedt                      PLEdoc GmbH  <small>(Beauskunftung für Open Grid Europe, GasLINE (Solotrassen Netzgebiet West), Ferngas Netzgesellschaft (Netzgebiet Nordbayern), MEGAL, TENP, METG, NETG, Kokereigasnetz Ruhr, Viatel)</small>                      RAG Montan Immobilien GmbH  <small>(Bereich Ruhr)</small>                      Rhein-Main-Rohrleitungstransportgesellschaft m.b.H.                      Rotterdam-Rijn Pijpleiding Maatschappij                      Ruhr Oel GmbH                      RuhrEnergie GmbH, EVR  <small>(Auskunft für Uniper Kraftwerke GmbH, Bereich Ruhrgebiet)</small>                      STADTWERK AM SEE GmbH &amp; Co. KG                      STORAG ETZEL GmbH  <small>(ehem. IVG Caverns GmbH, Etzel)</small>                      TeleData GmbH                      Telia Carrier Germany GmbH                      Thyssengas GmbH                      Uniper Energy Storage GmbH / Erdgas Speicher Etzel                      Uniper Wärme GmbH                      VNG Gasspeicher GmbH  <small>(Beauskunftung durch GDMcom GmbH)</small>                      ValloSol GmbH                      Windpower GmbH                      Wintershall Holding GmbH                      Zweckverband Bodensee-Wasserversorgung</p> <hr/> <p>Gemeinden im Bereich der Anfrage</p> <p>Stadt Grevesmühlen - Gemeindeschlüssel: 13074026</p> <hr/> <p>Postleitzahlen im Bereich der Anfrage</p> <p>23936 - 23936 Upahl, Bernstorf, Damshagen, Grevesmühlen, Grieben, Plüschow, Roggenstorf, Rüting, Stepenitztal, Testorf-Steinfurt, Warnow</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                      IL eG</p>	<p>ZU 1.</p>	

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: right;"><i>II-M6</i></p> <p><b>Planungsbüro Mahnel</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> BIL Leitungsauskunft &lt;no-reply@bil-leitungsauskunft.de&gt;  <b>Gesendet:</b> Freitag, 8. November 2019 08:49  <b>An:</b> Planungsbüro Mahnel  <b>Betreff:</b> BIL-Anfragestatus - Bebauungsplan Nr. 34.2 "Wohngebiet Mü... (20191108-0062)</p> <p>Sehr geehrte(r) Herr Ronald Mahnel,</p> <p>Sie haben bei BIL-Leitungsauskunft eine Bauanfrage eingestellt.</p> <p>Ihre Anfrage "<a href="#">Bebauungsplan Nr. 34.2 "Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung"</a>" (20191108-0062) wurde an die folgenden Teilnehmer zur Beantwortung übermittelt.</p> <p><b>Zuständige Teilnehmer :</b></p> <p>Keine zuständigen Teilnehmer</p> <p><a href="#">Link zu Ihrer Anfrage</a> im BIL-Portal</p> <p><b>Wie geht es weiter?</b>  Die zuständigen Leitungsbetreiber bearbeiten Ihre Anfrage, prüfen die Betroffenheit und stellen Ihnen die entsprechenden Antworten direkt über das BIL-Portal zur Verfügung. Über den Fortschritt der Bearbeitung werden Sie per Email informiert. Alle Informationen und den aktuellen Status Ihrer Anfrage können Sie jederzeit im BIL-Portal einsehen.</p> <p><b><u>Rückfragen zur Beantwortung richten Sie bitte direkt an die zuständigen Betreiber.</u></b></p> <p>Häufige Fragen haben wir für Sie in unseren FAQs beantwortet:  <a href="http://bil-leitungsauskunft.de/faq">http://bil-leitungsauskunft.de/faq</a></p> <p><b>WICHTIG</b>  Beginnen Sie erst mit Ihren Maßnahmen, wenn Ihnen sämtliche Stellungnahmen aller betroffenen Netzbetreiber vollständig und lesbar zur Verfügung stehen!  Im Zweifel besteht die Verpflichtung, sich mit den zuständigen Netzbetreibern direkt in Verbindung zu setzen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Ihr BIL-Team</p>  <p><b>Bitte antworten Sie nicht auf diese E-Mail. Antworten auf diese E-Mail werden nicht gelesen!</b>  Sollten Sie technische Fragen haben, wenden Sie sich bitte an <a href="mailto:support@bil-leitungsauskunft.de">support@bil-leitungsauskunft.de</a>.  Mit allen weiteren Anliegen rund um BIL wenden Sie sich bitte an <a href="mailto:info@bil-leitungsauskunft.de">info@bil-leitungsauskunft.de</a>.</p> <p style="text-align: center;">1</p>	<p>Zu 1.  Nach beiliegendem Schriftverkehr mit der BIL wird davon ausgegangen, dass keine Belange berührt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Anlage 1 zum Beschluss 2019-\_\_\_\_\_ - Bebauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung“ östlich der Rosenweges

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><i>Diese Anfrage wurde über das Portal der BIL-Leitungsauskunft versendet. Vertretungsberechtigte Vorstände: Dipl.-Ing. Jens Focke und Rechtsanwalt Markus Heinrich. Sitz der eingetragenen Genossenschaft: Josef-Wirmer Straße 1-3, 53123 Bonn, Germany, eingetragen beim Registergericht Amtsgericht Bonn. Register-Nr.: GnR394. Umsatzsteuer-Identifikationsnummer gemäß §27a Umsatzsteuergesetz / VAT-ID: DE 815 571 550. Steuer-Nummer: 5206/5897/0207.</i></p> <p><i>This E-Mail was sent via the Portal of BIL-Leitungsauskunft. Authorised Managing Directors: Dipl.-Ing. Jens Focke and Advocate Markus Heinrich. Registered office and German headquarters: Josef-Wirmer Straße 1-3, 53123 Bonn, Germany. The company is recorded in the commercial register of the City of Bonn District Court under number GnR394. VAT-ID: DE 815 571 550. German Tax ID: 5206/5897/0207.</i></p> <p><i>Diese E-Mail (mit zugehörigen Dateien) enthält möglicherweise Informationen, die vertraulich sind, dem Urheberrecht unterliegen oder ein Geschäftsgeheimnis darstellen. Falls Sie diese Nachricht irrtümlicherweise erhalten haben, benachrichtigen Sie uns bitte umgehend unter info@bil-leitungsauskunft.de, und löschen Sie bitte diese E-Mail und ihre Antwort darauf. Sämtliche aufgeführten Ansichten oder Meinungen sind ausschließlich diejenigen des Autors und entsprechen nicht notwendigerweise denen der BIL eG. Alle Rechte vorbehalten!</i></p> <p><i>This E-Mail (and any attachments) may be confidential and protected by legal privilege. If you are not the intended recipient please notify us immediately using info@bil-leitungsauskunft.de and delete this E-Mail and your reply from your system. All the views and opinions published here are solely based on the author's own opinion and should not be considered necessarily as reflecting the opinion of BIL eG. All rights reserved!</i></p>		

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss									
	<p><b>Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine</b></p> <p>Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> <p>Degtower Weg 1 23936 Grevesmühlen</p> <p>Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine Degtower Weg 1 · 23936 Grevesmühlen</p> <p>Stadt Grevesmühlen Eingegangen 02. Juli 2019</p> <p>Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p>Telefon: 03881 / 2505 und 71 44 15 Telefax: 03881 / 71 44 20 e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.de</p> <table border="1"> <tr> <td>R</td> <td>WV</td> <td>EiB</td> <td>1097</td> </tr> <tr> <td>Bgm</td> <td>HA</td> <td>KÄ</td> <td>BA</td> <td>OA</td> </tr> </table> <p>U.B</p> <p>Ihre Zeichen: 6004./mat Ihre Nachricht vom: 12.06.2019 Unsere Zeichen: Anja Krüger, 03881 / 714532 Grevesmühlen, den: 01.07.2019</p> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick – Erweiterung“ östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen im Verfahren nach § 13b BauGB</b> Information der berührten Behörden und TöB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die Satzung des o. g. Bebauungsplanes äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz – Maurine keine grundsätzlichen Bedenken.</p> <p>In diesem Bereich befindet sich das Gewässer zweiter Ordnung 7/11/B3 in der Unterhaltungspflicht des WBV, welches durch die Stadt Grevesmühlen zur Sicherung der Vorflut auch dieses Bereiches erneuert werden soll. Ein Teilabschnitt wurde bereits im Zuge der Erschließungsarbeiten des B-Planes 34.1 erneuert.</p> <p>Für die Nutzung von Gewässern zweiter Ordnung zur Ableitung ist in Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband gemäß § 7a des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und § 8 des Landeswasser-gesetzes (LWaG M-V) eine Einleiterlaubnis der zuständigen Wasserbehörde einzuholen. Es ist ein hydraulischer Nachweis zu erbringen, dass die Einleitmenge in die natürliche Vorflut dem derzeit natürlichen Wasserabfluss der Flächen entspricht.</p> <p>Für die Bepflanzung und Ausgleichmaßnahmen weisen wir darauf hin, dass Rohrleitungen und Drainagen von Bepflanzungen frei zu halten sind. Das Gewässer ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.</p> <p>Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unsere Aufsichts- und Genehmigungsbehörde.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Andrea Bruer Geschäftsführerin</p> <p>Verteiler untere Wasserbehörde beim LK NWM</p>	R	WV	EiB	1097	Bgm	HA	KÄ	BA	OA	<p>Zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>Zu 2. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>Zu 3. Die Begründung wird ergänzt. Im Rahmen der technischen Planung und Vorbereitung sind die Belange zu beachten.</p> <p>Zu 4. Auf den Genehmigungsvorbehalt wird geachtet.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>
R	WV	EiB	1097									
Bgm	HA	KÄ	BA	OA								

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Stadt Grevesmühlen</b> Der Bürgermeister</p>  <p>Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Pilschow, Roggenstorf, Rützing, Stapenitztal, Tesdorf-Steinfurt, Upahl, Warnow</p> <p>Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen</p> <p>Stadt Grevesmühlen Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p>Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt Zimmer: 1.2.04 Es schreibt Ihnen: A. Burmeister Durchwahl: 03981/723-223 E-Mail-Adresse: a.burmeister@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktanzzeichen: 01-3712/135-B34.2 Datum: 18.07.2019</p> <p><b>Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung“</b> Stellungnahme zum Vorentwurf</p> <p>Sehr geehrte Frau Matschke,</p> <p>die vorhandenen Hydranten des Zweckverbands Grevesmühlen decken einen Teil des B-Plan Gebietes ab und sind ausreichend um den Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden im allgemeinen Wohngebiet abzudecken. Für den östlichen Teil des Wohngebietes muss eine zusätzliche Löschwasserquelle geschaffen werden. Der nördlich an das Baugebiet gelegene vorhandene Löschwasserbehälter ist aufgrund des geplanten Walls für den Erstangriff nicht heranzuziehen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag  A. Burmeister Sachgebietsleiterin Ordnungsangelegenheiten</p>	<p>Zu 1. Die Anforderungen an den Brandschutz werden zur Kenntnis genommen und in der Begründung berücksichtigt.</p> <p>Zu 2. Eine zusätzliche Löschwasserquelle ist herzustellen. Es soll ein zusätzlicher Hydrant errichtet werden. Die Vorgabe erfolgt im Rahmen der technischen Planung.</p> <p>Zu 3. Die Ausführung wird zur Kenntnis genommen und entsprechend beachtet. Die Begründung wird ergänzt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Matschke, Gabriele</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Bilsing, Evelin  <b>Gesendet:</b> Freitag, 21. Juni 2019 06:41 <i>VI.1</i>  <b>An:</b> Prahler, Lars; Janke, Holger; Matschke, Gabriele  <b>Betreff:</b> WG: Bauleitplanung 34.2 erweiterung mühlenblick</p> <p><b>Von:</b> [REDACTED]  <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 20. Juni 2019 19:05  <b>An:</b> <a href="mailto:Info@grevesmuehlen.de">Info@grevesmuehlen.de</a>  <b>Betreff:</b> Bauleitplanung 34.2 erweiterung mühlenblick</p> <p>hiermit möchte ich bedenken an den plan 34.2 zur erweiterung des wohngebietes mühlenblick verkünden.. es geht um die höhen der grundstücke.. ich bin besitzer des grundstücks 429.16 das mit einer höhe von 39,35m "ingezeichnet ist" mein nachbar ist mit 39,19m vermessen.. alle grundstücke die hinter uns in der erweiterung entstehen sind über 40m eingemessen.. jeder häusiebauer füllt das grundstück mit mutterboden auf,da die häuser auf einem " berg" gebaut werden.. da entsteht dann eine senke an der grenze zwischen zb mir und dem wa1 abschnitt wo sich das wasser sammeln wird.... und da ich beim letzten starkregen das ganze wasser von der strasse was die städtische versickerung nicht geschafft hatte in der garage und im garten hatte habe ich arge bedenken.. das wasser lief von der strasse um die garage in den garten und hinten in die wildniss.. wenn da jetzt jemand baut wird der boden angehoben und ich saufe elendig ab.. ich bitte das unbedingt zu prüfen.. <b>ich bitte um eine bestätigungs bzw eingangsmail das ich die stadt darauf hingewiesen habe..</b> herrn prahler und herrn jahnke habe ich das problem auch nahe gelegt.. es geht einfach um die höhen,ich werde das wasser nicht los wenn alle häusiebauer ihre grundplatten so hoch aus der erde bauen.. ich bin auch gerne bereit es sich gemeinsam vor ort anzuschauen..  mfg [REDACTED] oder [REDACTED]</p> <p>Stadt Grevesmühlen  Rathausplatz 1  23936 Grevesmühlen  Tel.: +49 3881/723-133  *obil: -  . ax: +49 3881/723-111  Mail: <a href="mailto:E.Bilsing@grevesmuehlen.de">E.Bilsing@grevesmuehlen.de</a>  Internet: <a href="http://www.grevesmuehlen.de">www.grevesmuehlen.de</a></p>	<p>Zu 1.  Die Stadt Grevesmühlen hat sich mit dem Sachverhalt beschäftigt. Die Stadt Grevesmühlen schlägt zur Lösung des Problems des erhöhten Niederschlagswasseranfalls im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 folgende Vorgehensweise vor:  Im Zusammenhang mit der Straßenplanung für die Klützer Straße und dem B-Plan Nr. 34.2 ist ein zusätzlicher Notüberlauf für die Straßenentwässerung im B-Plan Nr. 30 geplant, um sicherzustellen, dass bei starken Regenfällen das anfallende Niederschlagswasser der Straßen ordnungsgemäß abgeleitet wird und um zu vermeiden, dass Niederschlagswasser der Straßen auf private Grundstücke läuft.  Es ist nicht angedacht, das Oberflächenwasser der privaten Grundstückseigentümer im B-Plan Nr. 30 aufzunehmen, da eine Versickerung im B-Plan Nr. 30 laut Bodengutachten möglich ist und auch im B-Plan festgesetzt ist.  Gegebenenfalls müssen bei Verdacht die privaten Grundstückseigentümer durch den Landkreis NWM, als untere Bauaufsichtsbehörde, aufgefordert werden, den fachtechnischen Nachweis für die Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf ihren Grundstücken vorzulegen bzw. zu erbringen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Matschke, Gabriele</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> [Redacted]  <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 27. Juni 2019 20:41  <b>An:</b> Matschke, Gabriele  <b>Betreff:</b> Aw: WG: Bauleitplanung 34.2 erweiterung mühlenblick</p> <p>Sehr geehrte Frau Matschke,</p> <p>folgende Anregungen/Bedenken habe ich noch:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Baufenster gibt es an Hand des Vorentwurfs noch nicht. Ich bitte um Beachtung, dass das Baufenster des neuen Gebiets von unser Grundstücksgrenze auch erst in min. 8m beginnt.</li> <li>- das es an den uns angrenzenden Grundstücken bei einer Bebauung von Bungalows sprich ein Vollgeschoss bleibt</li> </ul> <p>Hintergrund: Verlauf der Sonne. Er reicht schon, dass je nach Stand der Sonne die uns angrenzenden 1,5 Geschosse Schatten auf unser Grundstück werfen. Weiterhin Vermeidung von zu dichten Hausterrassen an der Grundstücksgrenze und etwas Privatsphäre.</p> <p>Desweiteren wäre es schön, wenn nicht sofort wieder der Großteil der Grundstücke an Klützer Holzbau verkauft wird. Somit nicht alle Häuser wieder gleich aussehen und Abwechslung in das Wohngebiet reinkommt.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>[Redacted]</p> <p><b>Gesendet:</b> Freitag, 21. Juni 2019 um 07:26 Uhr  <b>Von:</b> "Matschke, Gabriele" &lt;G.Matschke@Grevesmuehlen.de&gt;  <b>An:</b> [Redacted]  <b>Cc:</b> "Planungsbüro Mahnel" &lt;pbm.mahnel.gvm@t-online.de&gt;, "n.buerau@lb-storm-gvm.de" &lt;n.buerau@lb-storm-gvm.de&gt;, "Woge, Uta" &lt;woge@wobagvwm.de&gt;, "Kerstin Prestin (prestin@wobagvwm.de)" &lt;prestin@wobagvwm.de&gt;, "Janke, Holger" &lt;h.janke@Grevesmuehlen.de&gt;, "Prahler, Lars" &lt;L.Prahler@Grevesmuehlen.de&gt;  <b>Betreff:</b> WG: Bauleitplanung 34.2 erweiterung mühlenblick</p> <p>Sehr geehrter [Redacted]</p> <p>gegenwärtig liegt der Vorentwurf des B-Planes Nr. 34.2 zur Öffentlichkeitsbeteiligung vom 12.06. bis zum 27.06.2019</p> <p>bei uns im Rathaus zur Einsichtnahme aus. Ihre Ehefrau hat bereits am gestrigen Tag die Gelegenheit der Einsichtnahme genutzt.</p> <p>Die von Ihnen vorgebrachten Anregungen und Bedenken (Bezug Ihre Mail vom 21.06.2019) werden im Rahmen der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf geprüft und beraten.</p> <p>Wir werden Sie über das Ergebnis informieren.</p> <p>Mit freundlichem Gruß</p>	<p>Zu 1.  Die Gebiete der Bebauungspläne Nr. 30 und Nr. 34.1 grenzen an unterschiedliche Teilgebiete des Bebauungsplanes Nr. 34.2. Es grenzt das Teilgebiet WA1 an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 30 und die Teilgebiete WA2.2, WA3 und WA4 an den Geltungsbereich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34.1. Die Lage und die Bemaßung der Baugrenze hängt von der zukünftigen Grundstücksgröße ab. In Abhängigkeit von der Grundstücksgröße wird die Baugrenze festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen der LBauO M-V, die ohnehin gelten, ist die Verschattung auszuschließen, um eine Variabilität bei der Ausgestaltung der Grundstücke zu bewahren, wird das Maß von 5 m empfohlen. Dadurch ergibt sich die Möglichkeit, unmittelbar am Haus und innerhalb der Baugrenze die Terrasse zu errichten. Da es sich bei den an den Bebauungsplan Nr. 30 und den Bebauungsplan Nr. 34.1 angrenzenden Grundstücken um solche handelt, die nach Westen orientiert sind, ist hier maßgeblich die Anordnung der Terrasse zu erwarten.</p> <p>Zu 2.  Die Festsetzungen des Planes berücksichtigen die Zulässigkeit eines Vollgeschosses. Im direkt angrenzenden Bereich ist im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.2 aufgrund der städtebaulichen Situation und aufgrund von konkreten Anfragen eine Dachneigung von maximal 30 Grad zulässig. Als Dachformen sind neben Satteldächern auch Walmdächer, Flachdächer und Pultdächer zulässig. Der Stellungnahme wird dahingehend gefolgt, dass auf die Zulässigkeit von Pultdächern verzichtet wird.</p> <p>Zu 3.  Eine Beeinträchtigung der Belange der Belichtung, Besonnung und Belüftung der angrenzenden Grundstücke ist bei Einhaltung der landesrechtlichen Vorschriften der Abstandsregelungen nicht gegeben. Die Anforderungen der LBauO M-V werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes eingehalten und überschritten. Es wird davon ausgegangen, dass auch die zukünftigen Einwohner des Gebietes des Bebauungsplanes Nr. 34.2 eine Privatsphäre wünschen und Sitzgelegenheiten nicht direkt an der Grundstücksgrenze zum Nachbarn errichten. Terrassen, die an das Hauptgebäude angebaut werden, sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.</p> <p>Zu 4.  Der Bebauungsplan regelt nicht die Veräußerung der Grundstücke.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.  Empfehlung Abstand 5 m.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.  Erörterung im Bauausschuss</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.  Erörterung im Bauausschuss</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Im Auftrag</p> <p>G. Matschke</p> <p>SB Bauleitplanung</p> <p><b>Von:</b> Bilsing, Evelin  <b>Gesendet:</b> Freitag, 21. Juni 2019 06:41  <b>An:</b> Prahler, Lars; Janke, Holger; Matschke, Gabriele  <b>Betreff:</b> WG: Bauleitplanung 34.2 erweiterung mühlenblick</p> <p><b>Von:</b> [REDACTED]  <b>Gesendet:</b> Donnerstag, 20. Juni 2019 19:05  <b>An:</b> <a href="mailto:Info@grevesmuehlen.de">Info@grevesmuehlen.de</a>  <b>Betreff:</b> Bauleitplanung 34.2 erweiterung mühlenblick</p> <p>hiermit möchte ich bedenken an den plan 34.2 zur erweiterung des wohngebietes mühlenblick verkünden.. es geht um die höhen der grundstücke.. ich bin besitzer des grundstücks 429.16 das mit einer höhe von 39,35m eingezeichnet ist mein nachbar ist mit 39,19m vermessen.. alle grundstücke die hinter uns in der erweiterung entstehen sind über 40m eingemessen.. jeder häuslebauer füllt das grundstück mit mutterboden auf,da die häuser auf einem " berg" gebaut werden. da entsteht dann eine senke an der grenze zwischen zb mir und dem wa1 abschnitt wo sich das wasser sammeln wird.... und da ich beim letzten starkregen das ganze wasser von der strasse was die städtische versickerung nicht geschafft hatte in der garage und im garten hatte habe ich arge bedenken.. das wasser lief von der strasse um die garage in den garten und hinten in die wildniss.. wenn da jetzt jemand baut wird der boden angehoben und ich saufe elendig ab.. ich bitte das unbedingt zu prüfen.. <b>ich bitte um eine bestätigungs bzw eingangsmail das ich die stadt darauf hingewiesen habe..</b> herrn prahler und herrn jahnke habe ich das problem auch nahe gelegt.. es geht einfach um die höhen,ich werde das wasser nicht los wenn alle häuslebauer ihre grundplatten so hoch aus der erde bauen.. ich bin auch gerne bereit es sich gemeinsam vor ort anzuschauen..</p> <p>mfg [REDACTED]  [REDACTED] oder [REDACTED]</p> <p>Stadt Grevesmühlen  Rathausplatz 1</p>	<p>Siehe hierzu die Behandlung der gleichlautenden Stellungnahme VI. 1.</p>	

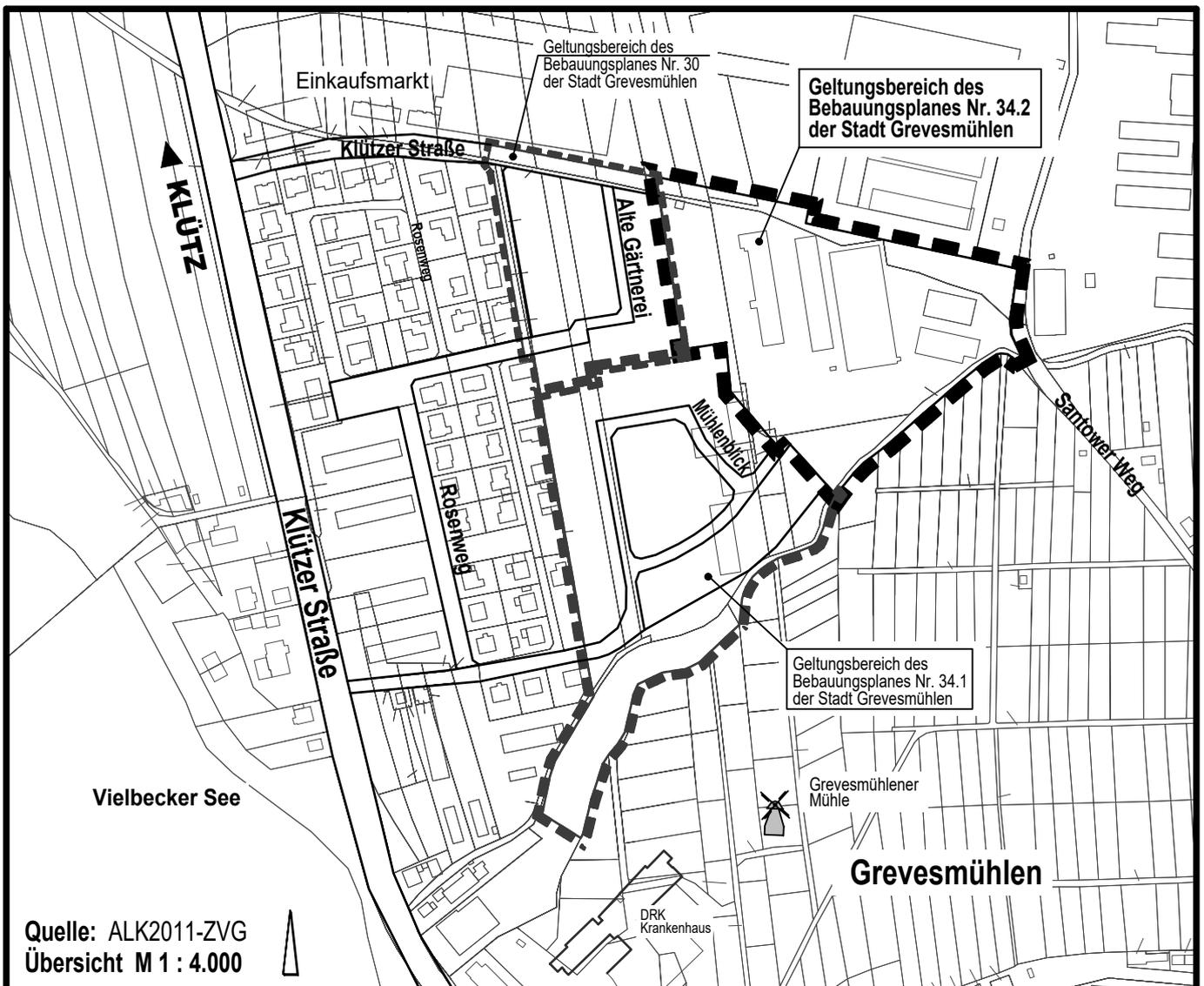
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																
<p>██████████ 23936 Grevesmühlen</p> <p>Stadt Grevesmühlen</p> <p><b>Anregungen / Bedenken zum B-Plan 34.2</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>folgend möchte ich zum o.g. B-Plan Anregungen/Bedenken äußern:</p> <p>1. Zufahrten zum Wohngebiet: Eine Zufahrt soll lt. Plan unter anderem über das bereits bestehende Wohngebiet „Klützer Straße“ hinter dem Marktkauf verlaufend erfolgen. Ab der Höhe „Alte Gärtnerei“ bzw. Marktkauf sollte die Straße „Klützer Straße“ verkehrsberuhigt gestaltet werden und dies durchs Zeichen 325.1 sichtbar gekennzeichnet werden. (Dies wäre bereits heute sinnvoll, da u.a. ein Bürgersteig fehlt und Fahrbahn und Gehweg eins sind.)</p> <p>2. Wie bereits mehrmals geäußert, ist keine Auswirkung auf die bestehenden Krippen- und Kindergartenplätze durch ein Gutachten ersichtlich. Sollten zukünftige Plätze fehlen, ist hier die Stadt beklagbar und ggf. zum Schadensersatz verpflichtet (siehe auch Urteil des BGH).</p> <p>3. Die Ausrichtungen der Grundstücke von West nach Ost lässt nur eine Bebauung in die Gartenlinie zu. Hier würde das Sichtfeld der Bestandsbebauung eingeschränkt werden, das dadurch nur ein Blick auf Häuser zukünftig gegeben wäre. Hier wäre eine Anlegung der Baufelder in der bestehender Hauslinie wesentlich freundlicher, da Garten an Garten liegen würde. Dies würde auch ein nachbarliches Miteinander fördern.</p>	<p style="text-align: right;">24.06.2019</p> <table border="1" style="margin-left: auto; margin-right: auto;"> <tr> <td>R</td> <td>WW</td> <td>Eilt</td> <td>1049</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Stadt Grevesmühlen Eingegangen</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">25. Juni 2019</td> </tr> <tr> <td>Bgm</td> <td>HA</td> <td>KÄ</td> <td>BA OA</td> </tr> </table> <p style="text-align: center;">1 2 3</p>	R	WW	Eilt	1049	Stadt Grevesmühlen Eingegangen				25. Juni 2019				Bgm	HA	KÄ	BA OA	<p>Zu 1. Die Klützer Straße verläuft südlich des Grundstücks von Marktkauf bis zum B-Plan Nr. 30 außerhalb von Bebauungsplänen. Innerhalb der Gebiete der Bebauungspläne Nr. 30 und Nr. 34.1 sind Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt. Die Straßenbaumaßnahme „Klützer Straße“ befindet sich gegenwärtig in der Planungsphase. Gemäß der technischen Planung sind für die Klützer Straße eine 5,50 m breite Fahrbahn und ein 2,10 m breiter Gehweg vorgesehen. Die Empfehlung der Straßenprofile wird in den Entwurfsunterlagen dargestellt und im Rahmen der nachgelagerten technischen Planung ausgeformt. Derzeit ist durch die Stadt Grevesmühlen die Ausweisung einer Zone mit 30km/h nach Fertigstellung der Straßenbaumaßnahme „Klützer Straße“ beabsichtigt. Verkehrsrechtliche Anordnungen obliegen nicht dem Bebauungsplan, sondern sind im Straßenverkehrsrecht verankert.</p> <p>Zu 2. Die Stadt nimmt das zur Kenntnis. Aufgrund langjähriger Erfahrungen führt die Erweiterung von 15 Baugrundstücken im B-Plan Nr. 34.2 nicht zu einem erheblichen Mehrbedarf an Krippen- und Kita-Plätzen. Des Weiteren liegt im Übrigen die Zuständigkeit für die Krippen- und Kita-Planung beim Landkreis Nordwestmecklenburg.</p> <p>Zu 3. Die Ausrichtung der Gebäude – Firstrichtung entspricht jeweils dem angrenzenden Bebauungsplan. Die Hauptfirstrichtung wird durch Festsetzung innerhalb des Plangebietes bestimmt. Es sind keine gebäudebezogenen Baugrenzen vorgesehen. Eine derart enge Festlegung der Lage der zu errichtenden Gebäude würde an diesem Standort im Rahmen einer Angebotsplanung zu einer Überregulierung führen. Der Standort der neu zu errichtenden Gebäude auf dem Baugrundstück sollte dem Eigentümer freigestellt bleiben. Es sollen Baufelder, in denen die Gebäude variieren können, festgesetzt werden. Es sind im Gebiet WA1 Hauptfirstrichtungen in Nord-Süd-Richtung festgesetzt. Für die übrigen an die Gebiete des Bebauungsplanes Nr. 34.1 angrenzenden Baugebiete aus dem Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 34.2 sind jeweils senkrecht stehende Firstrichtungen vorgesehen.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen. Erörterung im Bauausschuss</p>
R	WW	Eilt	1049																
Stadt Grevesmühlen Eingegangen																			
25. Juni 2019																			
Bgm	HA	KÄ	BA OA																

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>4. Die bisher bestehende Baustraße sollte erst nach Bebauung von <math>\frac{3}{4}</math> der Grundstücke entfernt werden, um die Anwohner der bereits fertigen Straßen vor Schwerlastverkehr zu schützen.</p> <p><b>Die bestehende Sperre von der Baustraße zur Klützer Straße sollte zum Schutz der Anwohner des bestehenden Wohngebietes bis dahin erhalten bleiben.</b></p> <p>Hierzu möchte ich noch weiter auf eine Beschädigung der Straße „Alte Gärtnerei“ hinweisen. Diese Straße ist bereits in Form deutlicher Spurrillen abgesackt durch die bis zur Errichtung der Absperrung zur Baustraße erfolgte Verkehrsbelastung durch Baufahrzeuge. Weitere Baufahrzeugbelastung würde die gerade mal fünf Jahre alte Straße weiter extrem beschädigen und gefährdet zudem die Anwohner, da es sich um eine „Spielstraße“ handelt und diese auch entsprechend genutzt wird.</p> <p>Eventuell kann die Stadt hier auch noch Garantieansprüche gegenüber der damals ausführenden Baufirma geltend machen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p>Zu 4. Dies findet Berücksichtigung und ist in den Planungen der Stadt so angedacht. Die Beibehaltung der „Sperre“ wird nicht realisierbar sein, da während des Straßenausbaus „Klützer Straße“ dieser z.Zt. abgesperrte Bereich als Umleitungsstrecke genutzt werden soll.</p> <p>Zu 5. Die Anregungen werden zur Kenntnis genommen und von der Stadt geprüft. Gegebenenfalls werden entsprechende Maßnahmen eingeleitet. Eine Regelung erfolgt außerhalb des Bauleitplanverfahrens und somit außerhalb der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34.2.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.2 DER STADT GREVESMÜHLEN

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



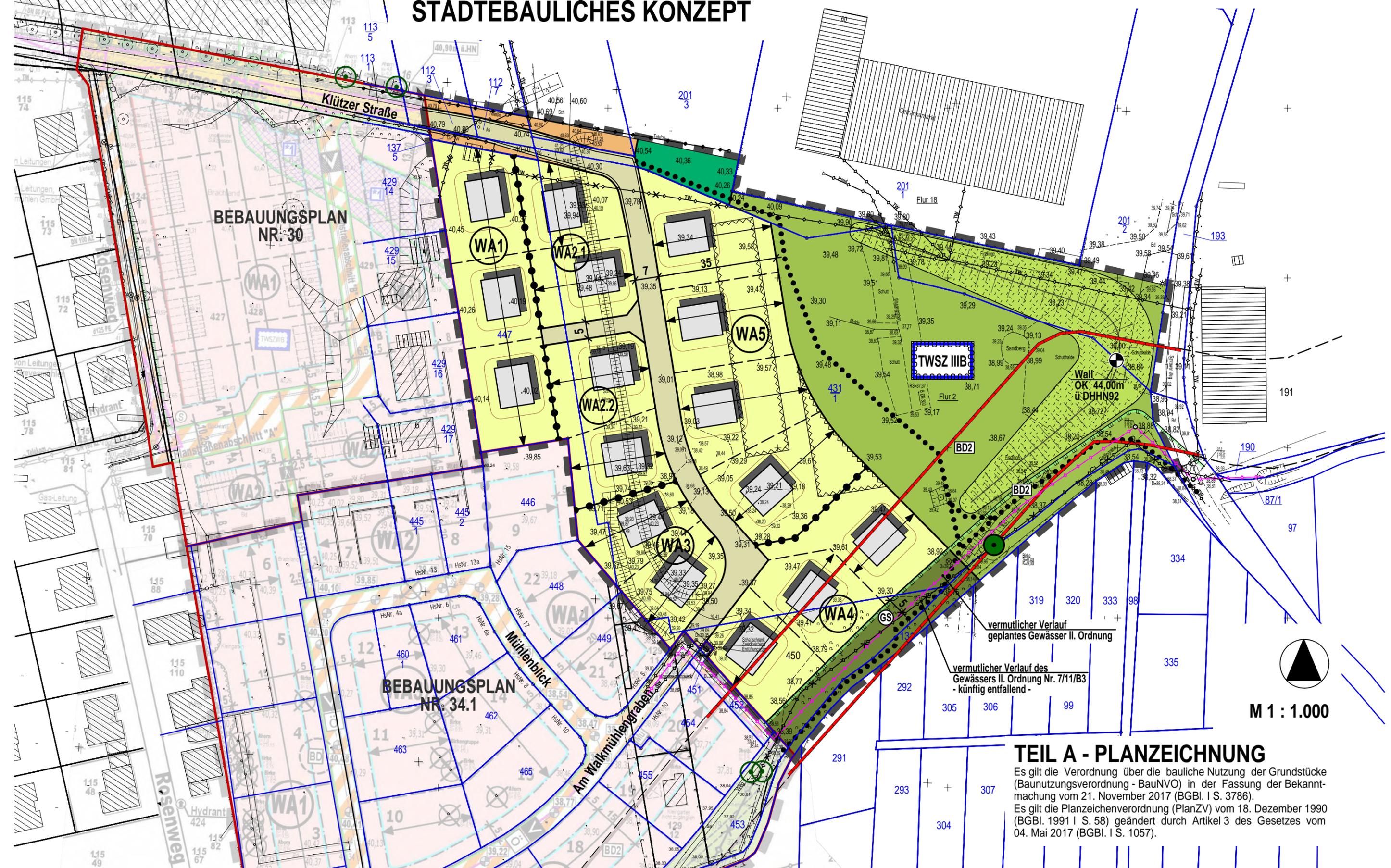
Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 06. Mai 2019

**BESCHLUSSVORLAGE  
VORENTWURF**

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



M 1 : 1.000

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

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

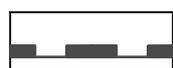
# NUTZUNGSSCHABLONE

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

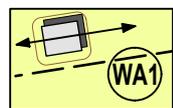
FD-Flachdach, PD-Pultdach, WD-Walmdach, SD-Satteldach

# LEGENDE

## Städtebauliches Konzept



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.2  
der Stadt Grevesmühlen



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



Straßenverkehrsfläche



Weg innerhalb Grünfläche



öffentliche Grünfläche, Verkehrsgrün



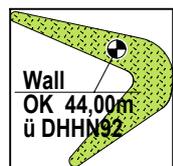
öffentliche Grünfläche, Spielwiese



öffentliche Grünfläche, Wiese



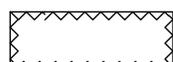
Einzelbäume - Erhaltung



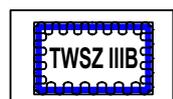
geplanter Wall mit Angabe der maximalen Oberkante in Meter  
ü DHHN92



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



Bereiche, die von der Bebauung freizuhalten sind.



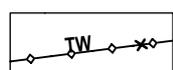
Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen,  
hier: Trinkwasserschutzzone IIIB (TWSZ IIIB)



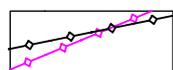
Gewässerschutzstreifen, hier: 5,00 m



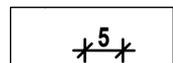
vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer  
vorhandener Zaun, Böschung, Gehölze,  
Höhenangaben in Meter über DHHN92



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



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



Bemaßung in Meter

# VERFAHRENSVERMERKE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

# **SATZUNG**

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

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

# TEIL B - T E X T

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

## I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.3.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **1. DÄCHER**

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

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

## **2. FASSADEN**

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

## **3. ABFALLBEHÄLTER**

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

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

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

## **5. WERBEANLAGEN**

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

## **6. EINFRIEDUNGEN**

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

## **7. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN**

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

## **III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

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

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

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

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

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

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

### **3. GEWÄSSER II. ORDNUNG**

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

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

## **IV. HINWEISE**

### **1. BODENSCHUTZ**

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

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

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

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

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

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

geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

### **3. MUNITIONSFUNDE**

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

### **4. GEWÄSSERSCHUTZ**

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

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

### **5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

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

# BEGRÜNDUNG

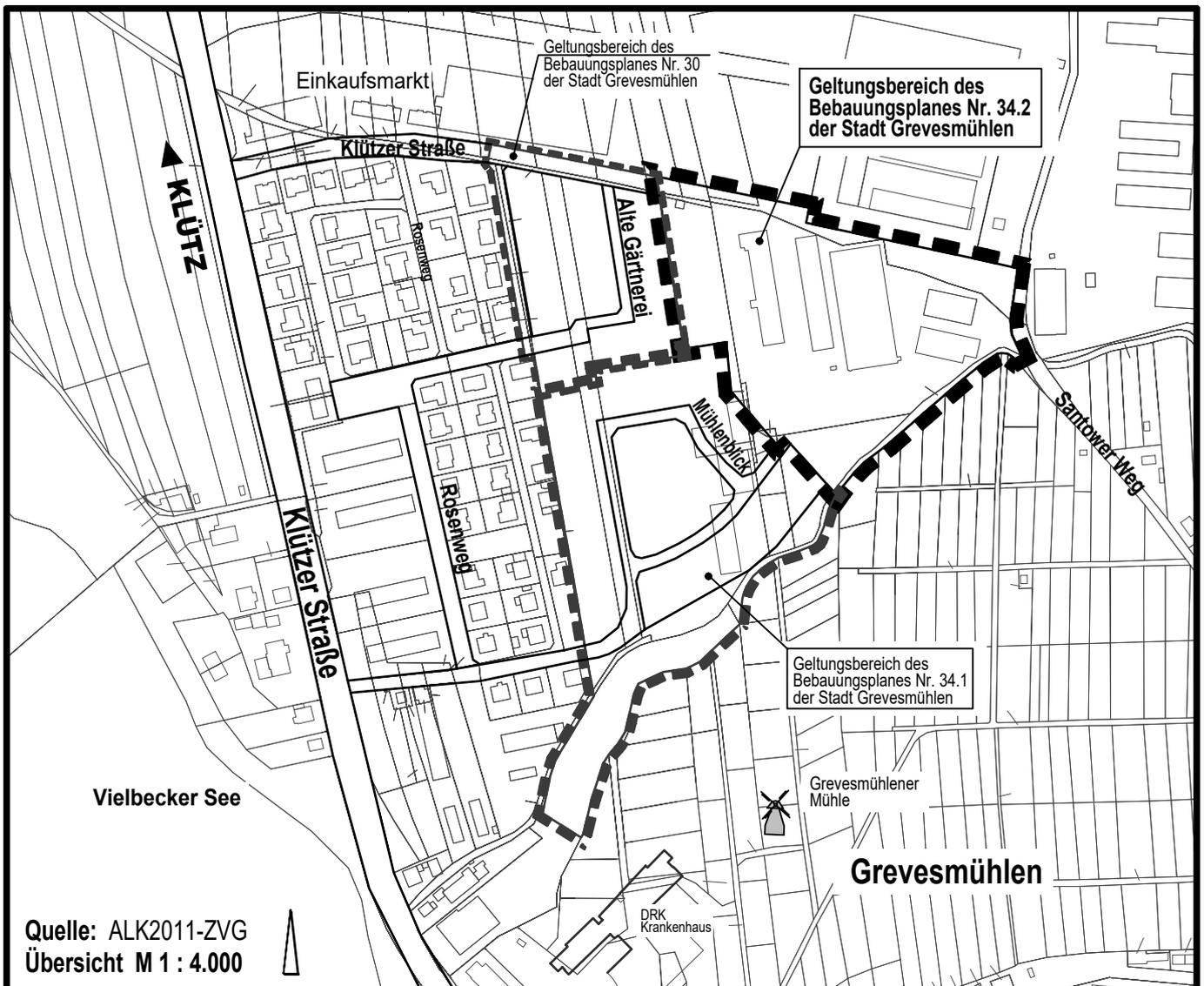
## ZUR SATZUNG

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

#### "WOHNGEBIET MÜHLENBLICK – ERWEITERUNG"

#### ÖSTLICH DES ROSENWEGES

#### STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 06. Mai 2019

**BESCHLUSSVORLAGE**  
**VORENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

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

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



## Teil 1 Städtebaulicher Teil

### 1. Planungsanlass, Planungserfordernis

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



Abb. 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept, Planungsbüro Mahnel, 2011

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

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



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

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

## 2. Allgemeines

### 2.1 Lage und Größe des Plangebietes

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

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

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

## **2.2 Plangrundlage**

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

## **2.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen**

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

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

## **3. Verfahren**

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

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

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

Die Erfüllung der Voraussetzungen wird nachfolgend dargelegt.

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

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

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

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

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB werden erfüllt.

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

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

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

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

---

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

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

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

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

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

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

### **3.2 Verfahrensschritte**

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

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

Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführte Verfahrensschritte werden ergänzt.

## **4. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

### **4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

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



Bild 1: Westlich angrenzende Bebauung



Bild 2 Getränkemarkt Schweim

### **4.2 Erschließung**

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

### **4.3 Nachrichtliche Übernahmen**

#### **4.3.1 Bodendenkmale**

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

#### **4.3.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone**

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

#### 4.3.3 Gewässerschutzstreifen

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

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

## 5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

### 5.1 Städtebauliches Konzept

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



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

## 5.2 Planfestsetzungen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 5.3 Flächenbilanz

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

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

## 6. Erschließung

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

## 7. Hinweise

### 7.1 Bodenschutz

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

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

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

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

## **7.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft**

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

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

## **7.3 Munitionsfunde**

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

## **7.4 Gewässerschutz**

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

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

#### **7.5 Artenschutzrechtliche Belange**

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

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

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

## **TEIL 2                    Ausfertigung**

---

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

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

Grevesmühlen, den.....

(Siegel)

.....  
Prahler  
Bürgermeister  
der Stadt Grevesmühlen

### **2.        Arbeitsvermerke**

Aufgestellt durch das

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