



---

**Sitzung des Bauausschusses der Stadt Grevesmühlen, Nr: SI/12BA/2020/70**

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 05.03.2020, 18:30 Uhr

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

---

## **Tagesordnung**

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Bestätigung der Tagesordnung
- 4 Billigung der Sitzungsniederschrift vom 23.01.2020
- 5 Satzung über den Baubauungsplan Nr. 34.2 "Wohngebiet Mühlenblick -Erweiterung" östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen hier: Städtebaulicher Vertrag über die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen **VO/12SV/2020-238**
- 6 Bebauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen "Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung" östlich des Rosenweges Hier: Zustimmung zur Herstellung der Erschließungsanlage gem. § 125 Abs. 2 BauGB **VO/12SV/2020-239**
- 7 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 "Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung" östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen im Verfahren nach § 13b BauGB Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss **VO/12SV/2020-255**
- 8 Aktueller Sachstand Schulcampus
- 9 Erneuerung der Bushaltestellen in Grevesmühlen, Informationen zum Konzept
- 10 Informationen zum Stand städtebaulicher Planungen und Baumaßnahmen
- 11 Anfragen und Mitteilungen

### Nichtöffentlicher Teil

- 12 Bauanträge und Bauvoranfragen
- 13 Informationen und Sonstiges

### Öffentlicher Teil

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

## Stadt Grevesmühlen

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2020-238</b>
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 30.01.2020 Verfasser: S. Bichbäumer
<b>Satzung über den Baubauungsplan Nr. 34.2 "Wohngebiet Mühlenblick -Erweiterung" östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen</b> <b>hier: Städtebaulicher Vertrag über die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
05.03.2020	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen	Ja
10.03.2020	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen	Nein
30.03.2020	Stadtvertretung Grevesmühlen	Enthaltung

### Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen überträgt lt. § 124 i.V.m. § 11 BauGB die Erschließung des geplanten Wohngebietes im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick –Erweiterung“ östlich des Rosenweges auf der Grundlage des vorliegenden städtebaulichen Vertrages über die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß Anlage an den Vorhaben- und Erschließungsträger:

Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH  
 Geschäftsführerin Frau Uta Woge  
 August-Bebel-Straße 17  
 23936 Grevesmühlen

2. Der Bürgermeister und die 1. Stellvertreterin werden beauftragt mit der Geschäftsführerin der GKB GmbH einen städtebaulichen Vertrag entsprechend der Anlage abzuschließen.

### Sachverhalt:

Auf der Grundlage des § 124 BauGB kann die Erschließung durch Vertrag auf einen Dritten übertragen werden.

Der Erschließungsträger ist gleichzeitig Eigentümer der zu bebauenden Grundstücksflächen im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen und übernimmt die entstehenden Kosten laut städtebaulichem Vertrag.

Die Stadt beteiligt sich anteilig an den Kosten zum Staukanal.

### Finanzielle Auswirkungen:

Die Stadt beteiligt sich anteilig an den voraussichtlichen Kosten des Baus des Staukanals in Höhe von 58.145,03 €.

**Anlagen:**

- **Durchführungs- und Erschließungsvertrag**
- **Anlage I – Geltungsbereich des B-Plan Nr. 34.2**
- **Anlage II - Übersicht Kostenteilung Staukanal**
- **Anlage III - Festlegungen zur Führung der Bestandsdokumentation des Zweckverbandes GVM v. 04.06.2015**

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

**Städtebaulicher Vertrag über die Planung und Herstellung der  
Erschließungsanlagen  
zum Bebauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen  
„Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung“ östlich des Rosenweges**

**- Durchführungs- und Erschließungsvertrag -**

Die Stadt Grevesmühlen,  
vertreten durch den Bürgermeister, Herrn Lars Prahler,  
Rathausplatz 1 in 23936 Grevesmühlen

nachfolgend "**Stadt**" genannt,

und

der Vorhabenträger des Bebauungsplanes Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen,  
die Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH  
vertreten durch die Geschäftsführerin, Frau Uta Woge,  
geschäftsansässig August-Bebel-Str. 17 in 23936 Grevesmühlen

nachfolgend "**Erschließungsträger**" genannt,

schließen folgenden Vertrag:

## **§ 1 Gegenstand des Vertrages**

- (1) Der Erschließungsträger plant, die in der Anlage 1 dargestellten Flurstücke (rot umrandet) neu zu ordnen, zu erschließen und als baureife Grundstücke zu veräußern.
- (2) Der Erschließungsträger übernimmt auf der Grundlage des § 124 i.V.m. § 11 BauGB die Planung und Herstellung der in § 3 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen gemäß den sich aus § 2 dieses Vertrages ergebenden Vorgaben. Die Festsetzungen des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung“ östlich des Rosenweges sind für den Erschließungsträger bindend. Das zu erschließende Baugebiet ergibt sich aus dem in der Anlage 1 beigefügten Lageplan. Es ist identisch mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.2. Der vorgenannte Bereich wird im Vertrag fortan als Erschließungsgebiet bezeichnet.
- (3) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, das Erschließungsprojekt sowie die erforderlichen Erschließungsanlagen gemäß § 3 dieses Vertrages im eigenen Namen und auf eigene Rechnung herzustellen. Ausgenommen hiervon ist der Bau eines Staukanals, an dem sich die Stadt entsprechend der Anlage 2 kostenmäßig beteiligt.
- (4) Die Stadt verpflichtet sich die Erschließungsanlagen bei Vorliegen der in § 9 dieses Vertrages genannten Voraussetzungen in ihre Unterhaltung und Verkehrssicherungspflicht zu übernehmen.

- (5) Auch wenn zwischen den Vertragspartnern Einigkeit über die vorstehende Zielsetzung besteht, wird dennoch ausdrücklich klargestellt, dass die Stadt durch diesen Vertrag nicht zur Aufstellung eines B-Planes verpflichtet ist (§ 1 Abs. 3 Satz 2 BauGB); sie kann das Aufstellungsverfahren jederzeit abbrechen oder mit anderen als den gegenwärtig beabsichtigten Festsetzungen zu Ende führen.

## **§ 2 Fertigstellung der Anlagen**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, auf der Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 34.2 ein Erschließungsprojekt über die Entwässerung, die Straßenfläche und Grün-/Parkflächen des Erschließungsgebietes innerhalb von 1 Monat nach Wirksamwerden des Erschließungsvertrages anzufertigen und der Stadt zur Abstimmung vorzulegen.
- (2) Mit der Durchführung der Erschließung darf erst nach Bestätigung des Erschließungsprojektes durch die Stadt begonnen werden. Die Erschließungsanlagen sollen zeitlich entsprechend den Erfordernissen der Bebauung hergestellt, spätestens bis zur Fertigstellung der anzuschließenden Bebauung benutzbar sein. Der Abschluss der Erschließungsarbeiten hat bis zum 31.12. des Jahres zu erfolgen, in dem die anzuschließende Bebauung fertig gestellt bzw. bezogen wurde, spätestens jedoch bis zum 31.12.2023.
- (3) Erfüllt der Erschließungsträger seine Verpflichtungen nicht oder fehlerhaft, so ist die Stadt berechtigt, ihm schriftlich eine angemessene Frist zur Ausführung der Arbeiten zu setzen. Erfüllt der Erschließungsträger bis zum Ablauf dieser Frist die vertraglichen Verpflichtungen nicht, tritt die Stadt von diesem Vertrag zurück. Die Stadt kann die Arbeiten auf Kosten des Erschließungsträgers ausführen oder ausführen lassen.

## **§ 3 Art und Umfang der Erschließungsanlagen**

- (1) Die Erschließung nach diesem Vertrag umfasst
- a) die Fertigstellung der öffentlichen Erschließungsflächen
  - b) die erstmalige Herstellung der öffentlichen Straßen, Wege und Grün-/Parkanlagen im Erschließungsgebiet einschließlich
    - Fahrbahnen (tlw. mit Mischverkehrsfunktion)
    - Gehwege
    - Parkflächen
    - Müllsammelflächen
    - Straßenentwässerung (Gewässerausbau)
    - Straßenbeleuchtung
    - Straßenbegleitgrün und Grünanlagen
    - Straßenbenennungsschild
    - Verkehrszeichen
  - c) die Straßenentwässerungsanlagen (wie z.B. Regenwasseranlagen, Sickerschacht u. dgl.)
  - d) Schmutzwasserkanäle einschl. erforderlicher Hebeanlagen
  - e) Wasserversorgungsanlagen
  - f) Löschwasserversorgungsanlagen
  - g) Elektroversorgungsanlagen
  - h) Gas- / ggf. Fernwärmeversorgungsanlagen
  - i) erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

nach Maßgabe der von der Stadt genehmigten Ausbauplanung.

- (2) Der Erschließungsträger hat notwendige bau-, wasserbehördliche sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen und der Stadt vorzulegen.
- (3) Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen und Erschließungsanlagen im Erschließungsgebiet ausgehoben wird, ist im nutzbaren Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen. Seine Verbringung außerhalb des Erschließungsgebietes bedarf der Zustimmung der Stadt.
- (4) Der Erschließungsträger verpflichtet sich eigenverantwortlich mit den Versorgungsträgern vertragliche Regelungen hinsichtlich der Anschlusskostenbeiträge zu vereinbaren. Die Stadt ist von Anschlusskostenbeiträgen freizuhalten. Das Ergebnis der vertraglichen Vereinbarungen ist der Stadt mitzuteilen.
- (5) Der Erschließungsträger verpflichtet sich eigenverantwortlich mit dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern eine Vereinbarung zu treffen hinsichtlich einer archäologischen Voruntersuchung auf einer Teilfläche des Bebauungsplanes Nr. 34.2 für eine gegebenenfalls erforderliche Bergung und Dokumentation eines Bodendenkmals. Die entstehenden Kosten trägt der Erschließungsträger. Die vertraglichen Vereinbarung und das Ergebnis (Dokumentation) sind der Stadt vorzulegen.

#### **§ 4 Bauverpflichtung**

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, dafür zu sorgen, dass die nach dem Bebauungsplan auf seinen Grundstücken zulässigen baulichen Anlagen zügig verwirklicht werden. Zu diesem Zweck wird der Erschließungsträger die Käufer von Baugrundstücken im Vertragsgebiet in den notariellen Kaufverträgen dazu verpflichten, die jeweils zulässigen baulichen Anlagen innerhalb von fünf Jahren ab Abschluss des Kaufvertrages zu errichten. Sofern und soweit die Baugrundstücke im Vertragsgebiet binnen vier Jahren ab Rechtsverbindlichkeit des Bebauungsplanes noch nicht veräußert sind, verkürzt sich die Frist, innerhalb derer die Grundstückserwerber bauen müssen, auf 18 (achtzehn) Monate.

#### **§ 5 Ausschreibungen, Vergabe und Bauleitung**

- (1) Mit der Ausschreibung und Bauleitung für das Erschließungsvorhaben beauftragt der Erschließungsträger ein leistungsfähiges Ingenieurbüro, das die Gewähr für die technisch beste und wirtschaftlichste Abwicklung der Baumaßnahme bietet. Der Abschluss des Ingenieurvertrages zwischen dem Erschließungsträger einerseits und dem Ingenieurbüro andererseits erfolgt im Einvernehmen mit der Stadt.
- (2) Die Bauleistungen für die Erschließung sind auf der Grundlage der Verdingungsordnung für Bauleistungen (VOB) auszuschreiben und zu vergeben.

#### **§ 6 Baudurchführung**

- (1) Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die von ihm zu errichtenden baulichen Anlagen und Anpflanzungen im Plangebiet so zu gestalten, wie dies aus der endgültigen Bebauungsplansatzung ersichtlich ist. Änderungen dürfen nur mit Zustimmung der Stadt vorgenommen werden.

- (2) Der Erschließungsträger wird die notwendigen öffentlich-rechtlichen und privat-rechtlichen Verträge mit dem jeweiligen Ver- und Entsorgungsträger abschließen bzw. sich öffentlich-rechtlichen Anschluss- und Benutzungspflichten unterwerfen. Soweit erforderlich oder verlangt, ist die Stadt an den Verhandlungen zu beteiligen. Der Bestandsschutz aller in den künftigen Privatgrundstücken verlegten Versorgungs- und Entsorgungsleitungen ist, soweit notwendig und gefordert, durch die Bestellung beschränkter persönlicher Dienstbarkeiten nach § 1090 BGB oder Grunddienstbarkeiten nach § 1018 BGB zu gewährleisten. Die Zahlung von öffentlich-rechtlichen Beiträgen und Gebühren sowie privatrechtlichen Baukostenzuschüssen und Entgelten obliegt allein dem Erschließungsträger bzw. bei Hausanschlussleitungen dem jeweiligen Grundstückseigentümer (Enderwerber)
- (3) Der Erschließungsträger, der die notwendigen bau-, wasserrechtlichen sowie sonstige Genehmigungen bzw. Zustimmungen vor Baubeginn einzuholen hat, ist verpflichtet, die durch die Erschließung und Bebauung der Grundstücke an öffentlichen Einrichtungen und Straßen entstehenden Schäden unverzüglich zu beseitigen oder beseitigen zu lassen. Vom Tage des Beginns der Bauarbeiten an trägt der Erschließungsträger die Haftung für alle Ansprüche, die im Zusammenhang mit den Erschließungsmaßnahmen und der Verkehrssicherungspflicht entstehen, sowie die Haftung für alle sonstigen sich aus § 823 BGB ergebenden Ansprüche.
- (4) Der Erschließungsträger haftet nach Maßgabe der gesetzlichen Bestimmungen für jeden versicherungsfähigen Schaden, der durch die Verletzung der ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und auch für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen bzw. öffentlichen und/oder künftig öffentlichen Erschließungseinrichtungen verursacht werden. Der Erschließungsträger stellt die Stadt insoweit von allen Schadensersatzansprüchen frei. Dies auch insoweit, als sie auf das Verhalten oder Unterlassen von ihm beauftragter Dritter zurückzuführen sind. Diese Regelung gilt unbeschadet von Eigentumsverhältnissen.
- (5) Ausgleichs- und/oder Ersatzmaßnahmen bzw. die Kompensation für durch die Bebauung zu erwartende und/oder durch die Erschließung durchgeführte Eingriffe in Natur und Landschaft sind allein vom Erschließungsträger zu erbringen und entsprechend der Vorgaben der Unteren Naturschutzbehörde zu verwirklichen.
- (6) Der Erschließungsträger hat durch Abstimmung mit Versorgungsträgern und sonstigen Leitungsträgern sicherzustellen, dass die Versorgungseinrichtungen für das Erschließungsgebiet (z.B. Fernmeldeversorgungsanlagen, Strom-, Fernwärme- bzw. Gas-, Wasser- und Schmutzwasserleitungen) so rechtzeitig in die Verkehrsflächen verlegt werden, dass die zügige Fertigstellung der Erschließungsanlagen nicht behindert und ein Aufbruch fertig gestellter Anlagen ausgeschlossen wird. Das Gleiche gilt für die Herstellung der Hausanschlüsse für die Grundstücksentwässerung an die öffentliche Abwasseranlage.
- (7) Die Herstellung der Straßenbeleuchtung hat der Erschließungsträger im Einvernehmen mit der Stadt durch einen autorisierten Fachbetrieb zu veranlassen.
- (8) Der Baubeginn ist der Stadt drei Wochen vorher anzuzeigen. Die Stadt oder ein von ihr beauftragter Dritter ist berechtigt, die ordnungsgemäße Ausführung der Arbeiten zu überwachen, an Bauberatungen teilzunehmen und die unverzügliche Beseitigung festgestellter Mängel zu verlangen.
- (9) Die Pflanzung von Bäumen im Straßenraum ist im Bereich von Leitungstrassen zu vermeiden.
- (10) Der Erschließungsträger hat im Einzelfall auf Verlangen der Stadt von den für den Bau der Anlage eingesetzten Materialien nach den hierfür geltenden technischen Richtlinien Proben zu entnehmen und diese in einem von beiden Vertragsparteien anerkannten



Baustofflaboratorium untersuchen zu lassen sowie die Untersuchungsergebnisse der Stadt vorzulegen.

- (11) Die Entwässerungsanlagen und die öffentliche Erschließungsstraße sind vor Beginn der Hochbauarbeiten herzustellen. Entstandene Schäden an den Erschließungsanlagen durch z.B. Hochbaumaßnahmen, Straßenaufbrüche u.a. sind vor Abnahme der Erschließungsanlagen fachgerecht durch den Erschließungsträger zu beseitigen.

## **§ 7 Haftung und Verkehrssicherung**

- (1) Vom Tage des Beginns der Erschließungsarbeiten an, übernimmt der Erschließungsträger im Erschließungsgebiet die Verkehrssicherungspflicht, sowie die Haftung für alle sonstigen sich aus § 823 BGB ergebenden Ansprüche.
- (2) Der Erschließungsträger haftet bis zur Übernahme der Anlage durch die Stadt für jeden Schaden, der durch die Verletzung der bis dahin ihm obliegenden allgemeinen Verkehrssicherungspflicht entsteht und für solche Schäden, die infolge der Erschließungsmaßnahmen an bereits verlegten Leitungen oder sonstigen fertig gestellten Anlagen entstanden sind. Der Erschließungsträger stellt die Stadt von allen Schadenersatzansprüchen frei. Diese Vereinbarung gilt unbeschadet der Eigentumsverhältnisse. Vor Beginn der Baumaßnahmen ist das Bestehen einer ausreichenden Haftpflichtversicherung nachzuweisen.

## **§ 8 Gewährleistung und Abnahme**

- (1) Der Erschließungsträger übernimmt die Gewähr, dass seine Leistung zum Zeitpunkt der Abnahme durch die Stadt die vertraglich vereinbarten Eigenschaften hat, den anerkannten Regeln der Technik und Baukunst entspricht und nicht mit Fehlern behaftet ist, die den Wert oder die Tauglichkeit zu dem nach dem Vertrag vorausgesetzten Zweck aufheben oder mindern.
- (2) Die Gewährleistung richtet sich nach den Bestimmungen dem BGB. Die Gewährleistungsfrist beträgt 5 Jahre. Sie beginnt mit der Abnahme der Erschließungsanlage durch die Stadt.
- (3) Der Erschließungsträger zeigt der Stadt die vertragsgemäße Herstellung der Anlagen schriftlich an. Die Stadt setzt einen Abnahmetermin auf einen Tag innerhalb von 4 Wochen nach Eingang der Anzeige fest. Die Bauleistungen sind von der Stadt und dem Erschließungsträger gemeinsam abzunehmen. Das Ergebnis ist zu protokollieren und von beiden Vertragsparteien zu unterzeichnen. Werden bei der Abnahme Mängel festgestellt, so sind diese innerhalb von zwei Monaten, vom Tage der gemeinsamen Abnahme an gerechnet, durch den Erschließungsträger beseitigen zu lassen.

## **§ 9 Übernahme der Erschließungsanlagen**

- (1) Im Anschluss an die Abnahme der Erschließungsanlage übernimmt die Stadt diese in ihre Baulast bzw. die zuständigen Körperschaften des öffentlichen Rechts, wenn sie Eigentümer der öffentlichen Erschließungsflächen geworden sind, oder bei öffentlichen Abwasseranlagen, die nicht innerhalb der öffentlichen Erschließungsflächen verlegt worden sind, diese durch Grunddienstbarkeiten zu Gunsten der Stadt gesichert sind und der Erschließungsträger vorher
- a) die Planungsunterlagen (Projekt) für das Erschließungsgebiet in Papierausfertigung und digitalisiert auf CD in pdf- und dwg-/dxf- Format, jeweils 1-fach, übergeben hat,

- b) die vom Ingenieurbüro rechnerisch und fachtechnisch anerkannten Schlussrechnungen einschließlich der Aufmaße und Massenermittlungen und Bestandspläne gemäß Festlegungen zur Führung der Bestandsdokumentation des Zweckverbandes Grevesmühlen v. 04.06.2015 (Anlage 3) der unter Paragraph 3 Absatz 1 dieses Vertrages genannten Erschließungsanlagen in 1- facher Ausfertigung übergeben hat,
  - c) die Schlussvermessung durchgeführt und eine Bescheinigung eines öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs über die Einhaltung der Grenzen übergeben hat, aus der sich weiterhin ergibt, dass sämtliche Grenzzeichen sichtbar sind,
  - d) einen Bestandsplan über die Entwässerungsanlagen übergeben hat und
  - e) Nachweise erbracht hat über
    - Untersuchungsbefunde der nach Ausbauplanung geforderten Materialien
    - die Schadensfreiheit der erstellten Kanalhaltungen durch einen von beiden Seiten anerkannten Sachverständigen.
- (2) Von den in Absatz 1 genannten Unterlagen und Plänen erhält die Stadt jeweils eine Ausfertigung analog sowie digital.
- (3) Die Stadt bzw. die zuständigen Körperschaften bestätigen die Übernahme der Erschließungsanlagen in ihre Verwaltung und Unterhaltung schriftlich.
- (4) Mit der Übernahme der Straße an die Stadt veranlasst die Stadt die öffentliche Widmung der Straße. Die Stadt wird Straßenbaulastträger und gruppiert diese als Gemeindestraße ein.

## § 10 Sicherheitsleistungen

Nach der Abnahme der Maßnahme und Vorlage der Unterlagen gemäß § 8 dieses Vertrages ist für die Dauer der Gewährleistung eine Gewährleistungsbürgschaft in Höhe von 3% der Baukosten vorzulegen.

## § 11 Kosten und Kostentragung

- (1) Der Erschließungsträger trägt die Kosten des Vertrages sowie seiner Durchführung.
- (2) Die Stadt beteiligt sich anteilig an den voraussichtlichen Kosten für den erforderlichen Staukanal in Höhe von **58.145,03 €** inklusive der Kosten für die Baunebenleistungen gemäß Kostenberechnung des Ingenieurbüro Storm laut Anlage 2. Basis der Kostenbeteiligung ist die Schlussrechnung. Der Betrag wird 14 Tage nach Vorlage der Rechnung fällig.

## § 12 Rechtsnachfolge

Der Erschließungsträger verpflichtet sich, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen seinem Rechtsnachfolger mit Weitergabepflicht zu übertragen. Der Erschließungsträger haftet der Stadt als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Stadt ihn nicht ausdrücklich aus der Haft entlässt.

## § 13 Haftungsausschluss

- (1) Die Vertragsparteien sind sich bewusst, dass die Entscheidung über die Aufstellungen des Bebauungsplanes sowie über deren Inhalte der kommunalen Planungshoheit unterliegt. Aus diesem Vertrag kann und darf daher keine zeitliche Bindung (Inkrafttreten) der Stadt für die Aufstellung und die Inhalte der B-Planänderung hergeleitet werden. Eine Haftung der Stadt für Aufwendungen des Erschließungsträgers, den dieser im Hinblick auf die Bauleitplanungen tätig ist, ist ausgeschlossen. Schadenersatz-, Geldentschädigungs- und Übernahmeansprüche des Erschließungsträgers sind wegen des Vertrauens auf das Wirksamwerden dieses Vertrages oder der Bauleitplanung ebenso ausgeschlossen. § 1 Abs. 3 Satz 2 bleibt unberührt.
- (2) Wird der entsprechend den Zielvorstellungen der Vertragsparteien erlassene Bebauungsplan in einem verwaltungsgerichtlichen Verfahren inzident oder in einem Normenkontrollverfahren für unwirksam erklärt, so verzichtet der Erschließungsträger gegenüber der Stadt auf jedweden Schadensersatzanspruch, insbesondere wegen Amtspflichtverletzung (§ 839 BGB), positiver Forderungsverletzung (§ 280 BGB) oder culpa in contrahendo (§ 311 Abs. 2 BGB). Dies gilt auch, wenn ein Vorbescheid oder eine Baugenehmigung in einem Widerspruchsverfahren oder von der Verwaltungsgerichtsbarkeit in einem summarischen Eilverfahren (§ 80 a Abs. 3 Satz 2 VwGO i. V. m. § 80 Abs. 5 VwGO) bzw. in einem Klage-, Berufungs- oder Revisionsverfahren für rechtswidrig erachtet bzw. aufgehoben wird.

## § 14 Kündigung, Rücktritt, Rechtsnachfolge

- (1) Die Stadt und der Erschließungsträger können den Vertrag fristlos kündigen, sofern und sobald feststeht, dass der B-Plan Nr. 43 endgültig nicht zustande kommt.
- (2) Die Stadt kann den Vertrag fristlos kündigen, wenn der Erschließungsträger seine Zahlungen endgültig einstellt oder über sein Vermögen ein Insolvenzverfahren eröffnet wird.
- (3) Auch nach einer Kündigung sind bereits begonnene Maßnahmen (im Sinne der Bauleitplanung gem. § 2) vom Erschließungsträger in einer den Umständen entsprechenden Art und Weise so zu Ende zu führen, dass sie sinnvoll genutzt werden können. Empfangene Leistungen sind abzurechnen und zurück zu gewähren, soweit dieses den Umständen nach sinnvoll und tatsächlich möglich ist; andernfalls bleibt es bei dem im Zeitpunkt der Kündigung gegebenen Zustand. Ansprüche wegen ungerechtfertigter Bereicherung gegen die Stadt sind ausgeschlossen. Alle bis dahin geleisteten Zahlungen hat der Erschließungsträger zu tragen. Eine Erstattung durch die Stadt findet nicht statt.
- (4) Der Erschließungsträger haftet auch bei einer ganzen oder teilweisen Veräußerung der im § 1 dieses Vertrages aufgeführten Flurstücke für die von ihm in diesem Vertrag übernommenen Verpflichtungen, es sei denn, dass die Stadt der befreienden Übertragung der Verpflichtung auf den oder die Rechtsnachfolger schriftlich zustimmt oder der Erwerber für die Erfüllung der übernommenen Pflichten Sicherheit mit Wirkung vom Übergabestichtag an gegenüber der Stadt leistet. Die Stadt kann die Vorlage geeigneter Nachweise zur Zuverlässigkeit und Zahlungsfähigkeit eines Rechtsnachfolgers vom Erschließungsträger verlangen.

## § 16 Salvatorische Klausel

- (1) Vertragsänderungen oder –ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach auszufertigen. Die Stadt und der Erschließungsträger erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Vertragsparteien sind sich einig, dass es sich bei diesem Vertrag um einen öffentlich-rechtlichen Vertrag handelt. Die Vertragsparteien erkennen daher an, dass für die Klärung etwaiger Streitigkeiten im Vollzug dieses Vertrages die Verwaltungsgerichtsbarkeit zuständig ist; dies gilt nicht für Ansprüche aus zivilrechtlichen Verträgen, die in Erfüllung dieses Vertrages mit Dritten geschlossen werden.
- (3) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

## § 17 Wirksamwerden

Der Vertrag wird wirksam mit der Unterzeichnung beider Vertragsparteien nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen.

Grevesmühlen, den

Grevesmühlen, den

für die Stadt:

für den Erschließungsträger:

-----  
Lars Praher  
Bürgermeister

-----  
Uta Woge  
Geschäftsführerin

-----  
Kristine Lenschow  
1. Stadträtin

Dieser Vertrag umfasst 7 Seiten und folgende Anlagen:

Anlage 1: Geltungsbereich des B-Plan 34.2

Anlage 2: Übersicht Kostenteilung Staukanal

Anlage 3: Festlegungen zur Führung der Bestandsdokumentation des Zweckverbandes  
Grevesmühlen v. 04.06.2015

## Anlage I

## Geltungsbereich – Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick – Erweiterung“ der Stadt Grevesmühlen



**Ermittlung Kostenanteile Staukanal GKB - Stadt**

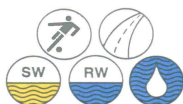
**Titelsummen aus Angebot LUT 19.09.2019**

	Nettosummen			
	21.211,44 €	Ant. BE/BR/VS	aus BE/BR/VS	gesamt
1 BE/BR/VS/StdIhn				
1a Bestandsdoku (anteilig) 5.250,00 €				
2 Versorgungsträger	16.380,00 €	2,9301%	621,51 €	17.001,51 €
3 Schmutzwasserkanal	66.912,89 €	11,9694%	2.538,89 €	69.451,78 €
4 RW-Kanal / Staukanal	181.554,07 €	32,4765%	6.888,73 €	<b>188.442,80 €</b>
5 SW-Hausanschlüsse	8.268,80 €	1,4791%	313,74 €	8.582,54 €
6 RW-Hausanschlüsse	6.405,40 €	1,1458%	243,04 €	6.648,44 €
9 TW-Hptltg	18.893,50 €	3,3797%	716,88 €	19.610,38 €
10 TW-HA	14.904,90 €	2,6662%	565,54 €	15.470,44 €
11 Beleuchtung	15.911,63 €	2,8463%	603,74 €	16.515,37 €
12 Straßenbau öffentl.	203.978,25 €	36,4878%	7.739,58 €	211.717,83 €
13 LSW	18.088,00 €	3,2356%	686,32 €	18.774,32 €
14 Bepflanzung / Gestaltung	7.734,70 €	1,3836%	293,48 €	8.028,18 €
<b>Nettosumme</b>	<b>580.243,58 €</b>	<b>100,0000%</b>	<b>21.211,45 €</b>	<b>Probe</b>
Nettosumme ohne T1	559.032,14 €			
anteilige Summen ohne BE				
Baustelleneinrichtung incl Bestandsdoku ZVG	21.211,44 €			

RW-Staukanal netto incl. BE/BR/VS/Bestd 188.442,80 €

Einleitmenge Staukanal	<u>104,96</u>		
aus B34.2 gem. WTB	77,47	73,80907%	139.087,88 € netto
aus Klützer Straße Nord	<u>27,49</u>	26,19093%	49.354,92 € netto
gesamt (Probe)	104,96		

ant. Auftragssumme (1% Nachlass) 137.697,00 netto  
**163.859,43** brutto  
 48.861,37 netto  
**58.145,03** brutto



**Ingenieurgesellschaft •STORM•BÜRAU•GbR•**  
 Fritz-Reuter-Straße 9, 23936 Grevesmühlen



Zweckverband Grevesmühlen  
Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung  
Körperschaft des öffentlichen Rechts

04.06.2015  
he

Zweckverband Grevesmühlen \* Karl – Marx – Straße 9 \* 23936 Grevesmühlen

## Festlegungen zur Führung der Bestandsdokumentation des ZV Grevesmühlen

### 1. Hinweise und Vorschriften

Diese Ausfertigung der Festlegungen zur Führung der Bestandsdokumentation des ZV Grevesmühlen vom 04.06.2015 ersetzt die Version vom 05.07.2010 sowie alle weiteren historischen Versionen dieser Festlegungen. Diese Version der Festlegungen wird allen aktuell bekannten Mitwirkenden an der Erstellung der Bestandsdokumentation des Zweckverbandes Grevesmühlen zur Verfügung gestellt.

Die Bestandspläne sind auf Grundlage folgender Vorschriften anzufertigen:

- DIN 2425 T 1-4 und T 7 Planwerke für die Versorgungswirtschaft
- DIN 18702 Zeichen für Vermessungsrisse, großmaßstäbige Karten und Pläne
- DVGW Regelwerk (Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V.)
- DWA Regelwerk (Abwassertechnische Vereinigung e.V.)
- ZV-AUT M-V Zeichenvorschrift automatische Liegenschaftskarte M –V
- Verm Kat G Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg /Vorpommern
- GW 120 Planwerke für die Rohrnetze der öffentlichen Gas- und Wasserversorgung
- GW 123 Erstellung und Fortführung der digitalen Leistungsdokumentation (besonders die Absätze 7.6 – 7.14)
- ZVG-EHP/Reg.Nr./ 020215 ZVG-Dokumentationsrichtlinie für die Erstellung digitaler Planwerke

Die Bestandspläne sind auf Grundlage der ZVG-Dokumentationsrichtlinie zu erstellen. Diese ist durch das beauftragte Ingenieurbüro vom GIS- Büro des Zweckverbandes Grevesmühlen zu beziehen. Zusammen mit der Dokumentationsrichtlinie erhält das Vermessungsbüro eine digitale Vorlagezeichnung und die Symbolbibliotheken für die Wasser- und Abwasserfachschalen. Die ZVG-Dokumentationsrichtlinie regelt detailliert den Inhalt und Umfang der zu übergebenden Leistung. Die wesentlichen Aussagen der Dokumentationsrichtlinie werden wie folgt beschrieben:

Es ist ausschließlich bei der Lagevermessung das amtliche Koordinatensystem **ETRS89 UTM-33N (EPSG:25833 ohne Zonenzahl im Easting)** zu nutzen. Als Grundlage für die Darstellung des Bestandes wird vom Zweckverband Grevesmühlen auf Anforderung ein Kartenausschnitt der ALKIS im DWG / DXF Format zur Verfügung gestellt.

**Die Höhenermittlung erfolgt in DHHN 92.**

Die Ebenenbelegung und Symbole sind vom ZVG vorgegeben und konsequent einzuhalten.

Die Leitungsbestände sind dreidimensional zu vermessen.

**Achtung! Die Bestandspläne sind je Medium (Trinkwasser, Abwasser, Kabel, ALKIS, Topographie) in separaten Dateien zu speichern. Diese Dateien können für die Erstellung der Bestandspläne in Papier- und PDF Formate per XREF zusammengeführt werden.**

**Damit die einzelnen Rahmenkarten geplottet werden können, ist eine PLT- und eine PDF Datei zu erstellen.**

Zwecks Prüfung der eingemessenen und dargestellten Angaben hat der Auftragnehmer einen Vorabzug in doppelter Ausfertigung spätestens 14 Tage nach der letzten Einmessung an die GIS- Dokumentationsstelle des ZV GVM zu übergeben.

Nach erfolgter Korrektur durch den auftraggebenden Fachbereich sind endgültige Pläne (Bestandsplan inklusive Knoten- und /oder Detaildarstellungen und/ oder Sonderzeichnungen) und die digitale Speicherung im Format DXF bzw. DWG AutoCAD Version 2000 bzw. höher, per Email oder CD-ROM an die GIS- Dokumentationsstelle zu übergeben. Die vollständige Dokumentation ist als korrigierte Ausgabe 4 Wochen nach Abschluss der Bauarbeiten mit einem Aktualitätsvermerk einzureichen.

Unter der Bezeichnung „Bestandsplan“ wird die Summe der einzelnen Plots einer Leitungstrasse verstanden. Ein Original ist die durch den Auftragnehmer signierte Fassung des Bestandsplanes mit zugehöriger digitaler Zeichnung. Jeder weitere Abzug des Bestandsplanes ist als Kopie zu kennzeichnen.

Zu übergebende Übersichts- und Bestandspläne:

- Entwurfsvermessungspläne: 1 Übersichtsplan (Maßstab 1:5000)  
1 EV-Plan in 2-facher Ausfertigung Maßstab 1:500)  
(1 Original/ 1 Kopie)
- TW: 1 Übersichtsplan (Maßstab 1:5000) TW in 2-facher Ausfertigung  
(1 Original/ 1 Kopie)
- 1 Bestandsplan (Maßstab 1:500) TW in 2-facher Ausfertigung  
(1 Original/ 1 Kopie)
- Knotenpunktskizzen und Detailzeichnungen nur in Ausnahmefällen  
gesondert (2-fach)
- AW: 1 Übersichtsplan (Maßstab 1:5000) AW in 2-facher Ausfertigung



- (1Original/ 1 Kopie)
- 1 Bestandsplan (Maßstab 1:500) AW in 2-facher Ausfertigung (1 Original / 1 Kopie)
- Knotenpunktskizzen und Detailzeichnungen nur in Ausnahmefällen gesondert (2-fach)

Weiterer Bestandteil der zu übergebenden Leistung ist das Koordinatenverzeichnis und ein Verzeichnis der verwendeten Höhenfestpunkte.

Im Fall der Komprimierung von Daten ist vorzugsweise Winzip zu verwenden.

Die Koordination der Vermessungsdienstleistungen obliegt dem Auftragnehmer.

Der Auftraggeber stellt dem Auftragnehmer, wenn vorhanden, Planungsunterlagen über den Verlauf der jeweiligen Leitungstrassen zur Verfügung.

## 2. Festlegungen bezüglich der örtlichen Leitungsaufnahme

Prinzipiell sind alle Ver- und Entsorgungsleitungen am offenen Graben in Lage und Höhe zu messen.

Steuer- und Elektrokabel sowie Anlagen sind im Bestandsplan darzustellen.

Die für die Bestandsplanerstellung erforderlichen Sachdaten sind vom Ingenieurbüro in Zusammenarbeit mit dem verantwortlichen Bauleiter zu erfassen.

Das Ingenieurbüro hat sich bei der Erstellung von Detailplänen und Leitungsknoten eine aussagefähige Dokumentation (unmaßstäbliche Skizzen etc.) vom Bauleiter übergeben zu lassen. Diese ist zusammen mit den fertigen Bestandsplänen zu übergeben.

Entwässerungseinrichtungen wie Regenrückhaltebecken bzw. Regenüberlaufbecken sind nach Lage und Höhe zu vermessen. Anschließend sind gesonderte Detailzeichnungen von diesen Bauwerken zu erstellen.

Die Topographie ist im Trassenbereich 20 m beidseitig aufzunehmen. In Einzelfällen sind projektzugehörige Gebäude auch außerhalb der Trassenbreite zu vermessen. Alle Hausanschlüsse sind eindeutig den entsprechenden Häusern zuzuordnen.

Darzustellen sind:

- Gebäude mit Hausnummern und Beschriftungen öffentlicher Gebäude (Gebäude sind mit mindestens 3 Hauptpunkten aufzunehmen, fehlende Gebäudepunkte sind so aufzumessen, dass sie konstruierbar sind!)
- Fahrbahnbegrenzungslinien, Straßen- und Wegenamen, Befestigungsarten der Fahrbahn
- Oberirdische Teile von Leitungen, Hydranten, Hydrantenkappen, Straßen oder Schieberkappen, Deckelmitte für Einstiegs- und Inspektionsschächte mit Höhenangabe, Straßeneinläufe, Rinnen, Kabelkästen/ -schränke und Transformatoren
- Durchlässe mit Sohlhöhen und Durchmesser

- Brücken
- Gewässer mit Vorflutfunktionen, Begrenzungslinien und Sohlhöhen, Gewässerbezeichnung und Fließrichtung, Böschungsoberkanten, Böschungsbefestigungen an Rohrausläufen
- Merksäulen oder Steine für Leitungen
- Grenzeinrichtungen (Hecken, Zäune, Mauern und Gräben)
- augenscheinliche Grenzsteine
- \*Bäume, Baumreihen und Maste
- \*Regenfallrohre und Lampen
- \*Nutzungsarten
- \*Gebäudeeinzelheiten
- Orientierungshöhen alle 20 – 30 m im Gelände und an topographischen Objekten

Die mit \* gekennzeichneten Punkte nur nach gesonderter Vereinbarung.

Nachstehend aufgeführte Ingenieurbüros sind im Besitz der ZVG- Dokumentationsrichtlinie und werden von uns empfohlen:

- Dipl. Ing. J.-M. Dubbert – Dorfstraße 7 (Gutshaus) – 23968 Gramkow –Telefon +49384286460
- Ingenieurbüro Höger & Partner – Sielbecker Landstraße 50 – 23701 Eutin – Telefon +494521790033
- Ingenieurbüro Heimo Wittenburg – Hauptstraße 10 – 23936 Wölschendorf – Telefon +4938812166
- Vermessungsbüro Holst & Krähmer – Langer Steinschlag 7 – 23936 Grevesmühlen – Telefon +493881786000
- Vermessungsbüro Lothar Bauer – Kerstin Siwek – Kanalstraße 20 – 23970 Wismar – Telefon +493841283200
- Vermessungsbüro Döhning und Wulff – Kanalstraße 20 – 23970 Wismar – Telefon +493841212966

Andreas Lachmann  
Verbandsingenieur

## Stadt Grevesmühlen

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2020-239</b>			
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 31.01.2020			
		Verfasser: S. Bichbäumer			
<b>Bebauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen "Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung" östlich des Rosenweges</b>					
<b>Hier: Zustimmung zur Herstellung der Erschließungsanlage gem. § 125 Abs. 2 BauGB</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
05.03.2020	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
10.03.2020	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
30.03.2020	Stadtvertretung Grevesmühlen				

### Beschlussvorschlag:

- Die Stadtvertretung hat den vorliegenden Antrag der Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH, mit Sitz in 23936 Grevesmühlen, August-Bebel-Straße 17, auf Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 (2) BauGB im Gebiet des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen "Wohngebiet Mühlenblick – Erweiterung“ östlich des Rosenweges mit folgendem Ergebnis geprüft:
  - In Auswertung der vorliegenden Stellungnahmen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.2 wird davon ausgegangen, dass die herzustellenden Erschließungsanlagen den in § 1 Abs. 4 bis 7 BauGB bezeichneten Anforderungen entsprechen.
  - Zwischen der Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH und dem Zweckverband Grevesmühlen wurde am 23.12.2019 eine Erschließungsvereinbarung zur Herstellung der öffentlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung mit Trink- und Schmutzwasser abgeschlossen.
- Die Zustimmung auf Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß § 125 (2) BauGB kann erteilt werden unter der Voraussetzung des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen der Stadt Grevesmühlen und dem Vorhabenträger, der Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH.

### Sachverhalt:

Der Gesetzgeber hat auf die Zustimmung der höheren Verwaltungsbehörde zur Herstellung von Erschließungsanlagen verzichtet, wenn ein Bebauungsplan nicht vorliegt bzw. noch nicht zum Abschluss gebracht ist und diese in die Verantwortung der Gemeinden gelegt. Den Gemeinden/Städten kommt hiermit eine höhere Verantwortung zu. Dabei hat sie die im § 125 (2) BauGB bezeichneten Anforderungen an die Erschließungsanlagen gemäß § 1 Abs. 4 bis 7 zu überprüfen. Wie diese Überprüfung innerhalb der Gemeinde/Stadt erfolgt, hat die Kommune selbst zu entscheiden. Ein Beschluss durch das entsprechende Gremium (Stadtvertretung) wird jedoch angeraten.

Auf der Grundlage des § 124 BauGB i.V.m. § 11 BauGB hat die Stadtvertretung den Städtebaulichen Vertrag über die Planung und Herstellung der Erschließungsanlagen im zukünftigen B-Plan Nr. 34.2 (Erschließungsvertrag) in der Sitzung am heutigen Tag beschlossen. Der Bürgermeister wurde beauftragt mit der GKB GmbH den Städtebaulichen Vertrag abzuschließen.

Der Erschließungsträger hat sich mit dem Erschließungsvertrag verpflichtet, sämtliche anfallenden Planungs- und Erschließungskosten einschließlich der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen zu übernehmen. Die Stadt Grevesmühlen beteiligt sich dabei nur an anteilig den Kosten zum Staukanalausbau. Alle weiteren anfallenden Kosten werden von der GKB GmbH getragen. Mit Fertigstellung der Erschließungsstraße übernimmt die Stadt diese kostenlos in ihr Eigentum.

**Finanzielle Auswirkungen:****Anlagen:**

- Antrag auf vorz. Baubeginn der GKB

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

R	WV	Eilt	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 15. Jan. 2020			
Bgm	HA	KÄ	BA

Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH · August-Straße 17 · 23936 Grevesmühlen  
 Holger Jänke  
 Datum: 20.01.2020 09:40 Uhr

**GREVESMÜHLENER**  
 KOMMUNALE BAU GMBH

Telefon: 03 881 - 78 370  
 Telefax: 03 881 - 71 39 15

Stadt Grevesmühlen  
 Rathausplatz 1  
 23936 Grevesmühlen

Ihr Ansprechpartner:  
 Name: Kerstin Prestin  
 Telefon: 03881 / 78 37-19  
 Telefax: 03881 / 71 39 15  
 E-Mail: gkb@wobaggvm.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachfrage

Unsere Nachricht

Unser Zeichen

Datum

Pe

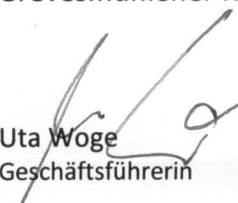
15. Januar 2020

### Antrag auf vorzeitigen Baubeginn zur Erschließung des Bebauungsgebietes B-Plan 34.2

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir möchten Sie um Zustimmung zur Herstellung der Erschließungsanlagen gemäß §125 (2) BauGB für den B-Plan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick östlich des Rosenwegs bitten.

Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH

  
 Uta Woge  
 Geschäftsführerin

## Stadt Grevesmühlen

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2020-255</b>			
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 20.02.2020			
		Verfasser: Rath, Ivon			
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 "Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung" östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen im Verfahren nach § 13b BauGB</b>					
<b>Hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
05.03.2020	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
09.03.2020	Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen				
10.03.2020	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
30.03.2020	Stadtvertretung Grevesmühlen				

### Beschlussvorschlag:

- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.2, bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften für das „Wohngebiet Mühlenblick- Erweiterung“ östlich des Rosenweges, 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“ Nr. 15, Nr. 17, und Nr. 19 sowie durch den Verbindungsweg zu den Kleingärten,
- im Westen: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke „Alte Gärtnerei“ Nr. 6, Nr. 8, Nr. 10 und Nr. 12

und der Entwurf der Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zu Auslegung bestimmt.

- Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sind nach § 3 Abs. 2 BauGB für die Dauer eines Monats, mindestens jedoch für die Dauer von 30 Tagen öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen. Zusätzlich sind der Inhalt der Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB auszulegenden Unterlagen in das Internet einzustellen.
- Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am Planverfahren zu beteiligen.
- Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden hat gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zu erfolgen.
- In der Bekanntmachung zur Öffentlichkeitsbeteiligung ist darauf hinzuweisen, dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan 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.

**Sachverhalt:**

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 05.12.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Zunächst wurde der Bebauungsplan Nr. 34. 1 für einen Teilbereich des Bebauungsplane Nr. 34 im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt und realisiert. Der Bebauungsplan Nr. 34.2 als zweiter Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 soll als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden.

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. 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.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Zeit vom 12.06.2019 bis zum 27.06.2019 unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern. Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Die vorgetragenen Belange wurden geprüft und überwiegend in den Entwurfsunterlagen beachtet.

**Finanzielle Auswirkungen: Kosten im HH eingeplant****Anlagen:**

Planzeichnung Teil-A

Text Teil-B

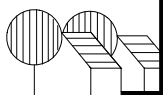
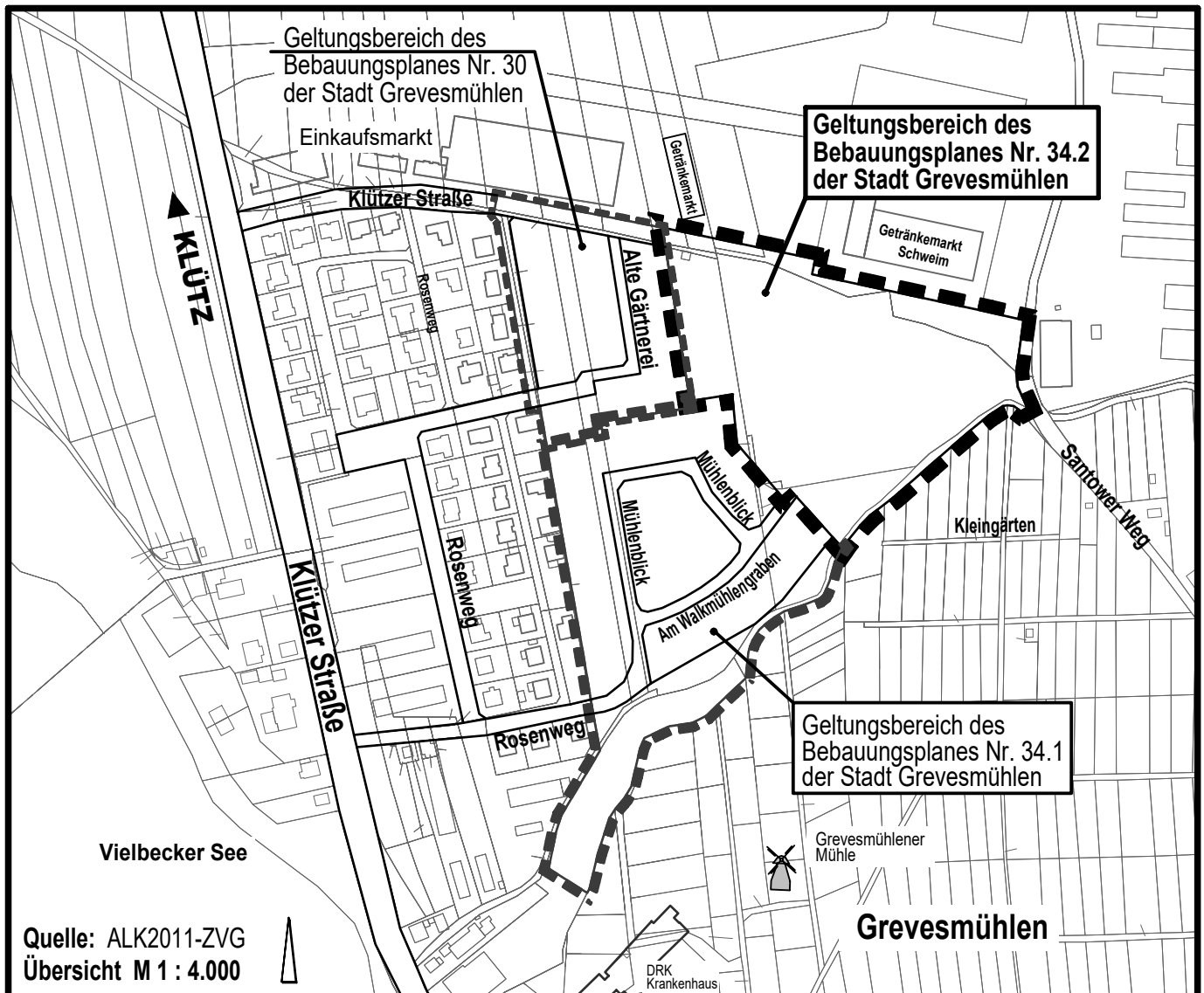
Begründung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.2 DER STADT GREVESMÜHLEN

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



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 30. März 2020

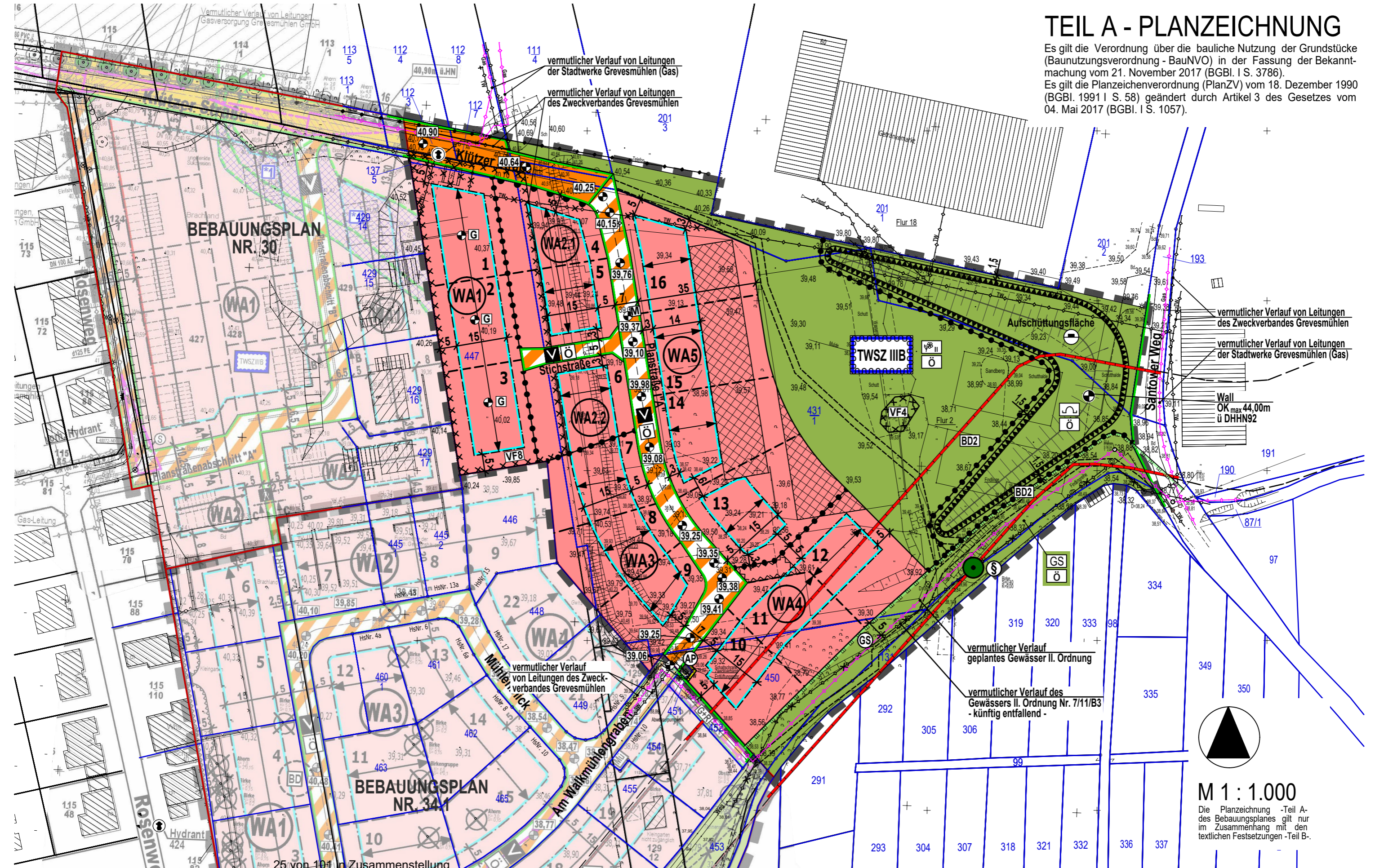
**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**



# SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 34.2 "WOHNGEBIET MÜHLENBLICK - ERWEITERUNG" ÖSTLICH DES ROSENWEGES

## TEIL A - PLANZEICHNUNG


















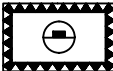





Es gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).  
 Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom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

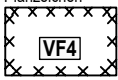




M 1 : 1.000  
 Die Planzeichnung -Teil A- des Bebauungsplanes gilt nur im Zusammenhang mit den textlichen Festsetzungen -Teil B-.


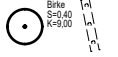
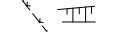
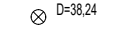
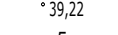
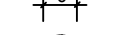

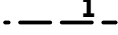

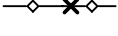
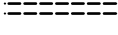


# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN



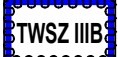


Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Allgemeine Wohngebiete	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 4 BauNVO
0,35 TH <sub>max</sub> 4,00m FH <sub>max</sub> 8,00m GH <sub>max</sub> 4,50m I	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b> Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,35 Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Par. 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB Par. 16 bis 19 BauNVO
  	<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN, STELLUNG BAULICHER ANLAGEN</b> offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze Firstrichtung	Par. 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB Par. 22 und 23 BauNVO
    	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b> Straßenverkehrsfläche Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung Verkehrsberuhigter Bereich - öffentliche Mischverkehrsfläche Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	Par. 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
 	<b>FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG</b> Flächen für Ver- und Entsorgung Abwasserpumpwerk	Par. 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
	<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b> Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	Par. 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
    	<b>GRÜNFLÄCHEN</b> Grünfläche öffentliche Grünfläche Spielwiese Gewässerrandstreifen Schutzgrün - Wall	Par. 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	<b>FLÄCHEN FÜR AUFSCHÜTTUNGEN UND ABGRABUNGEN</b> Flächen für Aufschüttungen, Zweckbestimmung: Aufschüttungsfläche	Par. 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB Par. 9 Abs. 6 BauGB
 	<b>BINDUNGEN FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN</b> Erhaltungsbebot für Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	Par. 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
  	<b>SONSTIGE PLANZEICHEN</b> Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind Höhenbezugspunkt - Höhenlage der Straßenachse in DHHN92 Höhenbezugspunkt - grundstücksbezogen wird nach Vorgabe der technischen Planung ergänzt.	Par. 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind (VK4 und VK8)	Par. 9 Abs. 6 BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 Abs. 4 BauNVO Par. 16 Abs. 5 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen	Par. 9 Abs. 7 BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandener sonstiger Baum / Hecke
	vorhandener Zaun / Böschung
	vorhandener Schacht
	Höhenangabe in Meter über DHHN92
	Bemaßung in Metern
	Kennzeichnungen des WA-Gebietes nach lfd. Nr.
	in Aussicht genommene Grundstücke nach lfd. Nr. (Nr. 1 bis 16)
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Leitungen
	zukünftiger Weg auf öffentlicher Grünfläche
	Müllbehältersammelplatz
	Flächen mit gesonderten Anforderungen für Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen




## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Bereiche mit Bodendenkmalen, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.
	Vermutlicher Verlauf der geplanten Regenwasserleitung, Gewässer II. Ordnung Nr. 7/11/B3
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIB, gemäß Par. 9 Abs. 6 BauGB und i.V.m. § 136 Abs. 1 LWaG M-V
	Gewässerrandstreifen, hier 5,00 m gemäß Par. 38 WHG
	Vermutliche Lage von Hydranten des Zweckverbandes Grevesmühlen

## IV. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 38° - 46°	Dachneigung (DN) von 38° - 46°
DN ≤ 20°	Dachneigung (DN) kleiner/gleich 20°
FD, PD, WD SD	FD-Flachdach, PD-Pulldach, WD-Walmdach, SD-Satteldach

## 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	0,35	0,35	0,35
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 / WD DN ≤ 30°	SD DN 38° - 48°	FD / PD / WD DN ≤ 20°

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

# 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**

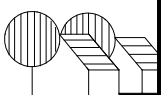
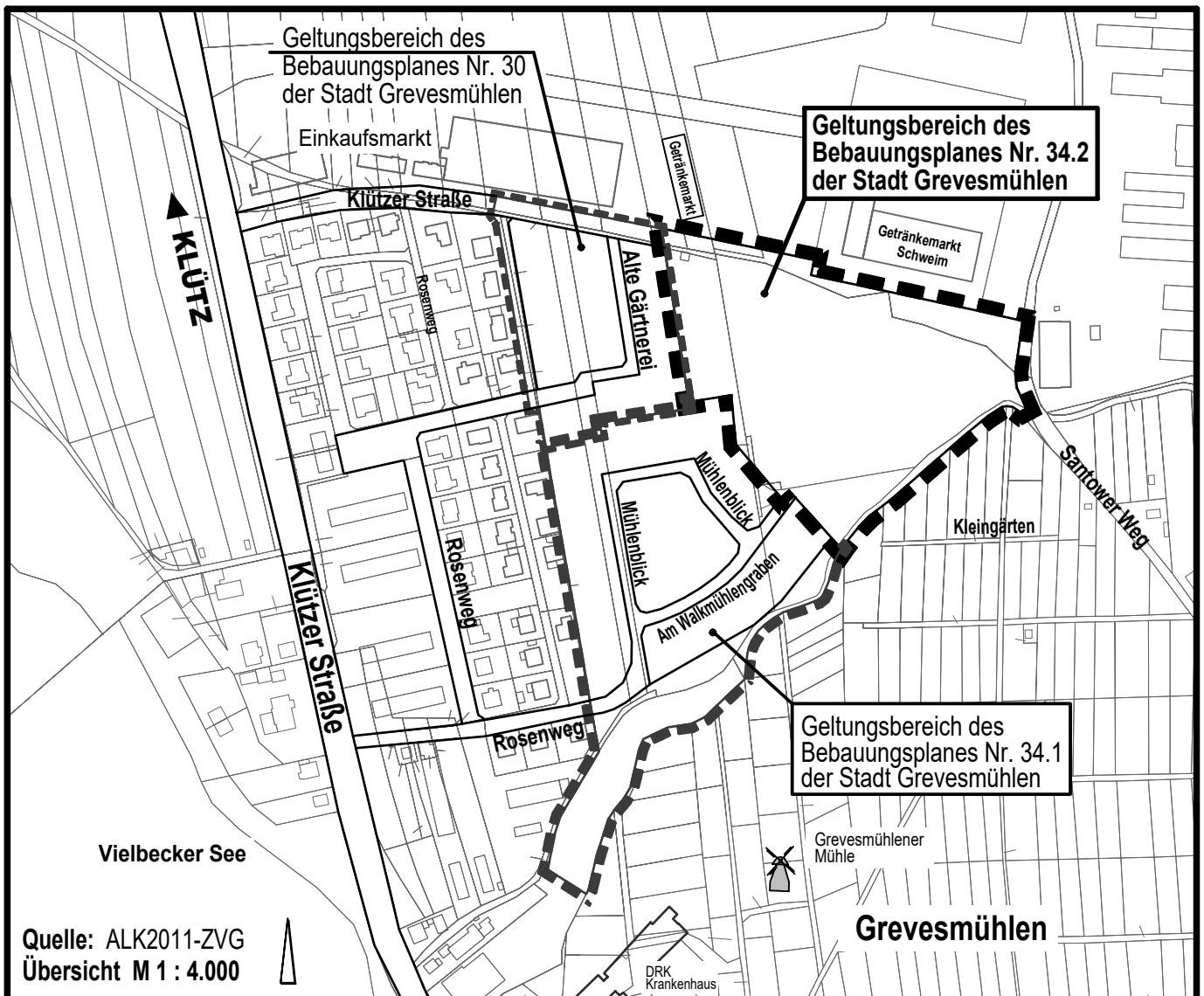
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634) sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682), 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.

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG

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

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



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 30. März 2020

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

# 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

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
<b>Teil 1</b>	<b>4</b>
<b>Städtebaulicher Teil</b>	
<b>1. Planungsgegenstand</b>	<b>4</b>
1.1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2 Lage und Größe des Plangebietes	5
1.3 Plangrundlage	6
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen	6
<b>2. Planverfahren</b>	<b>7</b>
2.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	7
2.2 Aufstellungsverfahren	8
<b>3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>9</b>
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	9
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
3.3 Flächennutzungsplan	10
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	11
3.5 Landschaftsplan	11
<b>4. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes</b>	<b>11</b>
4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	11
4.2 Verkehrliche Erschließung	11
4.3 Naturräumlicher Bestand	12
4.4 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale	13
4.5 Bodenbelastungen	13
4.6 Grundwasser	14
4.7 Immissionsschutz	15
4.7.1 Geruchsimmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb	15
4.7.2 Lärmimmission durch den landwirtschaftlichen Betrieb	15
4.8 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	16
<b>5. Städtebauliches Konzept</b>	<b>16</b>
<b>6. Planfestsetzungen</b>	<b>18</b>
6.1 Art der baulichen Nutzung	18



6.2	Maß der baulichen Nutzung	18
6.2.1	Grundflächenzahl	18
6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	19
6.2.3	Höhenlage	20
6.3	Stellung der baulichen Anlagen	20
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	20
6.4.1	Bauweise	20
6.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	21
6.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	21
6.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	22
6.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	22
6.8	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	23
6.9	Führung von Versorgungsleitungen	24
6.10	Flächen für Aufschüttungen	24
<b>7.</b>	<b>Grünordnung/ Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt von Natur und Landschaft</b>	<b>24</b>
7.1	Grünflächen	24
7.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	25
<b>8.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften</b>	<b>25</b>
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	25
8.2	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	26
8.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen	26
8.4	Ordnungswidrigkeiten	27
<b>9.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>28</b>
9.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	28
9.2	Lage in der Trinkwasserschutzzone	28
9.3	Gewässerschutzstreifen	28
9.4	Altlastenverdachtsflächen	29
<b>10.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>29</b>
10.1	Bodenschutz	29
10.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	30
10.3	Munitionsfunde	30
10.4	Gewässerschutz	30
10.5	Artenschutzrechtliche Belange	31
<b>11.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>32</b>
<b>12.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>32</b>
12.1	Trinkwasserversorgung	32
12.2	Abwasserentsorgung- Schmutzwasser	33
12.3	Abwasserentsorgung- Oberflächenwasser	33

12.4	Brandschutz/ Löschwasser	34
12.5	Elektroenergieversorgung	35
12.6	Gasversorgung	35
12.7	Telekommunikation	35
12.8	Abfallentsorgung	35
<b>13.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen der Planung</b>	<b>36</b>
13.1	Siedlungsentwicklung und Menschen	36
13.2	Verkehrsentwicklung	36
13.3	Auswirkungen auf die Umwelt	36
13.4	Kosten	38

---

<b>TEIL 2</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>39</b>
---------------	---------------------	-----------

---

<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>39</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>39</b>

---

<b>TEIL 3</b>	<b>Anlagen</b>	<b>40</b>
---------------	----------------	-----------

---

Anlage 1:	Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung östlich des Rosenweges“ (Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg) Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 10. November 2019.	40
-----------	--	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept, Planungsbüro Mahnel, 2011	4
Abb. 2: Städtebauliches Gesamtkonzept Wohnstandort Mühlenblick, Planungsbüro Mahnel, 2012	5
Abb. 3: Städtebauliches Konzept, Planungsbüro Mahnel, Mai 2018	17
Abb. 4: Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 34.2, mit Planungsrecht der angrenzenden Bebauungspläne, Planungsbüro Mahnel, Mai 2019	17
Abb. 5: Schematische Darstellung der möglichen Trasse der Regenentwässerung Getränkemarkt Schweim (Quelle: Ingenieurgemeinschaft Storm Büro GbR, Stand 17.02.2020)	33

## Teil 1 Städtebaulicher Teil

### 1. Planungsgegenstand

#### 1.1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Realisierung des Gesamtstandortes Mühlenblick. 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. Mit der Realisierung des dritten Teilbereiches kann die Entwicklung des Gesamtstandortes entsprechend dem städtebaulichen Konzept abgeschlossen werden.



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

Mit der Erschließung neuer Wohnbauflächen in Erweiterung des vorhandenen und städtebaulich integrierten Wohnstandortes kann ein Beitrag zur Deckung der Wohnraumversorgung in der Stadt Grevesmühlen geleistet werden. Es handelt sich hierbei um die Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen.

## 1.2 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 „Mühlenblick“ Nr. 15, Nr. 17, und Nr. 19 sowie durch den Verbindungsweg zu den Kleingärten,
- 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.

### 1.3 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, erstellt, durch das Vermessungsbüro der ÖbVI Holst und Krähler, Grevesmühlen.

### 1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

### 1.5 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 Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- 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).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

## 2. Planverfahren

### 2.1 **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 0,35 und auch unter Berücksichtigung einer zulässigen Überschreitung bis zu 0,1, 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 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.

## 2.2 Aufstellungsverfahren

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.

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

Der Bebauungsplan Nr. 34.2 als zweiter Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 soll als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Diese Möglichkeit besteht seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches am 13.05.2017. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am 06.05.2019 gefasst.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, in der Zeit vom 12.06.2019 bis zum 27.06.2019 unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Die vorgetragenen Belange wurden geprüft und überwiegend in den Entwurfsunterlagen beachtet.

*Die Fortschreibung erfolgt entsprechend dem Stand des Planverfahrens.*

### **3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen**

Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung angemessen zu berücksichtigen. Die Erfordernisse ergeben sich insbesondere aus:

- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016),
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM vom 30. August 2011)

#### **3.1 Landesraumentwicklungsprogramm**

Die Stadt Grevesmühlen ist gemäß LEP M-V Programmsatz 3.2 (3) **(Z)** als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden (Programmsatz 3.2 (7)).

Gemäß LEP M-V Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** sollen die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Den Zielen der Landesplanung wird entsprochen, das Mittelzentrum Grevesmühlen wird durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsflächen weiter gestärkt. Die Fläche für die geplante bauliche Entwicklung schließt sich an die vorhandenen Siedlungsbereiche an und entspricht dem gesamtstädtischen Konzept für den Wohnstandort.



### 3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Stadt Grevesmühlen ist gemäß RREP WM, Programmsatz 3.2 1 (3) **(Z)** als Mittelzentrum festgelegt. Die Zentralen Orte zu denen die Mittelzentren gehören sollen als regional bedeutsame Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsstandorte, sowie als Entwicklungsschwerpunkte in ihrer eigenständigen Leistungskraft gestärkt werden.

Der Siedlungsflächenbedarf ist gemäß RREP WM, Programmsatz 4.1. (2) **(Z)** vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Entsprechend dem Grundsatz der Raumordnung soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinden gelenkt werden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden (RREP WM, Programmsatz 4.1. (5)).

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bebaute Siedlungsflächen, womit es sich bei der neu zu bebauenden Fläche um eine integrierte Siedlungslage handelt. Demzufolge wird mit der Planung den Programmsätzen 4.1 (2) **(Z)** und (5) RREP WM entsprochen.

Die Stadt Grevesmühlen liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwasser und südlich im Ortsteil Wotenitz in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser. Die Planung muss demzufolge mit den Trinkwasserschutz vereinbar sein (RREP, WM 5. 5. (2) **(Z)**).

Nördlich und nordöstlich von Grevesmühlen befinden sich ein Vorrang- und ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet liegt nicht in diesen Bereichen.

Grevesmühlen befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorbehaltsgebietes.

Mit der vorliegenden Planung kann die Stadt Grevesmühlen ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht werden. Dem Vorhaben stehen keine Ziele der Raumordnung und Landesplanung entgegen.<sup>2</sup>

### 3.3 Flächennutzungsplan

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.

---

<sup>2</sup> Landesplanerische Stellungnahme, 12.07.2019.

### 3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

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.

### 3.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen ist der Bereich des Plangebietes als Siedlungsfläche dargestellt. Für den Bereich sowie angrenzende Flächen wurde als Ziel eine Ortsrandgestaltung ausgewiesen. Dieses Ziel soll durch Festsetzung maßstäbiger Bebauung umgesetzt werden. Die Ziele des Landschaftsplanes stimmen mit den Zielen der verbindlichen Bauleitplanung überein.

## 4. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

### 4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich außer einem Trafohäuschen keine weiteren baulichen Anlagen. Die ehemals vorhandenen 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 Wohnbebauung an. Die nähere Umgebung ist maßgeblich von Wohnbebauung geprägt. An das Plangebiet grenzen vorwiegend Wohngrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern an, in größerem Abstand auch Mehrfamilienhäuser. 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 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets in das örtliche und überörtliche 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. Damit ist das Plangebiet sehr gut zu erreichen.



Bild 3: Anschluss an vorhandene Erschließung Straße „Am Walkmühlengraben“

Die 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.

#### 4.3 Naturräumlicher Bestand

Nach dem Gebäudeabbruch ist das Gelände als Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) anzusprechen. Kleinflächig kommen Bereiche mit Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY) vor, es handelt sich dabei um Gebüsche der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*). Kleinflächig kommen weiterhin Neophyten-Staudenfluren (RHN) und Landreitgras-Kriechrasen (RHK) vor. Innerhalb des Plangebietes befindet sich als einziger Baum eine Moorbirke, die nach § 18 NatSchAG geschützt ist.<sup>3</sup>

Im Plangeltungsbereich konnten insgesamt 4 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es konnten Brutnachweise in den ausgeprägten Gebüschen der Armenischen Brombeere geführt werden. Es kommt zum vollständigen Verlust der Gebüsche der Armenischen Brombeere als Habitat der Amsel. Diese Funktion wird im Umfeld weiter erfüllt. Im Plangeltungsbereich konnten 2 Reptilienarten nachgewiesen werden. Es besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien. Im Plangeltungsbereich konnten 2 Amphibienarten nachgewiesen werden. Für die festgestellten Arten stellt das Plangebiet nur einen Migrationsraum dar. Es handelt sich nicht um einen maßgeblichen Lebensraum für Amphibien.<sup>4</sup>

<sup>3</sup> Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Stand 10.11.2019.

<sup>4</sup> Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Stand 10.11.2019.

Eine umfassende Darstellung findet sich in der Faunistischen Bestandserfassung und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, welcher Anlage der Begründung ist.

#### 4.4 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale

##### Topographie

Das Oberflächenrelief ist relativ eben. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude wurden im Jahr 2016 zurückgebaut, die Flächen wurden entsiegelt. Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt ca. 40 m ü NN.<sup>5</sup>

##### Bodenverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind stark eiszeitlich geprägt. In diesem Areal haben sich die glazialen Aufschüttungslandschaften der Grundmoräne ausgebildet. Es wird von einer Mächtigkeit von > 10 m holozänen Schluffen ausgegangen. Der oberflächennahe natürliche Untergrund ist als Geschiebemergel/Geschiebelehm bindig ausgebildet. Die baugrundtechnischen Ergebnisse können wie folgt dargestellt werden:

Die oberste Bodenschicht ist eine sandige teilweise lehmige Auffüllung. Das Material ist als humos anzusprechen und enthält vereinzelt Ziegel- und Betonschuttreste teilweise lehmige Einlagerungen. Die Mächtigkeit beträgt 0,70 m bis 2,50 m.

Es folgt eine sandige Lage mit einer Mächtigkeit von 0,90 m bis > 2,00 m. Es dürfte sich um Geschiebesand handeln. Die Lagerungsdichte ist als locker bis mitteldicht einzustufen.

Geschiebelehm/-mergel steht teilweise direkt unter dem Mutterboden, teilweise unter den Sanden (3. Schicht) an. Der Geschiebelehm/-mergel ist als schluffig-toniger Sand bis plastischer Ton anzusprechen.

Der eigentliche Grundwasserleiter (GWL) 1 findet sich einer Tiefe von > 10 m unter GOK unterhalb des Geschiebelehms / -mergels.<sup>6</sup>

##### Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Die bekanntgegebenen Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

#### 4.5 Bodenbelastungen

##### Altlasten

Die Flächen sind nicht im Altlastenkataster des Landkreises Nordwestmecklenburg registriert. Aufgrund der Nutzungshistorie der Flächen bestehen altlastenrelevante Verdachtsmomente. Ausgehend von der Historischen Erkundung im Frühjahr 2019<sup>7</sup> erfolgte im Anschluss die orientierende Erkundung ausgewählter Verdachtsflächen. Es wurden 11 nutzungsbezogene Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne § 2 Abs. 3 BBodSchG identifiziert, die durch Bodenbeprobungen untersucht wurden. Im Rahmen der orientierenden Erkundung, erstellt durch Pro Umwelt C. Jaggi e.K, vom 17.06.2019, wurden die durchgeführten Bodenanalysen nach BBodSchV nutzungsbezogen bewertet. Im Ergebnis der Bodenuntersuchungen sind unter Zugrundelegung

<sup>5</sup> Allgemeine Baugrunderkundung, Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 18.06.2019, S. 3.

<sup>6</sup> Allgemeine Baugrunderkundung, Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 18.06.2019, S. 6/7.

<sup>7</sup> Historische Erkundung Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 25.03.2019.

der geplanten Nutzungen keine Gefahren für die Schutzgüter vorhanden. Gefährdungen der Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Grundwasser, Boden – Pflanze und Boden – Tier sind nach gegenwärtigem Stand nicht abzuleiten. Auf der Grundlage vorliegender Untersuchungsergebnisse ist der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchV bei 9 von den 11 untersuchten Verdachtsflächen nicht zu bestätigen.<sup>8</sup>

Für die Verdachtsflächen VF 4 und VF 8 sind die besonderen Handlungsempfehlungen in der weiteren Planung zu berücksichtigen.<sup>9</sup> Dies erfolgt durch nachrichtliche Übernahme in den Teil-B Text

Der oberflächennahe Bereich ist durch flächenhaft anstehendes Auffüllungsmaterial aus schluffigen Sanden, versetzt mit Fremdbestandteilen (Bauschutt), geprägt ist. Das Auffüllungsmaterial und der Untergrund bis 2,50 m unter GOK wurden orientierend aus zwei Mischproben untersucht. Qualitativ erfüllt das Material die Anforderungen der LAGA TR Boden Z 0.

Die Bodenuntersuchungen ergaben keine abfallrechtliche Relevanz. Entsprechend der abfallwirtschaftlichen Beurteilung der Bodenbeprobungen erfüllt das Material die Anforderungen nach LAGA TR Boden Z0 und ist demnach uneingeschränkt verwertbar. Aus bodenchemischer Sicht bestehen keine erheblichen bodenschutzrechtlichen Bedenken gegen den Baugrund.<sup>10</sup>

#### Kampfmittel

Gemäß der Information des staatlichen Munitionsbergungsdienstes besteht für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.<sup>11</sup>

## **4.6 Grundwasser**

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

Im Rahmen der Allgemeinen Baugrunderkundung wurde die Auswirkungen auf das Grundwasser untersucht. Die Geologie des Plangebietes ist stark eiszeitlich geprägt. In diesem Areal sind die glazialen Aufschüttungslandschaften der Grundmoräne ausgebildet. Es wird von einer Mächtigkeit von > 10 m holozänen Schluffen ausgegangen. Der Grundwasserleiter GWL 3 wird aus glazifluvialen Sanden zwischen Saale- und Weichselkomplex gebildet. Oberhalb der bindigen Basis, bestehend aus Geschiebelmergel/Lehm, konnten im nahen Umkreis des Plangebietes Stauwasserhorizonte (geringe Mächtigkeit von max. 0,30 m) in Tiefen von > 2,70 m unter GOK festgestellt werden. Durch die stark lehmigen Böden und der damit verbundenen geringen Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser können Stauwasserhorizonte in geringen Tiefen vermutet werden. Gemäß den hydrogeologischen Grundkarten ist der Grundwassergeschütztheitsgrad, aufgrund der Überdeckung mit

<sup>8</sup> Orientierende Erkundung ausgewählter Verdachtsflächen, Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 17.06.2019, S. 26/27.

<sup>9</sup> Ebenda. S.27.

<sup>10</sup> Ebenda. S.27.

<sup>11</sup> Orientierende Erkundung ausgewählter Verdachtsflächen, Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 17.06.2019, S. 10.

Geschiebemergel / Geschiebelehm, hoch. Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10 m angegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen für künftige Bauungen sind somit nicht zu erwarten. Die Grundwasserfließrichtung ist Richtung Ostsee und somit nach Norden orientiert. Die Grundwasserneubildung beträgt > 200 - 250 mm/a. Im Plangebiet ist mit keiner Versalzung des Grundwassers zu rechnen.<sup>12</sup>

## **4.7 Immissionsschutz**

### **4.7.1 Geruchsmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb**

Nordöstlich des Plangebietes befindet der Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G. Für den Gesamtstandort „Mühlenblick“ somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.2 wurde eine Emissions- und Immissionsprognose (16.05.2012) von der LMS Landwirtschaftsberatung GmbH gefertigt, die die von dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb sowie dessen Nebenanlagen austretenden Emissionen an Gerüchen beurteilt. Es wurde gutachterlich das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an die vorhandene Rinderanlage beurteilt. Hierbei wurde der Rinder- und Kälberbestand aus dem Genehmigungsbescheid für die Rinderanlage zu Grunde gelegt.

Nach GIRL-MV (Geruchsmissions-Richtlinie) sind für Wohn- und Mischgebiete Immissionswerte (IW) von 0,10 einzuhalten. Ein Immissionswert von 0,10 bedeutet, dass an maximal 10 % der Jahresstunden Gerüche wahrnehmbar sein dürfen. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens, dass auf der ausgewiesenen Fläche des Bebauungsplanes Geruchsstundenhäufigkeiten pro Jahr von 2 bis 3 % auftreten, wird festgestellt, dass der Immissionswert nach GIRL von 10% für ein allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten wird.

Der Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G. wurde in der Planung gutachterlich bewertet und findet Berücksichtigung. Die nach dem BImSchG genehmigte Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern befindet sich in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes und genießt Bestandsschutz. Das vorliegende Geruchsgutachten vom 16.05.2012 wurde überarbeitet und ergänzt (20.12.2013) und an den vorhandenen und genehmigten Tierbestand angepasst. Es wurde somit ein Tierbestand von 895 Rinder- und 95 Kälberplätzen zugrunde gelegt.

Im Ergebnis wurde gutachterlich festgestellt, dass im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34 (34.1 und 34.2) die Beurteilungsflächenwerte bei 2-3 % der Jahresstunden liegen. Der Richtwert für ein allgemeines Wohngebiet wird deutlich unterschritten und im Plangebiet wird der Schutz vor erheblichen Geruchsbelastungen gewährleistet.

### **4.7.2 Lärmimmission durch den landwirtschaftlichen Betrieb**

Die Anforderungen an den Schallschutz werden unter Berücksichtigung der Schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 (Gutachten Nr. 18-05-01), erstellt durch Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, vom 06.06.2018 sowie die ergänzenden

<sup>12</sup> Allgemeine Baugrunderkundung, Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 18.06.2019, S. 6/7.

Berechnungen mit Schallschutzmaßnahmen an den Kühlgebläsen des Landwirtschaftsbetriebes und mit Lärmschutzwall vom 29.11.2018 beurteilt.

Das Schallgutachten Nr. 18-05-01 vom 06.06.2018 kam bereits zu dem Ergebnis, dass während der Beurteilungszeit tags zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden und dass die Immissionsrichtwerte während der Beurteilungszeit nachts zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr in Teilbereichen überschritten werden.<sup>13</sup>

Sofern eine Reduzierung der Schalleistung der Kühlgebläse durch die schalldämmende Kapselung auf  $L_w \leq 85$  dB(A) erreicht wird und die Waage zur Nordseite der Lagerhalle für Weizen verlagert wird sowie die gutachterlich vorgeschlagenen An- und Abfahrtswege der Schlepper berücksichtigt werden, spielt die Höhe des Lärmschutzwalls zu Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine Rolle mehr.

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Planunterlagen sind die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen bereits realisiert, sodass die Errichtung eines Lärmschutzwalls zur Sicherung Wohn- und Lebensverhältnisse in der geplanten Höhe nicht mehr notwendig ist. Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes und der Wohnumgebung, wird die Errichtung einer bepflanzten Abschirmung des Landwirtschaftsbetriebs gegenüber der zukünftigen Wohnbebauung weiterhin als sinnvoll erachtet.

#### **4.8 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet**

Die Wohnbauflächen stehen der Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH (GKB) für die Realisierung zur Verfügung.

### **5. 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.

---

<sup>13</sup> Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.34.2, ergänzende Berechnungen mit Schallschutzmaßnahmen an den Kühlgebläsen des Landwirtschaftsbetriebes und mit Lärmschutzwall, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Stand 29.11.2018

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



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

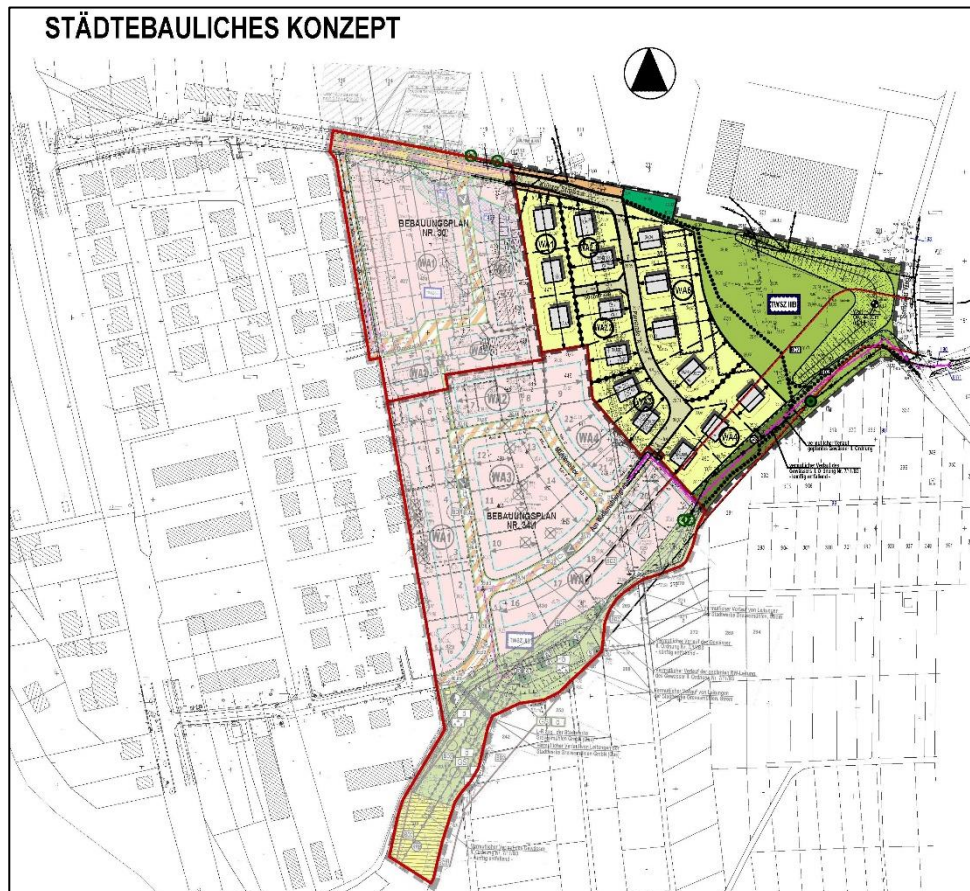


Abb. 4: Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 34.2, mit Planungsrecht der angrenzenden Bebauungspläne, Planungsbüro Mahnel, Mai 2019



## 6. **Planfestsetzungen**

### 6.1 **Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Mit dem Bebauungsplan wird maßgeblich das Ziel verfolgt, in Anlehnung an die angrenzenden Siedlungsstrukturen Grundstücke für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorzubereiten. Planungsziel ist die Sicherung des städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhangs der geplanten Wohnbebauung mit dem vorhandenen Umgebungsrahmen.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO 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.

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 den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1–5 BauNVO unterstrichen, um eine gute Wohnqualität zu sichern und um der Nachfrage an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau für die Wohnnutzung in der Stadt Grevesmühlen nachkommen zu können. Für die in diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen bieten sich an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes Möglichkeiten der Ansiedlung.

### 6.2 **Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16-20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
  - der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max),
  - der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max),
  - der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max),
  - die Zahl der Vollgeschosse
- in der Nutzungsschablone bestimmt.

#### 6.2.1 **Grundflächenzahl**

Um die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und eine Nutzung dieser arrondierten Fläche als Wohnstandort zu ermöglichen wurde in Anlehnung an die angrenzende Bebauung die Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,35 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,1 durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt hinter den Höchstvorschriften des § 17 BauNVO zurück, ebenso die zulässige Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen. Die Festsetzungen sichern eine

geringere Bodenversiegelung und dienen damit dem Bodenschutz, der Niederschlagswasserversickerung und der Grundwasserneubildung und damit dem Klimaschutz i.S.v. § 1 Abs. 5 BauGB. Durch die Reduzierung der zulässigen Überschreitung der GRZ und den Ausschluss von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten wird neben den ortsbildgestalterischen Zielen zugleich gewährleistet, dass die gärtnerisch zu gestaltenden Vorgärten einer klimaschädlichen Aufheizung im Bereich der versiegelten Verkehrsflächen entgegenwirken.

### **6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen**

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe, der maximal zulässigen Firsthöhe und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Für die Trauf-, First- und Gebäudehöhen werden die oberen Bezugspunkte definiert und festgesetzt.

Zur höhenmäßigen Entwicklung der Bebauung werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Die Vorgaben sind im Text Teil B entsprechend enthalten. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Einbindung der Bebauung in die Landschaft dienen die festgesetzten Höhen der Hauptbaukörper der Vermeidung einer übersteigerten Höhenentwicklung der Gebäude und der Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse. Ebenso soll eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Im bestehenden westlich angrenzenden Wohngebiet sind flach geneigte symmetrische Dächer typisch. Diese Struktur wird im angrenzenden WA 1 und WA 3 unter Beachtung der heutigen Anforderungen an den individuellen Eigenheimbau aufgenommen.

Im Baugebiet WA 4 wurde die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Die Bebauung in diesem Bereich stellt gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept den Übergang in die freie Landschaft dar, berücksichtigt in angemessener Weise den historischen Gewässerlauf des angrenzenden Walkmühlengrabens und nimmt die Bebauungsstruktur aus dem angrenzenden Wohngebiet gleichwohl auf.

In den Baugebieten WA 2 und WA 5 ist die Errichtung von Gebäuden mit symmetrischen Steildächern zulässig. Hierbei handelt es sich um den Bereich des Plangebietes, der bei einer vorherrschenden Ost-West-Ausrichtung der Gebäude und einer Dachneigung von mindesten 38 Grad eine gute Ausnutzung für die Anlage von Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen ermöglicht. Hierdurch wird der Nutzung regenerativer Energien entsprochen.

Im Plangebiet erfolgt eine einheitliche Festsetzung der maximalen Traufhöhe mit 4,00 m und der eingeschossigen Bauweise entsprechend den heute typischen Ausnutzungskriterien für Wohngebäude. Die Firsthöhen in den einzelnen Baugebieten wurden aus städtebaulichen Gründen differenziert festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Übergangsbereiche zur vorhandenen Bebauung und zur freien Landschaft hin gebührend berücksichtigt werden.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen werden die oberen und unteren Bezugspunkte definiert und festgesetzt, damit ein rechtssicherer Bezug gewährleistet ist. Es wird auf den nachfolgenden Abschnitt "Höhenlage" dieser Begründung verwiesen.

### 6.2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage wird entsprechend der technischen Ausbauplanung festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der Straßenachse (festgesetzte Höhenbezugspunkte) in der Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, die zur Erschließung bestimmt ist. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (Höhenlage der Straßenachse) zu ermitteln. Diese Festsetzung gilt nicht für das Baugebiet WA 1.

Für die Grundstücke im Baugebiet WA 1 werden grundstücksbezogen Höhenbezugspunkte festgesetzt, da es sich hierbei um rückwärtige Baugrundstücke zur Erschließungsstraße handelt. Die Grundlage bildet die Bezugshöhe DHHN 92. *Wird nach Vorgabe der technischen Planung für das Beteiligungsverfahren ergänzt.*

### 6.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stadt Grevesmühlen verfolgt konsequent ihr städtebauliches Konzept. Bereits im Bebauungsplan Nr. 30 und Nr. 34.1 wurden die Firstrichtungen vorgegeben. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes führte dazu, dass eine Wahrnehmbarkeit gegeben ist und eine städtebaulich räumliche Situation mit Aufenthaltsqualität geschaffen wurde. Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll sichergestellt werden, dass Gebäude in den gekennzeichneten Baufenstern in ihrer Ausrichtung entsprechend dem städtebaulichen Konzept realisiert werden. Durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen parallel zur freien Landschaft und in Weiterführung der Bebauungsstruktur aus dem Bebauungsplan Nr. 34. 1 oder senkrecht zur Erschließungsstraße soll für die zukünftige Bebauung eine homogene Grundstruktur basierend auf dem städtebaulichen Konzept vorgegeben werden. Die Festsetzung der Firstrichtung im Bereich der Planstraße A erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenraum sicherzustellen und gegenseitige Verschattungen zu minimieren.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen im Baugebiet WA 1 orientiert sich an der Firstrichtung der angrenzenden rückwärtigen Bebauung (im Bebauungsplan Nr.30) und ist dadurch städtebaulich begründet.

### 6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 Abs. 5 BauNVO)

#### 6.4.1 Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzte offene Bauweise zeichnet sich im Plangeltungsbereich dadurch aus, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel oder Doppelhäuser zu errichten sind. Die Festsetzung der offenen Bauweise sowie die geplante Parzellierung sichern eine kleinteilige Bebauung und tragen dem nachgefragten Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Grevesmühlen Rechnung.

#### **6.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen mehrheitlich in einem Abstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken. Als überbaubare Grundstücksflächen werden Baufenster mit einer Bebauungstiefe von 15,00 m und einer Vorgartenzone zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5,00 m festgesetzt. Die Tiefe der Baufenster entspricht in etwa derjenigen in den bereits westlich angrenzenden Wohngebieten.

Die rückwärtige Baugrenze im Baugebiet WA 5 hält einen größeren Abstand zur öffentlichen Grünfläche und einen kleineren Abstand zur Erschließungsstraße. Diese Besonderheit berücksichtigt die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke unter der einschränkenden Bedingung, dass durch den Einsatz von Fördermitteln Beschränkungen hinsichtlich einer Neubebauung der Flächen zu berücksichtigen sind. Somit steht hier nur eine Bebauungstiefe von 14,00 m und eine Vorgartenzone von 3,00 m zur Verfügung. Das Erfordernis wird im weiteren Planverfahren geprüft.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen zudem die Freihaltung von zur Straße orientierten Vorgartenbereichen sicherstellen. Bei dem sogenannten Vorgartenbereich handelt es sich um die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Stadt möchte an dieser Festsetzung festhalten, um die Hauptgebäude entsprechend dominieren zu lassen. Die Garagen und überdachten Stellplätze sollen nicht vor die Hauptgebäude hervortreten. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Der Vorgartenbereich bleibt so definiert. Der Vorgartenbereich soll nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden. Die Ausnahmen wurden geregelt.

#### **6.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)**

Im gesamten Plangebiet werden innerhalb der Vorgartenbereiche – Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen – Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht nur im Hinblick auf die Hauptgebäude zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der Vorgartenbereiche. Die Vorgartenbereiche sollen nicht durch hervortretende Nebengebäude, Garagen oder überdachte Stellplätze gestört und optisch beeinträchtigt werden. Zugleich wird hierdurch der Versiegelungsgrad der Vorgärten reduziert.

Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch stationäre Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in den Vorgartenbereichen unzulässig.

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus gesonderte Regelungen für das Baugebiet WA 1 zur Freihaltung der Bereiche zwischen östlicher Gebäudefront

und östlicher Grundstücksgrenze, mit dem städtebaulichen Ziel Beeinträchtigungen der rückwärtigen Grundstücksbereiche der vorgelagerten Bebauung zu vermeiden.

Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 4 und WA 5 zwischen östlicher (rückwärtiger Baugrenze) und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“ nur ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird dem geförderten Rückbau ehemals landwirtschaftlich genutzter Hallen in diesem Bereich Rechnung getragen. Der Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgte mit dem Einsatz von Fördermitteln. Die damit verbundenen Beschränkungen hinsichtlich einer Neubebauung der Flächen wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt. In den gekennzeichneten Bereichen (Darstellung ohne Normcharakter) ist die Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO somit nur ausnahmsweise gegeben.

Die Ausnahme soll - sofern keine negativen Auswirkungen auf die Förderung der Rückbaumaßnahmen entstehen - für jedes betroffene Grundstück gewährt werden.

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

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird mit maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

Die Stadt hält diese Festsetzung zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als sehr wichtig, um das typische Siedlungsbild erhalten zu können. Die Zahl der Wohnungen soll begrenzt werden, um den Charakter einer individuellen Wohnbebauung dauerhaft zu sichern und dadurch eine besondere Wohnqualität zu erreichen.

Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsbelange wurden auf dieses Planungsziel abgestimmt.

#### **6.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die geplante Parzellierung der Grundstücke berücksichtigt im Baugebiet WA 4 eine sogenannte „Pfeifenstieleranschließung“. Diese Fläche wird, zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Baugrundstücke, insbesondere des Baugrundstücks Nr. 11 im Baugebiet WA 4, als von Bebauung freizuhaltende Fläche festgesetzt. Das Anlegen von Zufahrten und Zugängen sowie die Errichtung von Grundstückseinfriedungen ist zulässig.

## **6.8 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

Die Erschließung des Plangebietes kann über die Klützer Straße und über die Straße „Am Walkmühlengraben“ erfolgen. Der Ausbau der Klützer Straße ist als Gesamtmaßnahme vorgesehen. Für den im Plangeltungsbereich liegenden Teil der Klützer Straße werden die entsprechenden Ausbauquerschnitte gemäß den Vorgaben der technischen Planung berücksichtigt. Die Empfehlungen für die Straßenprofile werden auf der Planzeichnung dargestellt. Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen trägt keinen Festsetzungscharakter und wird in der nachgelagerten Erschließungsplanung abschließend geregelt.

An die Klützer Straße verkehrlich angebunden, erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes über die Planstraße A. Die Planstraße A ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 7,00 m vorgesehen und kann an die Straße „Am Walkmühlengraben“ gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept angebunden werden. Die geplante Variante unterstützt die städtebaulichen Absichten der Stadt Grevesmühlen überwiegend Zielverkehre für die geplante Bebauung zu berücksichtigen. Die Aufenthaltsfunktion wird durch das gleichrangige Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer in den Vordergrund gestellt.

Die Breite der Mischverkehrsfläche beträgt 7,00 m, was die Markierung von öffentlichen Parkplätzen für Besucher sowie die Berücksichtigung von Baumstandorten ermöglicht.

Die bereits im Entwurf vorliegende technische Planung dient als Grundlage für die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Hier wurde für die Kurvenradien als Bemessungsfahrzeug das 3-achsige Müllfahrzeug zu Grunde gelegt.

Zur Erschließung der Grundstücke im Baugebiet WA 1 ist untergeordnet eine öffentliche Stichstraße vorgesehen, die ausschließlich der Erschließung der Grundstücke 2 und 3 dient. Nur das Grundstück 1 wird über die Klützer Straße angebunden.

### Ein- und Ausfahrten

Der innergebietliche Verkehrsfluss des neuen Wohngebietes soll nicht durch zu viele Ein- und Ausfahrten der einzelnen Grundstücke gestört werden. Die einzelnen Grundstücke erhalten jeweils nur eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Grundstückszufahrten dürfen maximal in einer Breite von 4,00 m hergestellt werden. Es wird somit sichergestellt, dass das Ortsbild durch unangemessen breite Grundstücksöffnungen nicht beeinträchtigt wird und ein Längsparken innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches ermöglicht werden kann.

### Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Für das Eckgrundstück im Anbindebereich der Klützer Straße in das Plangebiet ist eine Zufahrt von der Klützer Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von der Planstraße A.

### **6.9 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)**

Aus städtebaulichen Gründen sowie zur Vermeidung von Einschränkungen der kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten und zur Vermeidung von Gefahrenpunkten im Straßenraum wird die unterirdische Führung der Versorgungsleitungen (z.B. Telekommunikationsleitungen u.a.) verbindlich im Teil-B Text festgesetzt. Dies ist bereits in der technischen Planung zu beachten.

### **6.10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün-Wall“ ist die Errichtung einer Aufschüttung als Wall mit einer Höhe von maximal 44,00 m ü DHHN 92 zulässig. Die Böschungskanten sind beidseits mit einer Neigung von 1:2 herzustellen. Die Wallkuppe ist mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Der geplante Wall dient der Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung. Die optische Abgrenzung trägt zu einer Aufwertung des Gesamtstandortes bei. Wegeverbindungen in die Kleingartenanlage sind vorgesehen.

## **7. Grünordnung/ Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt von Natur und Landschaft**

Die geplante Bebauung befindet sich in Siedlungsrandlage und rundet den vorhandenen Wohnstandort nach Südosten in sinnvoller Weise ab. Die Festsetzungen zu Grüngestaltung berücksichtigen das vor Ort vorhandene Spektrum. Wegeverbindungen führen in den angrenzenden Landschaftsraum und die vorhandene Kleingartenanlage.

### **7.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**

Die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangeltungsbereiches mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“ ist als Wiesenfläche anzulegen und mit einem Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern) anzusäen. Das Anlegen von Wegen, das Aufstellen von Sitzelementen und das Anpflanzen von Gehölzen ist zulässig. Die öffentliche Grünfläche stellt einen öffentlichen Freiraum als Ergänzung und Abrundung des Wohnstandortes dar.

In direkter Angrenzung an die Spielwiese und zur Abschirmung des Wohnstandortes und des öffentlichen Aufenthaltsbereiches ist die Errichtung eines Walls vorgesehen. Der Wall ist bis zu einer maximalen Höhe von 44,00 m ü DHHN 92 zulässig. Der Wall übernimmt, wie ursprünglich als Alternative betrachtet, keine Lärmschutzfunktion mehr. 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 Wall ist zu begrünen und zu pflegen. Das Anpflanzen von Sträuchern und Bodendeckern ist zulässig. Die optische Abgrenzung des Wohnstandortes durch einen begrünenden Wall trägt zur Aufwertung des Wohnstandortes und zur Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation bei.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ befindet sich das Gewässer II. Ordnung 7/11/B3 welches mit einem beidseitigen Gewässerrandstreifen gesichert wird. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen nicht hergestellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von oder Auffüllung mit Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden. Der Gewässerrandstreifen unterliegt den Nutzungsbeschränkungen des § 38 WHG.

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

### Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen aus Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen sind nur in beschichteter Form zulässig. Dadurch können Einträge durch Auswaschung der Metallionen bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden. Diese Festsetzung berücksichtigt die Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone und dient dem Grundwasserschutz.

## **8. Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**

Zur einheitlichen gestalterischen Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes und in Übereinstimmung mit den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 und Nr. 34 werden die gestalterischen Festsetzungen getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb des abgesteckten Rahmens ein ausreichender Gestaltungsspielraum für den Einzelnen gegeben ist.

### **8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### Dächer

Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, wurden Dachformen und Dachneigungen jeweils auf bestimmte Teilgebiete des Plangebietes beschränkt. Der Berücksichtigung der angrenzenden Umgebungsbebauung und dem Schutz und der Entwicklung des Ortsbildes wurde mit den Festsetzungen Rechnung getragen.

Für Dacheindeckungen sind Bedachungen aus Metall oder Hartdacheindeckung zulässig. Es wurde die Zulässigkeit von Farbspektren festgesetzt, die bereits in der Umgebung vorhanden sind, so dass ein harmonisches Einfügen der neuen Gebäude gewährleistet werden kann. Zur konkreten Bestimmung der Farbspektren wurde auf das RAL-Farbsystem zurückgegriffen. Darüber hinaus sind ebenso Gründächer und Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig.



Der Ausschluss der Verwendung von reflektierenden Materialien erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Ebenso beinhaltet der Ausschluss von reflektierenden Materialien das Rücksichtnahmegebot gegenüber Nachbarn, denn insbesondere reflektierende Materialien können bei bestimmten Sonneneinstrahlungen und Lichtverhältnissen zu starken Beeinträchtigungen führen und werden insoweit ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Solaranlagen und Photovoltaikanlagen zulässig. Diese sind an den Gebäuden anzubringen; freistehende Solaranlagen sind unzulässig. Es sind reflexionsfreie Module zu verwenden. Die Flächenbegrenzung der Photovoltaikanlagen soll gewährleisten, dass diese nur für den Eigenbedarf genutzt werden können.

#### Fassaden

Die Festsetzungen zu Außenwänden der geplanten Gebäude beinhalten im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der Farbgestaltung und der einzusetzenden Materialien im Fassadenbereich, um eine Angleichung an die vorhandene Bebauung zu erreichen.

Es sollen sowohl Putzfassaden als auch Klinkerfassaden zulässig sein. Zur konkreten Bestimmung der Farbspektren wurde auf das RAL-Farbsystem zurückgegriffen. Zwischentöne sind mit entsprechendem Schwarzanteil und Buntanteil zulässig.

Für eine hinreichende gestalterische Freiheit und Individualität werden Festsetzungen zur Akzentuierung der Fassaden getroffen. Diesbezüglich sind auch andere Materialien z. B. Holz zulässig.

#### Werbeanlagen

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu den Werbeanlagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebietes getroffen. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dem entsprechend ist Zurückhaltung bei der Aufstellung bzw. dem Anbau von Werbeanlagen zu üben. Um unerwünschten Fehlentwicklungen vorzubeugen, wurden die Festsetzungen getroffen. Werbeanlagen können den städtebaulichen Gesamteindruck stören, insbesondere wenn sie überdimensioniert und selbstleuchtend sind.

### **8.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

#### Abfallbehälter

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, da die Abfallbehälterstandplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind. Durch die Einhausung sind die Abfallbehälter vom öffentlichen Raum nicht sichtbar.

### **8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)**

#### Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken

Regelungen zu Materialien für die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen wurden getroffen um den Anteil der Versiegelung auf dem Grundstück möglichst gering zu halten. Mit der

Festsetzung wird gewährleistet, dass das anfallende Niederschlagswasser versickern und dem Grundwasser wieder zugeleitet werden kann.

Es soll mit dieser Festsetzung gesichert werden, dass zu starke Versiegelungen gerade im Vorgartenbereich ausgeschlossen werden und eine gärtnerische Gestaltung dieser Bereiche erfolgen kann. Die Regelung dient der Sicherung von Grünanteilen aus stadtgestalterischen Gründen.

#### Vorgärten

Vorgärten werden definiert als Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und zugehöriger Straßenbegrenzungslinie. Innerhalb der Vorgärten sind flächenhafte Steingärten mit Schüttungen aus Schotter, Kies, Splitt und Kieselsteinen oder Steinbeete unzulässig. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche, eine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke in Form von Kies- und Schottergärten zu unterbinden, um ein möglichst durchgrüntes und ökologisch hochwertiges Wohngebiet zu schaffen. Die sogenannten „Kies- und Schottergärten“ versiegeln die Flächen und besitzen kaum Bepflanzung. Dies wirkt beeinträchtigend auf das Straßen- und Ortsbild aus. Gleichzeitig wirkt sich diese Gartengestaltung nachteilig auf die ökologischen Funktionen aus.

#### Einfriedungen

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Es sind Hecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Metallzäunen, zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden. Die Höhenbegrenzung für Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den Baugrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Hierdurch wirkt der öffentliche Straßenraum gestalterisch größer und durchgrünt. Weiterhin wurden Vorgaben für Einfriedungen zu der öffentlichen Grünfläche getroffen. Es sind Drahtzäune und Metallzäune, auch in Verbindung mit Hecken, zulässig. Die maximale Höhe darf hier 2,00 m über der Oberfläche des zugehörigen Geländes nicht überschreiten. Auch hier besteht das Ziel der Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum am Siedlungsrand. Durch die limitierenden Vorgaben soll sich der Straßenraum im Plangebiet in seiner Gesamtheit in gleichartiger Weise entwickeln.

### **8.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen ahnden zu können.

## **9. Nachrichtliche Übernahmen**

### **9.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

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.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin zu erhalten.

### **9.2 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.

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.

### **9.3 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.

#### 9.4 Altlastenverdachtsflächen

Im Rahmen der Orientierenden Erkundung ausgewählter Verdachtsflächen<sup>14</sup> wurden Handlungsempfehlungen für den Umgang mit den Verdachtsflächen VF 4 und VF 8 sowie Empfehlungen bei Eingriffen in den Untergrund/ Tiefbauarbeiten dargestellt.

Die Verdachtsflächen VF 4 und VF 8 werden als solche in den Planunterlagen gekennzeichnet. Die dafür getroffenen Handlungsempfehlungen sind umzusetzen.

Entsprechend den gutachterlichen Handlungsempfehlungen sind bei Eingriffen in den Untergrund / Tiefbauarbeiten nachfolgende Empfehlungen zu berücksichtigen:

Sollten bei Eingriffen in den Untergrund und / oder Tiefbauarbeiten wider erwarten sensorische Auffälligkeiten auftreten, sollte eine fachtechnische Begleitung den sach- und fachgerechten Umgang mit dem Aushubmaterial gewährleisten. Grundsätzlich sollte der oberflächennahe Auffüllungshorizont vom anstehenden geogenen Material separiert werden. Qualitativ ähnliches Material sollte vor dem Abtransport in Haufwerken zur Deklaration bereitgestellt werden. Die Deklaration sollte gemäß LAGA TR Boden 2004 sowie den „Hinweisen zum Vollzug des Abfallrechtes“ vom Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus MV vom 29.01.2016 stattfinden. Demnach sollten max. aus 500m<sup>3</sup> Haufwerken hergestellt werden. Die Haufwerke sind dann durch 36 Einzelproben (EP) die zu 9 Mischproben (MP) zusammengefasst werden, zu erkunden. Laboranalytisch sollten 2 Proben untersucht werden.<sup>15</sup>

### 10. Hinweise

#### 10.1 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.

<sup>14</sup> Orientierende Erkundung ausgewählter Verdachtsflächen, Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 17.06.2019.

<sup>15</sup> Ebenda. S.27.

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.

## **10.2 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.

## **10.3 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 Auskunftsersuchen 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.

## **10.4 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.

## 10.5 Artenschutzrechtliche Belange

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonders schutzwürdiger Arten zu verbessern. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für die Realisierung des Vorhabens bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht. Vorsorgemaßnahmen sind gutachterlich nicht dargestellt.<sup>16</sup>

Nachfolgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind zu berücksichtigen. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

### Reptilien und Amphibien

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

### Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beräumung der Flächen (Entfernung der Gebüsche der Armenischen Brombeere und der Freiflächen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres zulässig bzw. die Fläche ist durch zweimalige Mahd kurzrasig zu halten.

### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

### Nachtaktive Insekten, Fledermäuse und nachaktive Vögel

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse sind im öffentlichen Bereich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

---

<sup>16</sup> Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Stand 10.11.2019.

## 11. 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	2.081,0	<b>12.170,6</b>
▪ WA 2.1	1.319,1	
▪ WA 2.2	762,3	
▪ WA 3	1.862,0	
▪ WA 4	2.379,0	
▪ WA 5	3.767,2	
<b>Verkehrsflächen</b>		
▪ Straßenverkehrsflächen Klützer Straße, öffentlich	617,4	<b>1.910,5</b>
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V) öffentlich	1.293,1	
<b>Grünflächen</b>		
▪ öffentl. Grünfläche ZB Spielwiese	4.831,4	<b>9.526,6</b>
▪ öffentl. Grünfläche ZB Gewässerrandstreifen	1.824,9	
▪ öffentl. Grünfläche ZB Schutzgrün - Wall	2.870,3	
<b>Versorgungsfläche - Abwasserpumpwerk</b>	6,5	<b>6,5</b>
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>23.614,2</b>

## 12. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet und der Herstellung der Verkehrsanlagen wurde ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger, der Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH, und der Stadt Grevesmühlen abgeschlossen. Die Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH übernimmt die Aufgabe zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen und der Verkehrsanlagen.

Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes ist neu herzustellen. Die entsprechende Fachplanung wurde beauftragt. Die Ergebnisse wurden in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt.

### 12.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Der vorhandene Leitungsbestand aus dem Rosenweg muss erweitert werden. Zur Versorgung des Plangebietes sind neue Trinkwasserleitungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die Trinkwasserhausanschlüsse werden für jedes Grundstück vorgestreckt und werden im Zuge der Grundstücksbebauung auf Antragstellung der Bauherren komplettiert. Die technische Planung ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

## 12.2 Abwasserentsorgung- Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Pumpwerk „Am Walkmühlengraben“ und bindet in das vorhandene Leitungssystem des ZVG im Rosenweg ein. Für das Plangebiet ist die Herstellung neuer Schmutzwasserleitungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die technische Planung ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

## 12.3 Abwasserentsorgung- Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser im Plangebiet kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung gebracht werden. Es ist somit eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigungsanlage mit den jeweiligen Grundstücksanschlüssen und er Verkehrsflächen herzustellen. In der nachgelagerten technischen Planung sind die genehmigte Einleitmenge in die örtliche Vorflut (Gewässer II. Ordnung 7/11/B3) im südöstlichen Plangebiet ggf. mit einer gedrosselten Einleitung bzw. Rückhaltung zu berücksichtigen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist zur Sicherung der Niederschlagswasserbeseitigung der nördlich und außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegene vorhandene Getränkemarkt Schweim über das Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünfläche an die örtliche Vorflut zur schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers anzubinden. Aufgrund der geplanten Lage der Entwässerungsleitung innerhalb von öffentlichen Grünflächen wird auf eine zusätzliche Sicherung mittels Leitungsrecht verzichtet.

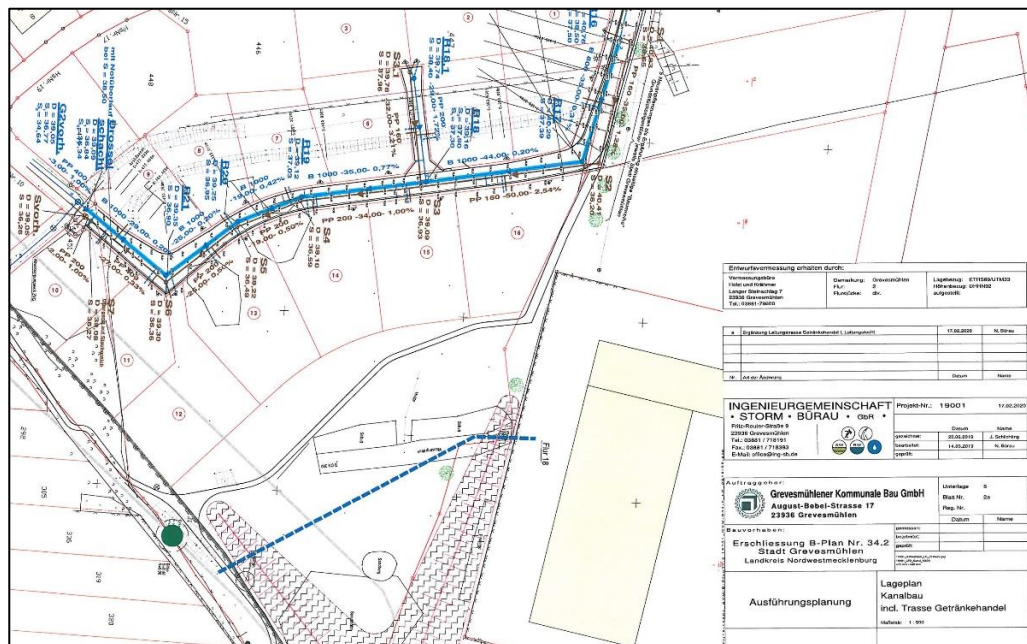


Abb. 5: Schematische Darstellung der möglichen Trasse der Regenentwässerung Getränkemarkt Schweim (Quelle: Ingenieurgesellschaft Storm Büro GbR, Stand 17.02.2020)



Notüberlauf

Im Zuge der Realisierung der Erschließung des Bebauungsplanes Nr.30 wurde ein Notüberlauf des Regenwassersystems in westliche Richtung an das bestehende Regenwassersystem des Zweckverbandes Grevesmühlen hergestellt. Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 34.1, „Mühlenblick“ wurde ein zweiter Notüberlauf (Rohr DN 150) hergestellt. Im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 soll ein zusätzlicher Notüberlauf in nördliche Richtung mit Anschluss an die geplante Regenentwässerungsanlage in der „Klützer Straße“ in Form eines Rohres DN 200 mit 1% Gefälle hergestellt werden – der Notüberlauf erfolgt über Rückstau des bestehenden Leitungssystems – dieser leitet erst bei Rückstau das Niederschlagswasser in das neue System ab. Die Leistungsfähigkeit der neuen Notüberlaufleitung ist so groß bemessen, dass ein sogenannter „30-Jahres-Regen“ resultierend aus der reinen Straßenfläche die Niederschlagsmenge ohne Berücksichtigung der bestehenden Versickerungsanlage ableiten könnte (einschl. der weiterführenden Rohrsysteme in Richtung Einleitstelle Gewässer). Das neue Regenwassersystem sieht die Herstellung einer Regenwasserrückhaltung vor der Einleitung in das verrohrte, neu gebaute (bzw. im Bau befindliche) Gewässer II. Ordnung vor – im Bereich der Einleitung erhält der Staukanal ebenfalls einen Notüberlauf in Richtung Gewässer II. Ordnung, so dass für das Wohngebiet die Gefahr von Überflutung auf ein absolutes Minimum reduziert wird.

**12.4 Brandschutz/ Löschwasser**

Der Feuerschutz in der Stadt Grevesmühlen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschatzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Für die Löschwasserversorgung des Grundschatzes ist mindestens ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden abzusichern.<sup>17</sup> Ein Löschwasserbedarf von 48 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden.

Die vorhandenen Hydranten in der Umgebung des Plangebietes decken nur einen Teilbereich des Plangebietes ab. Die zur Verfügung stehenden Hydranten bringen bei einer Einzelentnahme > 48 m<sup>3</sup>/h aber < 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden. Für den östlichen Teil des Plangebietes ist eine zusätzliche Löschwasserquelle vorzusehen. Der nördlich an das Plangebiet gelegene Löschwasserbehälter ist aufgrund des geplanten Walls für den Erstangriff nicht heranzuziehen.<sup>18</sup>

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wäre eine weitere Löschwasserquelle abzustimmen. Sofern ein zusätzlicher Hydrantenstandort betrachtet wird, ist ein Hydrantenabstand mit maximal 150 m zu berücksichtigen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Der

<sup>17</sup> Stellungnahme Stadt Grevesmühlen, Haupt- und Ordnungsamt, 18.07.2019.

<sup>18</sup> Ebenda.

### **12.5 Elektroenergieversorgung**

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Elektroenergie versorgt. Ein Anschluss an das Stromversorgungsnetz über die vorhandenen Netze ist in Abhängigkeit von der zu erwartenden Leistungsinanspruchnahme zu prüfen.<sup>19</sup> Die erforderlichen Abstimmungen sind im weiteren Planverfahren im Zusammenhang mit der Erschließungsplan zu treffen.

### **12.6 Gasversorgung**

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Erdgas versorgt. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Der Leitungsbestand befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz über die vorhandenen Netze ist in Abhängigkeit von der zu erwartenden Leistungsinanspruchnahme zu prüfen. Eine Erschließung mit Erdgas muss zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsunternehmen abgestimmt werden. Im weiteren Planverfahren ist zu klären, ob in dem Gebiet eine individuelle Gaserschließung der entstehenden Grundstücke entstehen soll.<sup>20</sup>

### **12.7 Telekommunikation**

Die Stadt Grevesmühlen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Zur Versorgung des Plangebietes sind geeignete und ausreichende Trassen im öffentlichen Raum vorzusehen. Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist erforderlich. Der koordinierte Ausbau der Erschließungsanlagen ist im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung zu beachten.

Im Plangeltungsbereich wurden keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom bekanntgegeben.

### **12.8 Abfallentsorgung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Für die Hinterliegergrundstücke Nr. 2 und Nr. 3 im Baugebiet WA1 ist ein entsprechender Standplatz für den Abfallbehälter im öffentlichen Straßenraum festgelegt. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt für die Entsorgungsfahrzeuge gesichert werden.

Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

---

<sup>19</sup> Stellungnahme Stadtwerke Grevesmühlen, 25.06.2019.

<sup>20</sup> Stellungnahme Stadtwerke Grevesmühlen, 25.06.2019.

### **13. Wesentliche Auswirkungen der Planung**

#### **13.1 Siedlungsentwicklung und Menschen**

Durch den Bebauungsplan wird die Entwicklung des Wohnstandortes Mühlenblick entsprechend dem städtebaulichen Konzept abgeschlossen. Die Fläche wird städtebaulich aufgewertet und es erfolgt eine sinnvolle Abgrenzung des Standortes zu den angrenzenden Nutzungen. Die gesamtstädtischen Ziele des Flächenrecyclings, der Erweiterung des Wohnraumangebotes und der Abrundung des Wohnstandortes werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden bebauten Bereiche ein, sodass keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes zu erwarten sind. Die Planung hat positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung. Es erfolgt die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Bereich des nachgefragten individuellen Eigenheimbaus. Eine Nutzungsverträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen konnte hergestellt werden. Es sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Durch die Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. In der allgemeinen Rechtsprechung ist hierzu anerkannt, dass es weder Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe.

#### **13.2 Verkehrsentwicklung**

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich. Die neue Erschließungsstraße wird in das vorhandene Straßensystem eingebunden. Der Ausbau der Klützer Straße ist vorgesehen. Die neue Erschließungsstraße dient der geplanten Wohnbebauung. Es werden hauptsächlich Zielverkehre erfolgen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden die verkehrlichen Auswirkungen nicht als erheblich bewertet. Eine verbesserte Leistungsfähigkeit der Erschließung des Gesamtstandortes ergibt sich durch den Ringschluss der Straße.

#### **13.3 Auswirkungen auf die Umwelt**

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

##### Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Nach dem Gebäudeabbruch ist das Gelände als Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) anzusprechen. Es ist daher mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes und nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Mit der Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein nach § 18 NatSchAG geschützter Baum. Weitere Schutzobjekte nach § 18, § 19 und § 20 NatSchAG sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig bebaute Grundfläche. Durch die Neugestaltung der Gartengrundstücke und unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, werden neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume geschaffen.

#### Schutzgut Boden

Mit der Inanspruchnahme von Flächen, die durch den Rückbau von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden geprägt sind und sich in Siedlungsrandlage befinden, wird ein Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme von Außenbereichsflächen geleistet. Mit der Planumsetzung ist mit einer Zunahme der versiegelten Flächen im Plangebiet zu rechnen. Die erforderlichen Bodenversiegelungen wurden auf das notwendige Maß begrenzt. Weiterhin werden sich auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Mit dem Bebauungsplan erfolgt der Ausschluss von flächenhaften Steingärten mit Schüttungen aus Schotter, Kies, Splitt und Kieselsteinen.

#### Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich das verrohrte Gewässer II. Ordnung 7/11/B3. Dieses wird weiterhin als Vorflut genutzt. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen wird in die örtliche Vorflut abgeleitet. Die Versiegelungen und Überbauungen im Plangebiet führen grundsätzlich zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone III B sind zu beachten.

#### Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage in direkter Angrenzung an den bebauten Siedlungsraum und hat somit kaum Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Aufgrund der geringen klimatischen Bedeutung des Plangebietes und der geringen Größe des Plangebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten und eher nur kleinklimatisch wirksam.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der Bebauung ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

#### Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die umliegende Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten entsprechen in ihren baulichen Ausnutzungskennziffern den der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung und runden das bestehende Siedlungsgefüge ab. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Siedlungsstruktur weiter vervollständigt. Die geplante Bebauung berücksichtigt den Übergang zur freien Landschaft entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept.

#### Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt und wurden berücksichtigt.

#### **13.4 Kosten**

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt als Erschließungsträger die Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH (GKB). Die gesicherte Erschließung ist Voraussetzung für die Umsetzung der Planung.

Die Folgekosten für die Stadt Grevesmühlen entstehen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und für Unterhaltungsmaßnahmen an den öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen.

## **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)

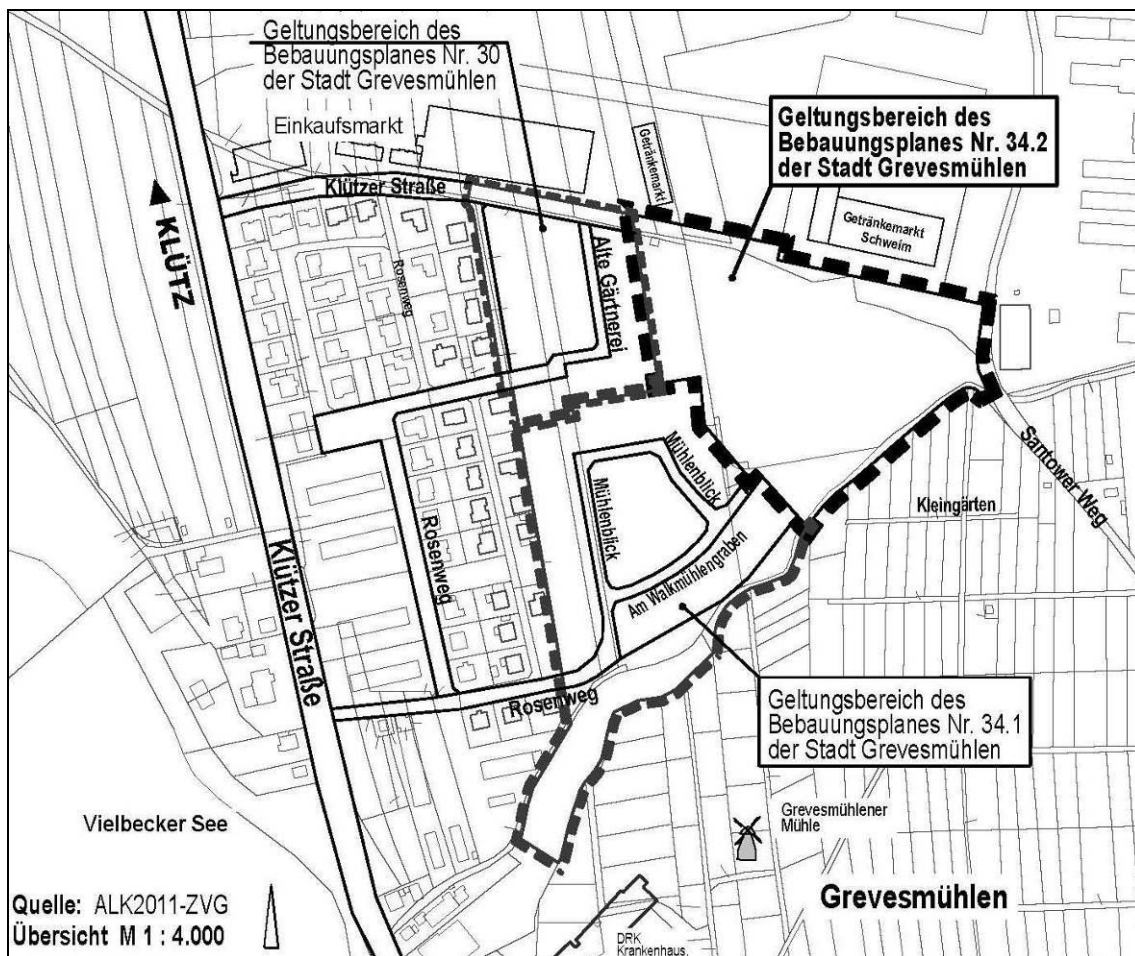
### **TEIL 3                    Anlagen**

---

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung östlich des Rosenwegs“ (Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg) Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 10. November 2019.

**Stadt Grevesmühlen**  
**Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung**  
**östlich des Rosenwegs“**  
**(Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg)**

**Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher**  
**Fachbeitrag (AFB) als Beitrag der Bewertung der**  
**Umweltbelange**



**Plangeltungsbereich (Quelle: Planungsbüro Mahnel)**

**Auftraggeber:** Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Breitscheid-Straße 11  
23936 Grevesmühlen

**Verfasser:** Gutachterbüro Martin Bauer  
Theodor-Körner-Straße 21  
23936 Grevesmühlen

**Grevesmühlen, den 10. November 2019**



**Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Bebauungsplan Nr. 34.2, Artenschutz**

**Inhaltsverzeichnis:**

1	Einleitung .....	3
2	Beschreibung des Untersuchungsgebietes .....	4
3	Gesetzliche Grundlagen .....	8
4	Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände .....	11
4.1	Brutvögel.....	11
4.1.1	Methodik.....	11
4.1.2	Ergebnisse.....	12
4.1.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel.....	13
4.1.4	Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel.....	13
4.2	Reptilien .....	13
4.2.1	Methodik.....	14
4.2.2	Ergebnisse.....	14
4.2.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien .....	14
4.2.4	Erforderliche Maßnahmen für die Reptilien .....	15
4.3	Amphibien .....	15
4.3.1	Methodik.....	15
4.3.2	Ergebnisse.....	15
4.3.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien .....	16
4.3.4	Erforderliche Maßnahmen für die Amphibien .....	16
5	Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse .....	16
5.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen).....	16
5.2	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen .....	17
5.3	Vorsorgemaßnahmen.....	17
6	Rechtliche Zusammenfassung .....	18
7	Literatur.....	19

Bearbeiter: Martin Bauer

## 1 Einleitung

Es ist die Errichtung eines Wohngebietes in Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen vorgesehen. Dieser Bebauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen umfasst eine Fläche im östlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 34.1. Auf der Fläche wurde der vorhandene Gebäudebestand abgebrochen. Hierzu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und die Niststätten ausgeglichen (BAUER 2017). Nach dem Gebäudeabbruch ist das Gelände als Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) anzusprechen. Kleinflächig kommen Bereiche mit Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY) vor, es handelt sich dabei um Gebüsch der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*). Kleinflächig kommen weiterhin Neophyten-Staudenfluren (RHN) und Landreitgras-Kriechrasen (RHK) vor.

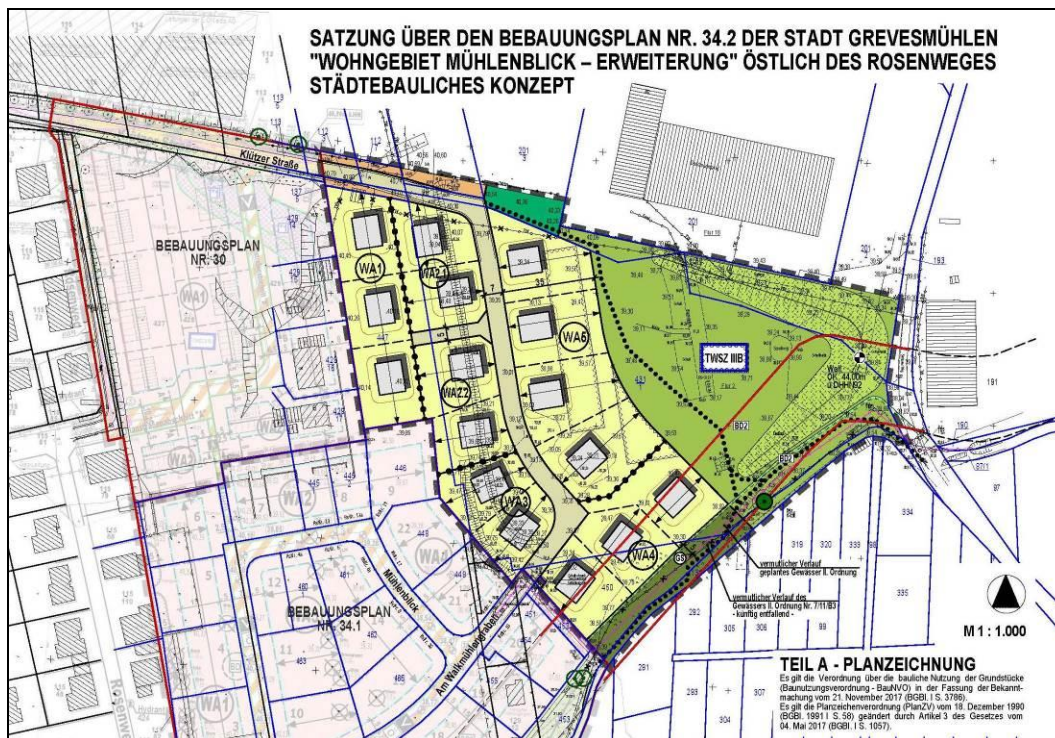


Abbildung 1: Planungsbereich mit der Planungsabsicht (Quelle: Planungsbüro Mahnel)

Diese Planung bzw. deren Umsetzung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Entsprechend erfolgte die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf Grundlage einer aktuellen Erfassung der planungsrelevanten Artengruppen. Es wurden die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet.

## 2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Plangeltungsbereich. Es umfasst Brachflächen, die nach dem Abbruch der Gebäude entstanden sind (vergleiche BAUER 2017).



**Abbildung 2:** eine Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) bestimmt den Plangeltungsbereich



**Abbildung 3:** Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) in Richtung Süden zur Gartenanlage „Am Mühlenberg“ mit Beständen der Goldrute (RHN)



**Abbildung 4:** Bestände der Gemeinen Eselsdistel (*Onopordum acanthium*), diese sind Bestandteil der Ruderalen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)



**Abbildung 5:** frische Bereiche der Ruderalen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) werden von Weiden-Aufwuchs bestimmt



Abbildung 6: flächiges Gebüsch der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) innerhalb des Plangeltungsbereiches ist als Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY) anzusprechen



Abbildung 7: Gebüsche der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) und des Landreitgrases (*Calamagrostis epigejos*), als Begleitart tritt im Nordwesten des Plangeltungsbereiches kleinflächig der Besenginster (*Cytisus scoparius*) auf



**Abbildung 8: Transformatorhaus im Plangeltungsbereich, das vollständig Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) umwuchert ist**



**Abbildung 9: einziger Baum, der im Plangeltungsbereich gemäß § 18 (NatSchAG M-V) geschützt ist, ist eine Moorbirke (*Betula pubescens*)**

### 3 Gesetzliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich unter Beachtung der Zulässigkeit der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln wäre.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen.

Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind.

Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich.

Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Es werden nachfolgend die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können. Alle weiteren Arten und Artengruppen wurden im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschieden.

#### Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

## Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Bebauungsplan Nr. 34.2, Artenschutz

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind besonders geschützte Arten:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 709/2010 vom 12.8.2010), aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a) fallende
  - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
  - bb) "europäische Vogelarten" (s. a. Erläuterungen zu V-RL),
  - c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 2) aufgeführt sind.

Demnach sind streng geschützte Arten, besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,



## Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Bebauungsplan Nr. 34.2, Artenschutz

c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, und zwar u.a. aus folgenden Gründen:

- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt, oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Zudem darf eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

So können nach Artikel 16 Abs. 1 FFH-RL, sofern es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt und unter der Bedingung, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen, die Mitgliedstaaten von den Bestimmungen der Artikel 12, 13 und 14 sowie des Art. 15 lit. a) und b) im folgenden Sinne abweichen:

a) zum Schutz der wildlebenden Pflanzen und Tiere und zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume;

b) zur Verhütung ernster Schäden insbesondere Kulturen und in der Tierhaltung sowie an Wäldern, Fischgründen und Gewässern sowie an sonstigen Formen und Eigentum;

c) im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art oder positiver Folgen für die Umwelt;

d) zu Zwecken der Forschung und des Unterrichts, der Bestandsauffüllung und Wiederansiedlung und der für diese Zwecke erforderlichen Aufzucht, einschließlich der künstlichen Vermehrung von Pflanzen;

e) um unter strenger Kontrolle, selektiv und in beschränktem Ausmaß die Entnahme oder Haltung einer begrenzten und von den zuständigen einzelstaatlichen Behörden spezifizierten Anzahl von Exemplaren bestimmter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV zu erlauben.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nach § 67 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Die Beeinträchtigungsverbote im Rahmen des Planvorhabens gelten grundsätzlich für alle Arten, die der Gesetzgeber unter Schutz gestellt hat. Im Hinblick auf die Durchführung einer SAP ist aber eine naturschutzfachliche Auswahl von geschützten Arten, die sog. Gruppe der planungsrelevanten Arten, zu berücksichtigen. Bei der Auswahl der zu prüfenden Arten/Artengruppen wurden die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen/Biotoptypen ermittelt und einbezogen.

## Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Bebauungsplan Nr. 34.2, Artenschutz

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL wird geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Entsprechend erfolgt die Prüfung.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen, measures that ensure the **C**ontinued **E**cological **F**unctionality of a breeding place/ resting site, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht vor.

### **4 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände**

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich untersuchten planungsrelevanten Artengruppen. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an den HzE (2018) orientiert.

#### **4.1 Brutvögel**

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel des Untersuchungsgebietes. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

##### **4.1.1 Methodik**

Bei der Auswahl der Erfassungsmethodik wurde der Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) berücksichtigt, den Beobachtungsaufwand auf die Vogelarten zu legen, deren Vorkommen oder Fehlen ein Maximum an Informationen über den Zustand der Landschaft liefert. Hierfür sind die Brutvogelarten der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG ET AL. 2015) bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) gut geeignet. Im vorliegenden Gutachten werden die in diesen Roten Listen aufgeführten Vogelarten einschließlich der Arten als „Wertarten“ betrachtet, die in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Bei allen diesen Arten handelt es sich um Arten, die einer Gefährdung unterliegen, bzw. für deren Erhaltung eine Verpflichtung besteht.

Entsprechend ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber anderen Arten bzw. ihrer Gefährdung sind diese Arten bestens dazu geeignet, den Zustand der Landschaft bezüglich ihrer Vorbelastungen einzuschätzen.

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt fünfmal in den Monaten April bis September 2019 begangen. Die Anzahl der Begehungen weicht gegenüber den Anforderungen der HzE (2018) ab. Dies ist in Anbetracht des von Siedlungsflächen umgebenden Plangeltungsbereiches und des vorherrschenden Biotopbestandes

## Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Bebauungsplan Nr. 34.2, Artenschutz

„Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ (RHU) als zielführend zu betrachten. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. Junge führenden Vögel registriert. Es erfolgten auch Begehungen in den frühen Morgenstunden und am Tage. Eine Kartierung in den Abend- und Nachtstunden (für die Kartierung der Abendsänger und dämmerungsaktiver Arten) erfolgte aufgrund des Biotopbestandes nicht. Die Beobachtungsergebnisse werden in Form von Tabellen mit der Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG ET AL. 2015) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst.

**Tabelle 1: Begehungsdaten zur Erfassung der Brutvögel und der anderen Artengruppen**

Datum	Zeitraum
9. April 2019	5:00 bis 8:00 Uhr
25. April 2019	4.00 bis 9.00 Uhr
10. Mai 2019	5:00 bis 10.00 Uhr
18. Juni 2019	18:00 bis 20:00 Uhr
5. September 2019	9:00 bis 12:00 Uhr

### 4.1.2 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet (entspricht dem Plangeltungsbereich) konnten im Jahr 2019 insgesamt 4 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Bei den Wertarten handelt es sich um die Arten, die nach BArtSchVO „streng geschützt“ bzw. in der EU-Vogelschutzrichtlinie im Anhang I aufgeführt sind (vgl. Tabelle 2).

Der Plangeltungsbereich bzw. das Untersuchungsgebiet umfasst nur Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) und Kriechrasen (RHK) bzw. Neophyten-Staudenfluren (RHN) und Offenböden. Entsprechend kommen im Vorhabensgebiet nur wenige Arten als Brutvogelarten vor. Die Arten der Gebüsche kommen außerhalb des Plangeltungsbereiches und in den Gebüschern der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) vor.

Es handelt sich insgesamt um das Artenspektrum einer jungen Staudenflur mit angrenzenden Siedlungsstrukturen. Charakterart des Gebietes ist die Amsel, die aufgrund der ausgeprägten Gebüsche der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) in 4-5 Brutrevieren vorkommt. Von allen in der Tabelle 2 aufgeführten Arten erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungstagen, bei denen Verhalten festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt (Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern). Es handelt sich ausnahmslos um Brutnachweise.

**Tabelle 2: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet**

## Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Bebauungsplan Nr. 34.2, Artenschutz

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Brutpaare	Außerhalb des Gebietes
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	1	x
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1	x
3	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-	1	-
4	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	4-5	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

### Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Art

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

## 4.1.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

Das Arteninventar der Gehölze und der Gartenanlage bleibt erhalten. Es kommt zu zum vollständigen Verlust der Gebüsche der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) als Habitat der Amsel. Diese Funktion wird im Umfeld weiter erfüllt. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gebüschen und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

## 4.1.4 Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel

Durchführung von CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Zum Schutz der Brutvögel sollten die Arbeiten der Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

## 4.2 Reptilien

Potenziell können Beeinträchtigungen von Habitaten bzw. von Habitatbestandteilen der Reptilien auftreten. Entsprechend erfolgte eine Erfassung der Reptilien im Vorhabengebiet um artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ableiten zu können.

## 4.2.1 Methodik

Es erfolgte im Zeitraum von April bis September 2019 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels fünfmaliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden sowie am Tage im Zuge der Erfassung der anderen Tierartengruppen. Zielstellung war es, insbesondere die Zauneidechse zu erfassen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen. Die Zauneidechse ist im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und somit artenschutzrechtlich relevant.

## 4.2.2 Ergebnisse

Bei den Kontrollen der natürlichen Verstecke wurden Ringelnatter und Waldeidechse in Einzelexemplaren in den Randstrukturen (Niederung des ehemaligen Walkmühlengrabens) des Plangeltungsbereiches nachgewiesen. Diese Arten wurden ebenfalls bei den Begehungen im Gelände festgestellt. Beide Arten reproduzieren sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Zauneidechse konnte trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt werden. Das Vorkommen weiterer Arten wie der Kreuzotter ist ebenfalls auszuschließen. Die Blindschleiche (*Anguis fragilis*) kann aufgrund der geologischen Verhältnisse im Bereich der Gartenanlage am Mühlenberg vorkommen.

**Tabelle 3: Artenliste der Reptilien**

Artname		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	-	-
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 3 Gefährdet
- 4 Selten, potentiell gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

## 4.2.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum von Saumstrukturen im Siedlungsrandbereich. Die festgestellten Reptilienarten sind wenig störungsempfindlich. Ihre maßgeblichen Habitatstrukturen liegen in der Niederung der Walkmühlengrabens. Diese Flächen werden nicht überplant. Durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können geringfügige Auswirkungen auf die Reptilien vermieden werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien.

#### **4.2.4 Erforderliche Maßnahmen für die Reptilien**

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

#### **4.3 Amphibien**

Im Plangeltungsbereich und dessen weiteren Umfeld befinden sich keine Gewässer, die als potenzielle Vermehrungshabitate für Amphibien geeignet wären. Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund der von Siedlungsflächen umgebenen Umfeldes keine potenzielle Bedeutung als Migrationskorridor. Es erfolgte eine Untersuchung des Vorhabengebietes bezüglich der Habitatfunktion für Amphibien, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. mögliche Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ableiten zu können.

##### **4.3.1 Methodik**

Zur Erfassung der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum von April bis September 2019 insgesamt fünfmal begangen. Die Begehung im Mai erfolgte auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Die Datenerhebungen erfolgten auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen (Brutvögel und Reptilien).

##### **4.3.2 Ergebnisse**

Es wurden im Plangeltungsbereich und im weiteren Umfeld keine Gewässer festgestellt, die eine Habitatfunktion als Laichhabitat für Amphibien haben. Der Feuerlöschteich auf dem Gelände des Landwirtschaftsbetriebes Grevesmühlen ist mit Folie ausgekleidet und besitzt keine Bedeutung als Laichgewässer für Amphibien. Im Plangeltungsbereich wurden nur die Erdkröte und Europäischer Laubfrosch nachgewiesen (vgl. Tabelle 4). Es ist davon auszugehen, dass alle vorkommenden Arten qualitativ erfasst worden sind. Diese Arten wurden im Gelände angetroffen bzw. verhört (Europäischer Laubfrosch). Für die festgestellten Arten stellt das Untersuchungsgebiet nur einen Migrationsraum dar.

## Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Bebauungsplan Nr. 34.2, Artenschutz

**Tabelle 4: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet**

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
<b>Erdkröte</b>	<i>Bufo bufo</i>	<b>Bg</b>	<b>3</b>	-	-
<b>Europ. Laubfrosch</b>	<i>Hyla arborea</i>	<b>Sg</b>	<b>3</b>	<b>3</b>	<b>IV</b>

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

### Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

### Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

### Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- II Art gemäß Anhang II
- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

## 4.3.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien

Beim Vorhabengebiet handelt es sich nicht um einen maßgeblichen Lebensraum für Amphibien. Lediglich baubedingt kann es zu temporären geringen Beeinträchtigungen bezüglich des Verbotstatbestandes der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG des kommen.

## 4.3.4 Erforderliche Maßnahmen für die Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

## 5 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert.

### 5.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschnalbe, Mehlschnalbe, Greifvögel usw.) nutzen. Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der, durch das Vorhaben beeinträchtigten

## Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Bebauungsplan Nr. 34.2, Artenschutz

Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden.

### **Brutvögel**

Für die Brutvögel keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

### **Reptilien**

Für die Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

### **Amphibien**

Für die Amphibien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

## **5.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen**

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge der allgemeinen Ausgleiches erfolgen und hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

### **Brutvögel**

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Entfernung der Gebüsche der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) und der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen bzw. die Fläche sind durch zweimalige Mahd kurzrasig zu halten.

### **Reptilien**

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

### **Amphibien**

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

## **5.3 Vorsorgemaßnahmen**

Als Vorsorgemaßnahmen sind i.d.R. auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verstehen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung bzw. deren Kompensation durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der Zulässigkeit der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB sind keine Ausgleichs- und ersatzmaßnahmen erforderlich. Im Falle des Erfordernisses der Durchführung von entsprechenden Maßnahmen sollen diese gesamtökologisch sinnvoll sein und etwaige Beeinträchtigungen der Habitatfunktion für Tierarten, auch wenn diese unter den artenschutzrechtlich relevanten Schwellen liegen, kompensieren. Hilfsweise wird hier auch bei der Zulässigkeit des Verzichts auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine



## Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Bebauungsplan Nr. 34.2, Artenschutz

Bewertung des Erfordernisses von Vorsorgemaßnahmen für die zu betrachtenden Artengruppen vorgenommen.

### **Brutvögel**

Für die Brutvögel sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

### **Amphibien**

Für die Amphibien sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

### **Reptilien**

Für die Reptilien sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

## **6 Rechtliche Zusammenfassung**

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für die Realisierung des Vorhabens bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht.

## 7 Literatur

**BAST, H.-D.O.G., BREDOW, D., LABES, R., NEHRING, R.; NÖLLERT, A. & WINKLER, H.M. (1992):** Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns. Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

**BAUER, M. (2011):** Abbruch von Gebäuden im Zuge der Baufeldfreimachung „Gelände der ehemaligen GPG in Grevesmühlen (Klützer Straße)“; unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Grevesmühlen.

**BAUER, M. (2017):** Abbruch von Gebäuden im Zuge der Baufeldfreimachung „Gelände des Landwirtschaftsbetriebes Grevesmühlen (Klützer Straße)“; unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Grevesmühlen.

**DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995):** Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft

**GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T & P. SÜDBECK (2015):** Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung (Stand 30.11.2015); Berichte zum Vogelschutz 52.

**KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R. & M. SCHLÜPMANN (2009):** Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands [Stand Dez. 2008]. In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

**SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (2005; Hrsg.):** Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

**VÖKLER, F., HEINZE, B., SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2014):** Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 3. Fassung. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

## Richtlinien und Verordnungen

### **Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):**

Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 1.3.2010 in Kraft getreten

**Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung, (BArtSchV)** vom 16. Februar 2005 (zuletzt geändert durch den Artikel 22 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009)

**Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels** (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 398/2009 vom 23. April 2003)

**Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutz-Richtlinie)**

# 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 0,1 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 maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der Straßenachse (festgesetzte Höhenbezugspunkte) in der Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, die zur Erschließung bestimmt ist. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (Höhenlage der Straßenachse) zu ermitteln. Diese Festsetzung gilt nicht für das Baugebiet WA 1.

- 2.3.2 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage im festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet WA 1 gilt der in der Planzeichnung grundstücksbezogen festgesetzte Höhenbezugspunkt. *Wird nach Vorgabe der technischen Planung für das Beteiligungsverfahren ergänzt.*

- 2.3.3 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. 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 gemäß § 12 Abs. 6 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.
- 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.
- 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 für die Grundstücke 2 und 3 unzulässig.

- 4.4 Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 4 und WA 5 zwischen östlicher (rückwärtiger Baugrenze) und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“ nur ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 60 m<sup>2</sup> zulässig.

**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 1 Wohnung 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.

**II. GRÜNFLÄCHEN; MAßNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON NATUR UND LANDSCHAFT  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20 Nr. 25 BauGB)**

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

- 1.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“ ist als Wiesenfläche anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Wegen, das Aufstellen von Sitzelementen und das Anpflanzen von Gehölzen ist zulässig. Für die Anpflanzungen sind einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Gliederungspunkt 2.2 zu verwenden. Die Wiesenfläche ist mit einem Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern) anzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“ ist unzulässig.
- 1.2 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ dient dem Schutz des Gewässers II. Ordnung. 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.

- 1.3 Innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün – Wall“ ist auf der festgesetzten „Fläche für Aufschüttungen“ ein Wall mit einer Höhe bis zu maximal 44,00 m ü DHHN 92 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 Wall ist zu begrünen und zu pflegen. Das Anpflanzen von Sträuchern und Bodendeckern ist zulässig. Für die Anpflanzungen sind einheimische bzw. standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste unter Gliederungspunkt 2.2 zu verwenden. Die Flächen innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün - Wall“, die nicht als „Fläche für Aufschüttungen“ festgesetzt sind, sind als Wiesenfläche herzustellen. Die Wiesenfläche ist mit einem Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern) anzusäen. Der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln und Düngemitteln auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün - Wall“ ist unzulässig.

## 2. MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE, UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN; NATUR UND LANDSCHAFT (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Als Maßnahme zum Schutz von Grundwasser und Boden sind Dachflächen aus den unbeschichteten Metallen Kupfer, Zink und Blei unzulässig.

## 3. ANPFLANZUNGEN VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

- 3.1 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.
- 3.2 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*).

- 3.3 Zur Einfriedung der privaten Grundstücke sind für Hecken zu den öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflächen nur Laubgehölze zulässig. Es 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*).

### **3. BINDUNGEN FÜR BEPFLANZUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN UND SONSTIGEN BEPFLANZUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**

Der mit Erhaltungsgebot festgesetzte, gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Einzelbaum ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

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

### **1. ANFORDERUNGEN AN DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)**

#### **1.1 Dächer**

- 1.1.1 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 3 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, symmetrische Satteldächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 30° zulässig.
- 1.1.2 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 4 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, Pultdächer und Walmdächer mit einer Dachneigung bis maximal 20° zulässig.
- 1.1.3 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 48° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach des Hauptgebäudes.
- 1.1.4 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. Reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.
- 1.1.5 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 5 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. Reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.

- 1.1.6 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2.1, WA 2.2 und WA 5 müssen Dachaufbauten oder liegende Dachfenster zu den Ortsgängen 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.
- 1.1.7 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Reflektierende Materialien sind ausgeschlossen.
- 1.1.8 Auf den Auf den Dachflächen der Hauptgebäude sind Anlagen zur Gewinnung regenerativer Energien (Photovoltaikanlagen und/oder solarthermische Anlagen) bis maximal 20 % der jeweiligen Seite des Hauptdaches zulässig. Die Anlagen sind bei geneigten Dächern, in derselben Dachneigung wie die darunterliegende Dachfläche anzubringen.

## 1.2 FASSADEN

- 1.2.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk zulässig.
- 1.2.2 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.).
- 1.2.3 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
- 1.2.4 Für Garagen und Nebengebäude gelten die Festsetzungen Nr. 1.2.1 bis 1.2.3 zur Fassadengestaltung. Zusätzlich sind Nebengebäude und überdachte Stellplätze auch in Holz zulässig.

### 1.3 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.

## 2. GESTALTUNG DER PLÄTZE FÜR BEWEGLICHE ABFALLBEHÄLTER UND DER UNBEBAUTEN FLÄCHEN DER BEBAUTEN GRUNDSTÜCKE SOWIE ART, GESTALTUNG UND HÖHE DER EINFRIEDUNGEN (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

### 2.1 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 Schritthecke oder durch Holzeinfriedungen die durch rankende, kletternde oder selbstklimmende Pflanzen begrünt werden, der Sicht von öffentlichen Verkehrsflächen zu entziehen.

### 2.2 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.

### 2.3 VORGÄRTEN

Für Vorgärten definiert als Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und zugehöriger Straßenbegrenzungslinie sind flächenhafte Steingärten mit Schüttungen aus Schotter, Kies, Splitt und Kieselsteinen oder Steinbeete unzulässig.

### 2.4 EINFRIEDUNGEN

2.4.1 Einfriedungen der Grundstücke zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind nur als Hecke aus einheimischen standortgerechten Laubgehölzen auch in Verbindung mit dahinterliegenden Drahtzäunen und Stabgitterzäunen zulässig. Einfriedungen als Hecke aus Koniferen und Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*) sind unzulässig. Dahinterliegende Zäune dürfen eine Höhe von 1,20 m nicht überschreiten und die Hecke nicht überragen. Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Oberfläche der nächstgelegenen Verkehrsfläche.

2.4.2 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.

## 3. ORDNUNGSWIDRIGKEITEN (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

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 Wasserfassung 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.

#### 4. ALTLASTENVERDACHTSFLÄCHEN

4.1 Handlungsempfehlung Altlastenverdachtsfläche VF 4 – Desinfektionsmulde  
Entsprechend der Orientierenden Erkundung ausgewählter Verdachtsflächen – Bebauungsplangebiet Nr. 34-2, Stadt Grevesmühlen, Projekt Nr. 46060219, Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 17.06.2019 ist die Fläche im Rahmen der baulichen Aktivitäten abschließend zu bewerten.

4.2 Handlungsempfehlung Altlastenverdachtsfläche VF 8 – ehemalige Gärtnerei  
Entsprechend der Orientierenden Erkundung ausgewählter Verdachtsflächen –

Bebauungsplangebiet Nr. 34-2, Stadt Grevesmühlen, Projekt Nr. 46060219, Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 17.06.2019 hat die Prüfung der Oberbodenqualität nach Rodung der Fläche zu erfolgen. Das Areal verbleibt bis dahin im Verdachtsflächenstatus.

#### **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

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

##### Reptilien und Amphibien

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

##### Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beräumung der Flächen (Entfernung der Gebüsche der Armenischen Brombeere und der Freiflächen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres zulässig bzw. die Fläche ist durch zweimalige Mahd kurzrasig zu halten.

##### Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

##### Nachtaktive Insekten, Fledermäuse und nachaktive Vögel

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse sind im öffentlichen Bereich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.