

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/12SV/2021-479				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 07.05.2021 Verfasser: Bichbäumer, Sandra				
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 "Zum Sägewerk" der Stadt Grevesmühlen hier: erneuter Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
18.05.2021	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
31.05.2021	Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen				
01.06.2021	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
14.06.2021	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen billigt den vorliegenden 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 "Zum Sägewerk" und den 3. Entwurf der Begründung inkl. Umweltbericht.
2. Die Stadtvertretung beschließt, den 3. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 einschließlich der Begründung inkl. Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 i. V. m. § 4a Abs. 3 BauGB erneut öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der erneuten Auslegung zu benachrichtigen und zur erneuten Abgabe einer Stellungnahme aufzufordern (§ 4a Abs. 3 BauGB). Zusätzlich sind der Inhalt der öffentlichen Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung und die nach § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB auszulegenden Unterlagen ins Internet einzustellen.
3. Die Anlagen sind Bestandteil dieses Beschlusses.
4. Der Bürgermeister wird beauftragt, den Beschluss ortsüblich bekanntzumachen.

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:

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

In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Grevesmühlen auf den aus der Nutzung gefallen Flächen ein allgemeines Wohngebiet schaffen - unter Berücksichtigung von erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen. Die

Erschließung des geplanten knapp 9,3 ha großen Wohngebietes soll über eine neue Anbindung von der Rehnaer Straße erfolgen.

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

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

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 19.05.2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 39 "Zum Sägewerk" gefasst. Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt mit einem zweistufigen Beteiligungsverfahren.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde zwischen dem 23.05.2017 und 23.06.2017 in Form einer öffentlichen Auslegung in der Stadtverwaltung durchgeführt. Parallel dazu wurden die Behörden, die sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden beteiligt.

Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39 wurde vom 19.11.2019 bis zum 19.12.2019 sowie in der Zeit vom 04.05.2020 bis 15.06.2020 öffentlich ausgelegt, parallel wurden die Behörden beteiligt. Nach Durchführung einer ersten Auslegung und Beteiligung ergab sich Überarbeitungsbedarf insbesondere bezüglich umweltplanerischer und immissionstechnischer Belange.

Die daraufhin erfolgte Überarbeitung liegt hiermit vor und macht eine erneute Auslegung notwendig.

Finanzielle Auswirkungen:

Im Haushalt der Stadt Grevesmühlen sind für die Investitionsmaßnahme B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ unter dem Produkt städtebauliche Planungen, Projekt Nr. 178 entsprechende Mittel eingeplant.

Anlagen:

- Planzeichnung
- Textfestsetzung
- Begründung
- Abwägung des 2. Entwurfes

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

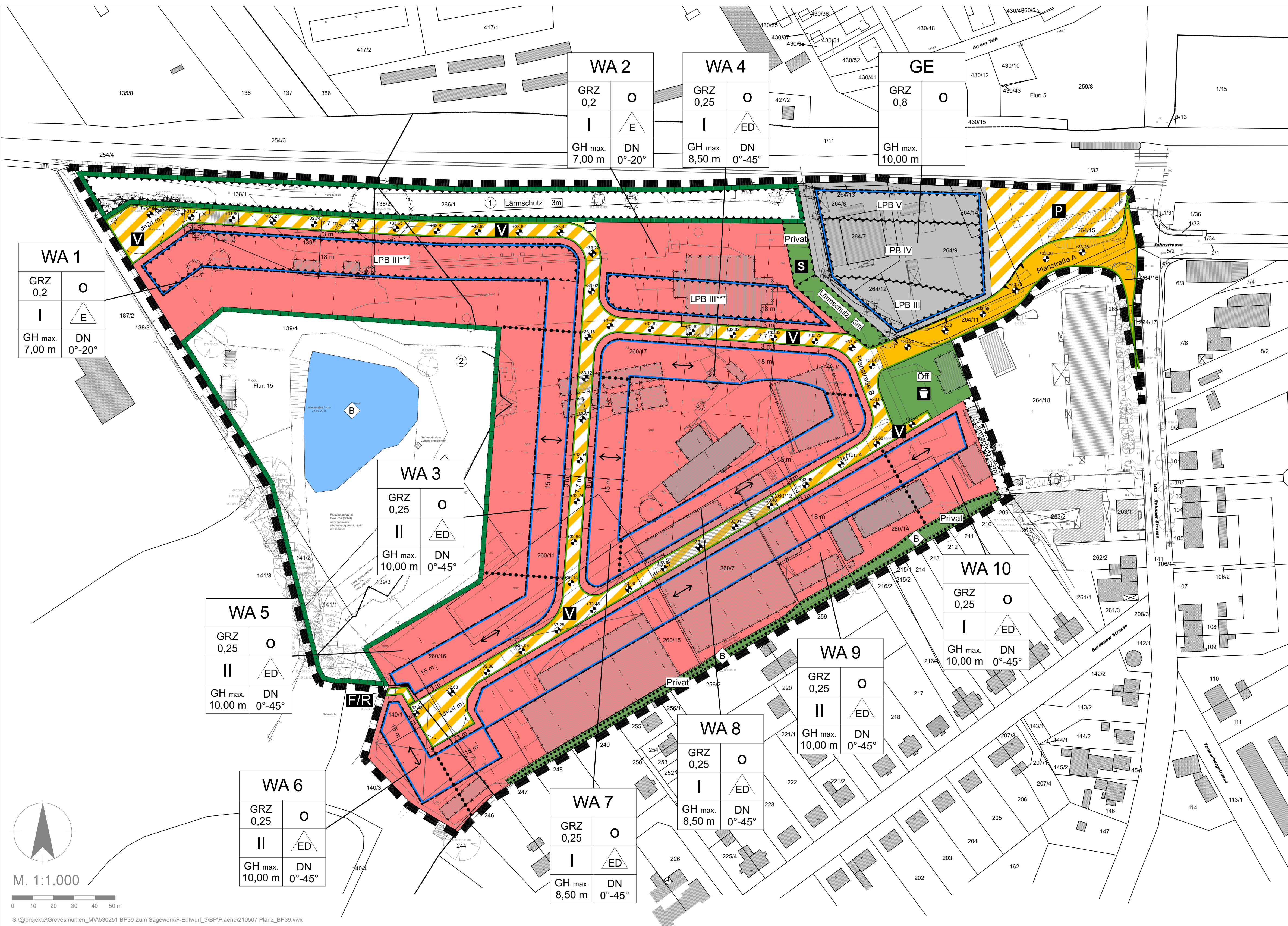
SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 "ZUM SÄGEWERK"

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES BAHNGLEISES DER STADT GREVESMÜHLEN

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

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

TEIL A: PLANZEICHNUNG



TEIL B: TEXT (SIEHE GESONDERTES BLATT)

PLANZEICHENERKLÄRUNG

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

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

FÜLLSCHEMA DER NUTZUNGSSCHABLONE

WA 9	Art der baulichen Nutzung mit Zuordnungsnummer
GRZ 0,25 O	Grundflächenzahl
II ED	Offene Bauweise
GH max. 10,00 m DN 0°-45°	Anzahl der Vollgeschosse
	Einzel-/Doppelhäuser zulässig
	max. zulässige Gebäudehöhe
	zulässige Dachneigung

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

- Baugrenze
- Straßenverkehrsflächen
- Straßenbegrenzungslinie
- Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- Öffentliche Parkfläche **F/R** Fuß-/ und Radweg
- Verkehrsberuhigter Bereich **M**
- EIN- BZW. AUSFAHRTEN UND ANSCHLUSS ANDERER FLÄCHEN AN DIE VERKEHRSFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- Ein- und Ausfahrtsbereich
- GRÜNFLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)
- Öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung **Off.**
- Private Grünfläche mit Zweckbestimmung **Privat**
- Schutzgrün **S** Spielplatz

FLÄCHEN FÜR VERSORGSANLAGEN, FÜR DIE ABFALLETSORGUNG UND ABWASSERBESEITIGUNG SOWIE FÜR ABLAGERUNGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

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

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

- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
- Zuordnungsfächen mit Nummer (s. Teil B, Text Nr. 8)

SONSTIGE PLANZEICHEN

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 22 BauGB)
- Stellplätze **St**
- Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB)
- z.B. LPB III***** Zweckbestimmung: Lärmpegelbereich (***) siehe Text Teil B)
- Lärmschutz 3m** Zweckbestimmung: Lärmschutzeinrichtung, mit Höhenangabe
- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebiets (z.B. § 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)

ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN (§ 86 LBauO)

- Stellung der Gebäude, Firstrichtung
- Fortfallende Gebäude
- Fortfallende Bäume
- DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER
- Höhenbezugspunkt, Höhenangabe in Metern über HHN
- Mögliche Grundstücksparzellierung
- NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN
- Gesetzlich geschütztes Biotop (§ 30 BNatSchG i.V.m. § 20 NatSchAG M-V)

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

VERFAHRENSVERMERKE

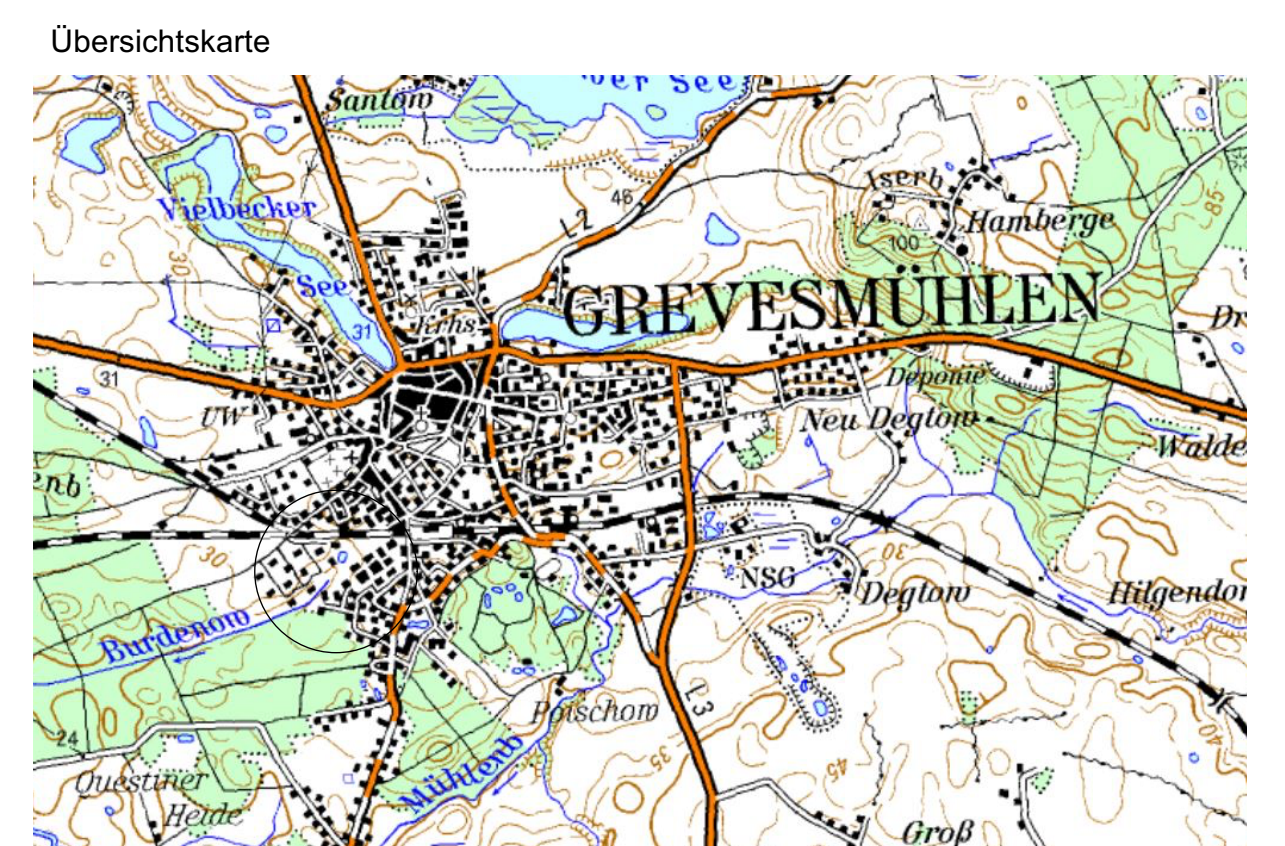
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die Ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Auf die Bereitstellung im Internet wurde am in hingewiesen.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPlG) mit Schreiben vom beteiligt worden.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB ist durch eine öffentliche Auslegung der Planung in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden im Bauamt der Stadtverwaltung Grevesmühlen durchgeführt worden. Die Auslegungsunterlagen waren zusätzlich während der gesamten Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Grevesmühlen unter www.grevesmuehlen.eu einsehbar. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- Von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom über die öffentliche Auslegung informiert und gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 39 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), die Begründung dazu sowie der Entwurf der örtlichen Bauvorschriften haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die Auslegungsunterlagen waren zusätzlich während der gesamten Auslegungszeit auf der Internetseite der Stadt Grevesmühlen unter www.grevesmuehlen.eu einsehbar. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am durch die Veröffentlichung in bekannt gemacht worden. Ebenfalls wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen zur Verfügung stehen und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand innerhalb des Plangebietes am wird als nicht dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1: vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.
Grevesmühlen, den (Siegel) öffentlich bestellter Vermesser

(8) Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister

(9) Der Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurden am von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 39 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister

(10) Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am ausgefertigt.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister

(11) Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, am in bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und den Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Sie Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 ist mit Ablauf des in Kraft getreten.
Grevesmühlen, den (Siegel) Bürgermeister



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

FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES BAHNGLEISES DER STADT GREVESMÜHLEN

REARBEITUNGSPHASE: 3. ENTWURF	PROJEKTNR.: 530251	PROJEKTBEARBEITER: ESCURA
MASSSTAB: 1:1.000	GEZEICHNET: SCHIBISCH	DATUM: 07.05.2021

AC PLANERGRUPPE
STADTPLANER | ARCHITEKTEN | LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe | 04821.682.80 | www.ac-planergruppe.de
Hochallee 114 | 20149 Hamburg | 040.4232.6444 | post@ac-planergruppe.de

Stadt Grevesmühlen

Teil B: Text

ZUR

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

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 2017

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

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

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

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

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

Zulässig sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO:

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

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

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes.
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.

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

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

1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)

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

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

- **Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,**
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von maximal 100 m², wenn sie
 - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Plangebiet ansiedelnden Betrieb stehen oder,
 - nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln:
Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung), Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger, Haushaltselektro-Kleingeräte, Bücher, Spielwaren, Schreibwaren / Bürobedarf, Uhren / Schmuck, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Sportartikel, Optik / Hörgerä-

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

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

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

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

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

Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.

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

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

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

Im Gewerbegebiet darf die maximale zulässige Gebäudehöhe ausschließlich für die Errichtung eines Spänesilos bis zu einer maximalen Höhe von 15 m überschritten werden.

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

Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem oberen Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der oberen Dachhaut ist.

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

2.2 Höhenbezugspunkt (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

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

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

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

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

4. Ein- und Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Je Baugrundstück ist nur eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximal 4,00 m zulässig. Bei Doppelhäusern ist je Doppelhaushälfte eine Grundstückszufahrt mit einer Breite von maximale 4,00 m zulässig.

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

5.1 Schutz vor Verkehrslärm

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

Gewerbegebiet:

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

Allgemeines Wohngebiet:

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

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

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

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

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

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

5.2 Schutz vor Gewerbelärm

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

Im Feld mit der Bezeichnung Lärmschutz ist entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze eine Abschirmung des Gewerbelärms mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände herzustellen. Die Oberkante des Lärmschutzes darf die Höhe von 37 m ü NN nicht unterschreiten.

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

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

6. Öffentliche Grünflächen

6.1 Spielplatz

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

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

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche ist die einmalige Anlage einer Trafostation mit einer maximalen Grundfläche von 30 m² zulässig.

6.2 Schutzgrün

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

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

7.1 Anpflanzen von Bäumen im öffentlichen Straßenraum

Im öffentlichen Straßenraum sind im Bereich der Planstraße A 6 kleinkronige Straßenbäume als Hochstamm, 3 x v., aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 16-18 cm zur stadträumlichen Gliederung des Straßenraums zu pflanzen. Baumscheiben sind in einer Mindestgröße von mind. 12 m² vorzusehen.

Es sind folgende Arten zu verwenden:

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

~~7.2 Anpflanzen von Hecken (§ 9 (1) Nr. 25 a BauGB)~~

~~Auf der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist eine dichte, geschlossene zweireihige Gehölzpflanzung zu pflanzen. Es sind standortgerechte Sträucher (2 x verpflanzte, mindestens 60/100) diagonal versetzt in einem Pflanzabstand von maximal 1,50 m, zu pflanzen. Zusätzlich sind im Abstand von jeweils 10 m standortgerechte Laubbäume (Pflanzqualität Hochstamm, 3 x v., m Db, Stammumfang 16-18 cm) in die Hecke zu integrieren.~~

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

Zur Eingrünung des öffentlichen Parkplatzes sind 4 standortgerechte Laubbäume als Hochstamm, 3 x verpflanzte, aus extra weitem Stand, mit Drahtballierung, StU 16-18 cm anzupflanzen im direkten Bereich der Stellplatzanlagen zur Gliederung zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten. Der Wurzelraum der zu pflanzenden Laubbäume (Baumscheiben) muss mindestens 12 m² groß sein.

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

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

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

8.1 Artenschutz

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

Biologische Baubegleitung

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

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

Ersatzlebensraum für Reptilien

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

Der Wallscheitel wird nach Norden versetzt, damit eine flach geneigte südexponierte und wärmebegünstigte Fläche entsteht. Die Nordböschung wird mit einem Böschungswinkel von 45 ° errichtet. Der Wall wird auf der südexponierten Seite so modelliert, dass unterschiedlich geneigte Teilbereiche entstehen. Es wird nährstoffarmer Oberboden aufgebracht und Extensivrasen angelegt (Magerrasenvegetation mit hohen Anteilen an Gräsern wie Rot-Schwingel und Rotes Straußgras). Innerhalb der Maßnahmenfläche werden 10 Gebüschgruppen in einer Größe von 10-15 m² gepflanzt. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher mit einem hohen Anteil an Dornsträuchern wie Weißdorn und Schlehe im Raster von 1,50 m x 1,50 m (verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm) zu verwenden. In einem Abstand von 40 m sind Überwinterungs- und Eiablagemöglichkeiten in Form von Steinlinsen einzubauen.

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

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

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

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

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

8.4 Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Flächenhafte Stein-/ Kies-/ Split- und Schottergärten oder Steinbeete sind unzulässig. Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Verwendung benötigt werden, mit offenem oder bewachsenem Boden als Grünflächen anzulegen und zu unterhalten.

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

9. Gestaltung der Doppelhäuser

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

10. Dächer

In den Teilgebieten **allgemeinen Wohngebieten** 1 und 2 sind ausschließlich Flach- und Pultdächer mit einer maximalen Dachneigung von 20° zulässig

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

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

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

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

Im gesamten Geltungsbereich ist die Verwendung von unbeschichteten Metaldachflächen unzulässig.

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

11. Fassaden

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

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind im gesamten Geltungsbereich nur in hellem Putz oder rotem und rotbraunen Sichtmauerwerk auszuführen. Die Farbe der Außenwandflächen ist für Gebäude mit Sichtmauerwerk im rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2202, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischentönen zulässig. Geputzte Außenwandflächen sind in gedecktem Weiß in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 9001, 9002, 1013 oder Zwischentönen davon, in gedecktem Gelb in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 1002, 1012, 1014, 1015 oder Zwischentönen davon in gedecktem Rot in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 1033, 1034, 1037, 2000, 2001 oder Zwischentönen davon und hellem Grau in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7032, 7035, 7038, 7047 oder Zwischentönen davon zulässig.

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

12. Werbeanlagen

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

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

13. Einfriedungen

In den straßenseitigen Vorgartenzonen sind folgende Grundstückseinfriedungen zulässig:

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

Hinweise

Trinkwasserschutzgebiet

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

Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen

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

Schutz des Bodens vor Vergeudung

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

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

Einsichtnahme von Rechtsgrundlagen

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

Bauordnungsgebiet

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

Kampfmittel

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

Gegen die Ausführung der Bauarbeiten bestehen keine Bedenken.

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

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

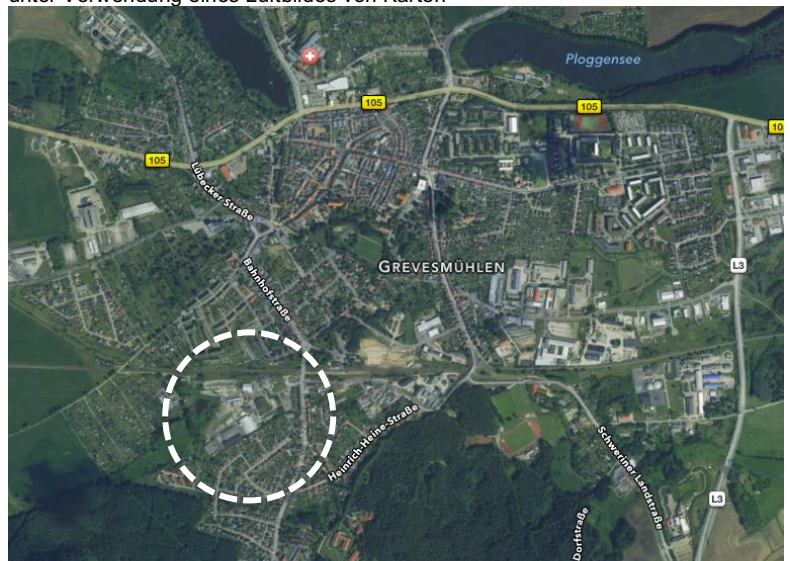
Kompensation der Eingriffe

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

STADT GREVESMÜHLEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 39 „ZUM SÄGEWERK“

unter Verwendung eines Luftbildes von Karten



Begründung zum 3. Entwurf Mai 2021

Änderungen gegenüber 2. Entwurf sind markiert
(**neu** / gestrichen)

AC PLANERGRUPPE

STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81
Hochallee 114 | 20149 Hamburg
Fon 040.4232.6444
post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

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

Inhalt

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

1	Räumlicher Geltungsbereich	6
2	Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen	6
2.1.	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) 2016	7
2.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)	7
2.3.	Flächennutzungsplan	7
2.4.	Landschaftsrahmenplan	8
2.5.	Landschaftsplan	8
2.6.	Standortalternativenprüfung	9
3	Bestandsbeschreibung; Plangebiet und Umgebung	10
4	Verkehrsgutachten	10
5	Immissionsschutz	12
5.1.	Gewerbelärm	12
5.2.	Verkehrslärm	16
6	Altlasten	19
7	Störfallbetriebe	19
8	Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung	20
9	Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen	21
9.1.	Art der baulichen Nutzung	21
9.2.	Einzelhandel	23
9.3.	Maß der baulichen Nutzung	24
9.4.	Bauweise	25
9.5.	Zahl der Wohneinheiten	25
9.6.	Verkehrsflächen	26
9.7.	Flächen für Versorgungsanlagen	26
9.8.	Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG	26
10	Begründung der grünordnerischen Festsetzungen	26
10.1.	Öffentliche Grünflächen	27
10.2.	Private Grünflächen	27
10.3.	Anpflanzen von Bäumen	28
10.4.	Anpflanzen von Hecken	28
10.5.	Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	28
10.6.	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Boden	28
11	Begründung der gestalterischen Festsetzungen	30
12	Ver- und Entsorgung	31

13	Kampfmittel	34
14	Umlegungsverfahren	35
15	Flächenbilanz	35
16	Nachrichtliche Übernahmen	36
16.1.	Gesetzliche geschützte Biotope	36
16.2.	Trinkwasserschutzgebiet	36
17	Einleitung	37
17.1.	Gesetzliche Grundlagen	37
17.2.	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans (Anlage 1 Nr. 1 a BauGB)	37
18	Bestandsbeschreibung	39
19	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung (Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)	39
19.1.	Fachgesetzliche Ziele	39
19.2.	Ziele aus Fachplanungen	43
19.3.	Sonstige abwägungsrelevante Ziele und Empfehlungen des Umweltschutzes	45
20	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	47
20.1.	Schutzgut Fläche	47
20.2.	Schutzgut Boden	48
20.3.	Schutzgut Wasser	49
20.4.	Schutzgut Pflanzen	50
20.5.	Schutzgut Tiere	52
20.6.	Schutzgut Biologische Vielfalt	53
20.7.	Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit	54
20.8.	Schutzgut Klima und Luft	56
20.9.	Schutzgut Landschaftsbild	56
20.10.	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	57
20.11.	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	57
21	Eingriffsregelung	58
21.1.	Eingriffe	60
21.2.	Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	61
21.3.	Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	61
21.4.	Minimierungsmaßnahmen	66
21.5.	Gesamteingriff	67
21.6.	Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen	67
21.7.	Eingriffe in den Baumbestand gemäß Baumschutzkompensationserlass	68
21.8.	Gesamtbilanzierung	70
22	Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben	72
23	Artenschutzrechtliche Beurteilung	72

23.1. Gesetzliche Grundlage	72
23.2. Bestimmung der für die Planung relevanten Arten	73
23.3. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf	78
23.4. Fazit	82
24 Ergänzende Angaben	82
24.1. Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	82
24.2. Kenntnis- und Prognoselücken	83
24.3. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	83
25 Zusammenfassung	83
26 Quellen	87

Anlagen

Lärmtechnische Untersuchung (Teil 1: Gewerbelärm nach TA LÄRM 28.11.2019; Teil 2: Verkehrslärm nach DIN 18005). Verfasser: Wasser- u. Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster. 17.06.2019 / **Ergänzung vom 23.03.2021**.

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

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

Altlastenuntersuchung. Verfasser IUQ Dr. Krengel GmbH. Juli 2014

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

Biotoptypenkartierung. Verfasser AC Planergruppe. September 2018

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

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

TEIL I - BAULEITPLANERISCHER TEIL

- 1 Räumlicher Geltungsbereich** Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 39 befindet sich südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen. Begrenzt wird er im Norden durch den Bahndamm, südlich durch die Gärten der Wohnbebauung entlang der Burdenowstraße, im Westen durch Grünflächen sowie im Osten durch die Rehnaer Straße (L2) sowie Flurstück 264/18.
- Der Plangeltungsbereich besitzt eine Flächengröße von ca. 9,3 ha.
- 2 Planungserfordernis, Planungsvoraussetzungen** Das Areal des Plangeltungsbereichs ist bereits seit DDR-Zeiten von einer industriellen, handwerklichen und gewerblichen Nutzung geprägt. Nach und nach wurden zahlreiche Nutzungen eingestellt. Das im Plangebiet vorhandenen Sägewerk hat bereits Anfang des Jahres 2016 den Betrieb eingestellt. Aktuell befinden sich im Plangebiet eine Tischlerei, ein Holzverarbeitungsbetrieb und eine Spielothek.
- In Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken möchte die Stadt Grevesmühlen auf den aus der Nutzung gefallen Flächen ein allgemeines Wohngebiet schaffen - unter Berücksichtigung von erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen. Die Erschließung des geplanten knapp 10 ha großen Wohngebietes soll über eine neue Anbindung von der Rehnaer Straße erfolgen.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für die Flächen des ehemaligen Sägewerkes und der sich südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereiches und für die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe geschaffen werden.
- Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 39 sollen zudem wertvolle Biotopstrukturen im westlichen Teil des Plangebietes dauerhaft gesichert werden.
- Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 39 erforderlich. Parallel dazu erfolgt die 5. Änderung des Flächennutzungsplans, der das Plangebiet momentan noch als gemischte Bauflächen darstellt.

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

Die Stadt Grevesmühlen ist im Landesraumentwicklungsprogramm als Mittelzentrum dargestellt.

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

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

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

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

2.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (2011)

Der Regionalplan (2011) stellt Grevesmühlen als Mittelzentrum dar.

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

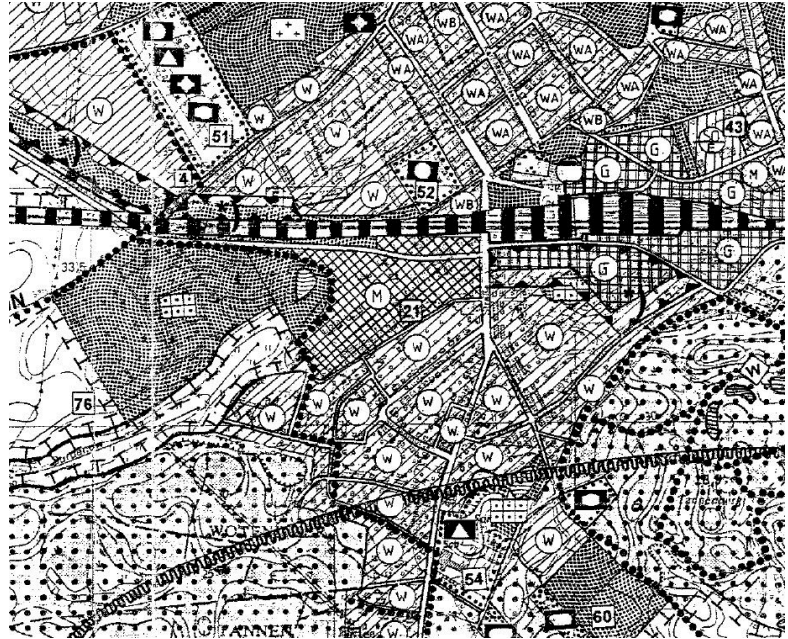
Darüber hinaus wird die Lage im Vorbehaltsgebiet Tourismus sowie in einem Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung dargestellt.

2.3. Flächennutzungsplan

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

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

Abb.: Ausschnitt des
Flächennutzungsplans



2.4. Landschaftsrahmenplan

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

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

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

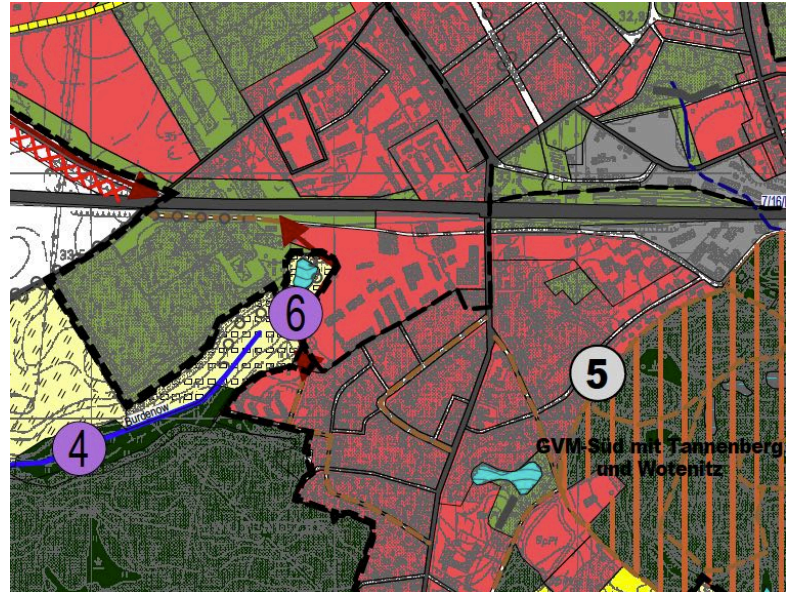
2.5. Landschaftsplan

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

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

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

Abb.: Ausschnitt aus dem
gültigen Landschaftsplan



Berücksichtigung bei der Planung:

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

Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

2.6. Standortalternativenprüfung

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

Im Innenbereich hat die Stadt Grevesmühlen kleinere Wohnbauflächen entwickelt, hier stehen noch geringfügig Grundstücke zur Verfügung. Um den anhaltenden Bedarf nach Wohngrundstücken zu decken, reichen diese Flächen bei weitem nicht aus.

Aus den genannten Gründen hat die Stadt Grevesmühlen beschlossen, den gültigen Flächennutzungsplan für den Bereich des Plangeltungsbereichs zu ändern und die dargestellten Mischgebietsflächen zu großen Teilen in Wohnbauflächen umzuwandeln. Nach Aufgabe des Sägewerkes am vorhandenen Standort besteht zudem ein erheblicher

städtebaulicher Planungsbedarf zur Vermeidung einer dauerhaften Brachfläche. Zudem wird durch die Inanspruchnahme der bereits intensiv genutzten Fläche eine Neuinanspruchnahme von Freiflächen in Ortsrandlage vermieden und entspricht damit dem Ziel der Innenentwicklung vor Außenentwicklung.

3 Bestandsbeschreibung; Plangebiet und Umgebung

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

Auf dem insgesamt rund 9,3 ha umfassenden Gelände befinden sich derzeit noch mehrere, abzureißende Gebäude des ehemaligen Sägewerks. Einige Gebäude werden derzeit noch gewerblich genutzt. Durch die zahlreichen Gebäude, Lagerflächen, asphaltierten Wege und Plätze weist das Gebiet „Zum Sägewerk“ einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das Gelände zeichnet sich zudem bereichsweise durch Ruderalfluren aus, die vor allem entlang der Bahnlinie im Norden sowie im Osten und Südosten im Bereich mehrerer Gebäude (ehemalige Grünflächen) anzutreffen sind.

Außerhalb des Plangebietes ist in der direkten Nachbarschaft eine Spielhalle an der Rehnaer Straße vorhanden, die ebenfalls als gewerbliche Nutzung eingestuft wird. Auf dem Grundstück ist weiterhin ein ehemaliger Supermarkt vorhanden, dessen erneuter Betrieb ggfs. zukünftig erfolgen soll.

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

4 Verkehrsgutachten

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

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (Stadt Grevesmühlen, Aufstellung B-Plan Nr. 39, Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Februar 2017) ist geprüft worden, ob und in welchem Umfang das vorhandene Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsauf-

kommen zu bewältigen bzw. welche baulichen Maßnahmen im Bereich der äußeren Erschließung erforderlich werden.

Auszug aus dem Gutachten:

Datengrundlage

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

Verkehrsprognose

Insgesamt wird für die geplante Entwicklungsfläche folgende Verkehrserzeugung abgeschätzt:

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

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

Leistungsfähigkeit

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

Empfehlung

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

Im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen ist eine Anpassung an die ausgewiesene Radverkehrsführung erforderlich. Derzeit besteht ein benutzungspflichtiger gemeinsamer Geh- und Radweg, so dass eine Furt gemäß der Skizze nach Bild 6.1 notwendig wird. Bei den vorherrschenden Verkehrsstärken der Rehnaer Straße besteht aus verkehrsplanerischer Sicht keine Notwendigkeit die Benutzungspflicht des gemeinsamen Geh- und Radwe-

ges aufrecht zu erhalten. Hier ist eine Neubeurteilung durch die zuständige Verkehrsaufsicht angeraten.

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

Die Stadt folgt den Empfehlungen des Verkehrsgutachtens.

5 Immissionsschutz

5.1. Gewerbelärm

Auszug aus dem Gutachten (Stadt Grevesmühlen, Aufstellung B-Plan Nr. 39, Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, 28.11.2019):

(Hinweis: Die Fläche WA 10 ist aufgrund der Ergebnisse der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung entfallen, sie ist in der überarbeiteten Planzeichnung in die Fläche WA 9 eingeflossen.)

„Im Rahmen der lärmtechnischen Berechnungen wurden die vorhandenen Schallquellen der Tischlerei entsprechend der Betriebsbeschreibung des Betreibers berücksichtigt. Die Modellierung der Schallquellen der Spielhalle, des fiktiven Supermarktes und der gewerblichen Fläche südlich davon erfolgte in Anlehnung an die zur Verfügung gestellte Schallimmissionsprognose zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes in Grevesmühlen des Betreibers vom 21.10.2015.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an den westlich gelegenen Baufeldern WA2 und WA4 infolge des Betriebes des als Entwicklungsmöglichkeit berücksichtigten Sägewerkes an der Tischlerei überschritten werden. Zum Schutz der geplanten Bebauung ist die Abschirmung des Gewerbelärms erforderlich. Unter der Berücksichtigung eines an den Lärmschutzwall zum Schutz vor Verkehrslärm anschließenden Lärmschutzwall zum Schutz gegen Gewerbelärm mit 3,0 m Höhe werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Weiterhin zeigt sich, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an dem westlich gelegenen Baufeld WA10 infolge des Betriebes des fiktiven Supermarktes überschritten würden. Zum Schutz der geplanten Bebauung ist die Abschirmung des Gewerbelärms erforderlich. Unter der Berücksichtigung einer Lärmschutzwand mit 3,0 m Höhe

werden die Immissionsrichtwerte eingehalten.

Ein Nachtbetrieb des fiktiven Supermarktes ist auszuschließen. Der Nachtbetrieb der Spielhalle ist als unproblematisch zu bewerten.

Zusätzliche Hinweise:

Die Berechnungen für den fiktiven Supermarkt können nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für diesen genutzt werden. Bei Vorlage einer konkreten Planung für das östlich gelegene Grundstück ist eine erneute Immissionsprognose nach TA Lärm erforderlich, da in den hier durchgeführten Berechnungen keine direkt angrenzenden Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 39 berücksichtigt wurden. Es ist davon auszugehen, dass die Anlieferung an der Südseite des Gebäudes zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der nächst gelegenen vorhandenen Bebauung führt.

Bei Änderung oder Neuansiedlung der gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich des Gewerbegebietes (GE) ist die Erstellung von Schallgutachten nach den Vorgaben der TA Lärm weiterhin erforderlich.

Empfehlung

Es ist die Festsetzung der aktiven Lärmschutzanlagen in Form von Flächen mit der Umgrenzung für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG empfehlenswert. Die Empfehlung wird in Form eines Festsetzungstextes formuliert.

Im Feld mit der Bezeichnung LS 1 ist entlang der Grundstücksgrenze zum Gewerbegebiet (GE) eine Abschirmung des Gewerbelärms mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände des Gewerbegebietes (GE) herzustellen. Die Oberkante des Lärmschutzes darf die Höhe von 36 m ü NN nicht unterschreiten.

Im Feld mit der Bezeichnung LS 2 ist entlang der östlichen Grundstücksgrenze eine Lärmschutzwand zur Abschirmung des Gewerbelärms bei zukünftiger gewerblicher Nutzung mit einer Höhe von mindestens 3,00 m bezogen auf das vorhandene Gelände der gewerblichen Nutzung herzustellen. Die Oberkante des Lärmschutzes darf die Höhe von 37 m ü NN nicht unterschreiten.

Die Lärmschutzwand ist lückenlos herzustellen und fugendicht in den Boden einzubinden. Die Oberfläche der Lärmschutzwand muss mindestens entsprechend der Anforderungen der Gruppe A1 [DL_a <4 dB] der DIN EN 1793-1 ausgebildet werden. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B2 [DLR 15 bis 24 dB] entsprechen.

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

Für den Bereich des Kundenparkplatzes des eventuell zu revitalisierenden Supermarktes an der Rehnaer Straße heißt es im Gutachten:

„Zum Schutz der Bebauung vor den Emissionen eines möglichen Kundenparkplatzes am fiktiven Supermarkt ist die Errichtung einer Lärmschutzwand mit 3,0 m Höhe bezogen auf das Parkplatzniveau und einer Länge von mindestens 50 m zu errichten. Die Lärmschutzwand wurde in einem Abstand von 3,0 m bezogen auf die Grundstücksgrenze modelliert. Ein weiteres Abrücken der Lärmschutzwand von der Schallquellen hat Auswirkungen auf ihre Höhe; je weiter die obere Bruchkante von der Schallquelle abrückt, desto höher muss die Lärmschutzanlage ausgebildet werden. Die Herstellung eines Lärmschutzwalls ist nicht gleichwertig mit der Lärmschutzwand.

Bei der Installation der Lärmschutzwand sind geeignete Materialien zu verwenden, die eine Dichtigkeit und Langlebigkeit der Abschirmungen gewährleisten. Zur Gewährleistung einer wirksamen Schalldämmung muss das Gewicht der Lärmschutzwand mindestens 10 kg/m² betragen. Die Oberfläche der Lärmschutzwand darf reflektierend (entspricht der Schallabsorption nach DIN EN 1793-1 [8] der Gruppe A1 [DL_a <4 dB]) ausgebildet werden. Die Luftschalldämmung muss mindestens der Gruppe B2 [DL_R 15 bis 24 dB] entsprechen.

Alternativ ist die östliche Baugrenze der Fläche WA10 um mindestens 10 m in Richtung West zu verschieben.“

Die Stadt Grevesmühlen hat sich entschieden, auf eine Lärmschutzwand aus gestalterischen und finanziellen Gründen zu verzichten. Die östliche Baugrenze der Fläche WA 10 (entspricht im 2. Entwurf der Fläche WA 9) wurde um 10 m in Richtung Westen verschoben.

Ergänzende Untersuchung vom 23.03.2021:

In einer ergänzenden Untersuchung wurde die direkt östlich an den Geltungsbereich angrenzende gewerbliche Nutzung vertieft untersucht. Dabei wird die angrenzende Nutzung als Flächenschallquelle eines Mischgebietes, entsprechend der zulässigen Nutzungen, im Sinne einer Vorbelastung in die schalltechnischen Berechnungen einbezogen. Daraus resultieren folgende notwendige lärmtechnische Maßnahmen die Bestandteil des Bebauungsplans sind (vergl. nachfolgende Darstellung des Lärmgutachtens):

- **Lärmschutzwand in einer Höhe von 3 m**

- Begrenzung der zulässigen Geschossigkeit des anliegenden Baufeldes auf maximal ein Vollgeschoss
- Anpassung der überbaubaren Fläche des anliegenden Baufeldes.

Zudem wurde eine vertiefende Untersuchung bezüglich des südlich angrenzenden Tischlereibetriebes vorgenommen. Dabei wurde zugrunde gelegt, dass der Betrieb zunächst weiter im vollen Umfang weiterbetrieben werden könnte. Die planerische Konzeption ist dabei so anzupassen, dass das vorgesehene Erschließungssystem weitgehend umgesetzt werden kann. Nach Entfall der gewerblichen Nutzung kann dann unmittelbar die vollständige Umsetzung der Erschließung erfolgen. Bei der Untersuchung wurde der Schutzanspruch der bestehenden Wohnbebauung außerhalb des Bebauungsplans zugrunde gelegt und auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans übertragen. Zudem wurde eine frei Schallausbreitung ohne aktive Schallschutzmaßnahmen angenommen. Im Ergebnis werden die überbaubaren Flächen innerhalb der abgegrenzten Fläche (rote Linie in der nachfolgenden Darstellung des Lärmgutachtens) im ersten Zuge von der Bebauung freigehalten und erst nach Entfall der gewerblichen Nutzung bebaut. Weitergehende schalltechnische Maßnahmen sind zur Umsetzung der Erschließung nicht erforderlich.

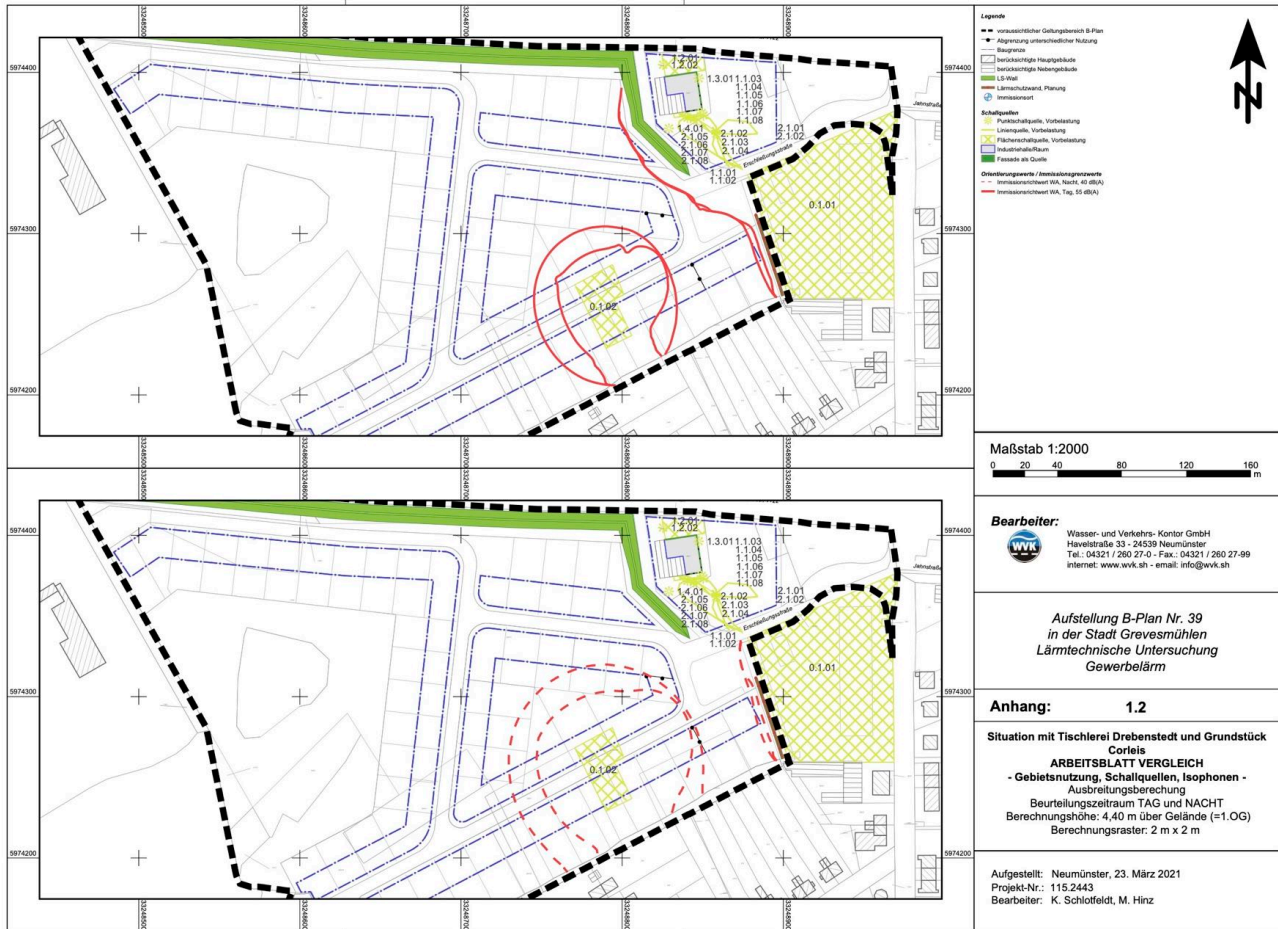


Abb. Auszug Ergänzende Lärmuntersuchung, WVK

5.2. Verkehrslärm

Der Plangeltungsbereich befindet sich im Einflussbereich zweier Verkehrs-Lärmquellen: nördlich verläuft die Bahnstrecke Nr. 1122, östlich die Rehnaer Straße. Mit einem lärmtechnischen Gutachten sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Bebauung untersucht worden (Lärmtechnische Untersuchung, Verkehrslärm nach DIN 18005). Verfasser: Wasser- u. Verkehrs-Kontor GmbH, Neumünster. 27. Juni 2019.)

Mit der lärmtechnischen Untersuchung sind die Auswirkungen des Verkehrslärms auf die geplante Bebauung darzulegen und Empfehlungen zu den gegebenenfalls erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm sowie zu möglichen Festsetzungen im Bebauungsplan auszusprechen. (Hinweis: dem Gutachten liegt noch ein Stand des Bebauungsplans zugrunde, der ein geplantes Mischgebiet an der Rehnaer Straße beinhaltet. Der Entfall des Mischgebiet hat keine Auswirkungen auf die Ergebnisse des Gutachtens für das verbleibende Plangebiet.)

Auszug aus dem Gutachten (Stadt Grevesmühlen, Aufstellung B-Plan Nr. 39, Lärmtechnische Untersuchung Ver-

kehrslärm nach DIN 18005, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Juni 2019):

In der Stadt Grevesmühlen soll über den B-Plan Nr. 39 die Entwicklung von ca. 10,4 ha Fläche südlich der DB Netz AG Bahnstrecke Nr. 1122 Grieben – Grevesmühlen und westlich der Rehnaer Straße erfolgen. Innerhalb des Geltungsbereiches sollen Flächen für bestehende gewerbliche Nutzungen beibehalten und erweitert werden. Die Gebietsnutzung im westlichen Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt. Im östlichen Geltungsbereich soll ein Mischgebiet (MI) und nördlich der Erschließungsstraße ein Gewerbegebiet (GE) angeordnet werden.

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

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

Das Gutachten kommt zu folgender Zusammenfassung:

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

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

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

Allgemeines Wohngebiet:

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

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

Gewerbegebiet:

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

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

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

6 Altlasten

Im Jahr 2014 wurde eine Altlastenerkundung auf dem Grundstück des Sägewerkes durchgeführt (Bericht zur Untersuchung eines Grundstückes in Grevesmühlen – Trede Massivholz, IUQ Dr. Krengel GmbH, 06.11.2014). Es wurden 7 Bohrsondierungen bis 6 Meter Endteufe durchgeführt. Die dabei entnommenen Bodenproben waren unauffällig. Die Untersuchungen haben keine großflächige Kontamination im Untersuchungsgebiet aufgezeigt. Lokale Verunreinigungen in Bereichen, die nicht in die Untersuchung einbezogen wurden, sind allerdings nicht auszuschließen. In Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde wird während der Erschließungsarbeiten eine bodenkundliche Baubegleitung durchgeführt werden und entsprechend dokumentiert. Damit wird der Nachweis geführt werden, dass alle Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 der Bundesbodenschutzverordnung eingehalten werden.

7 Störfallbetriebe

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

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

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

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

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

8 Planerische Konzeption, städtebauliche Zielsetzung

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

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

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

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

9 Begründung der planungsrechtlichen Festsetzungen

9.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet

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

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 4 Absatz 3 BauNVO

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes

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

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

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

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

Gewerbegebiet

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

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

Ausnahmsweise können zugelassen werden gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO

- Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind,
- Anlagen für sportliche Zwecke.
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke.
- Einzelhandelsbetriebe bis 100 m² Verkaufsfläche, wenn sie
 - in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem sich in dem Plangebiet ansiedelnden Betrieb stehen oder,
 - nicht mit folgenden Sortimenten als Kernsortiment handeln: Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung), Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger, Haushaltselektrokleingeräte, Bücher, Spielwaren, Schreibwaren / Bürobedarf, Uhren / Schmuck, Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Geschenkartikel, Sportartikel, Optik / Hörgeräteakustik, Heimtextilien, Fahrräder und Zubehör, Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie, Getränke, Zeitungen / Zeitschriften, Blumen, Floristik

Nicht zulässig sind gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO

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

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

So sind Vergnügungsstätten und Tankstellen nicht zulässig, da sie den angestrebten Charakter des Gebietes stören würden. ~~Der Ausschluss von Betriebswohnungen resultiert aus den Erfordernissen des Lärmschutzes.~~ Dem Betrieb zugeordnete Wohnungen werden als ausnahmsweise zulässig eingestuft und unterliegen damit der Einzelprüfung, insbesondere in Bezug auf die Überprüfung gesunder Wohnverhältnisse.

9.2. Einzelhandel

Für den gesamten Geltungsbereich sind Einzelhandelsbetriebe mit einzelnen Ausnahmen ausgeschlossen. Beurteilungsmaßstab ist dabei das bezüglich des Gesamttraums Grevesmühlens vorliegende Einzelhandelskonzept aus dem Jahr 2013. Dieses kommt zu dem Ergebnis der Notwendigkeit der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung, d. h. der Minimierung der Auswirkungen auf den zentrenrelevanten Einzelhandel einerseits durch entsprechende Sortimentsausschlüsse bzw. -einschränkungen, andererseits durch Maßnahmen, die das festgestellte Gleichgewicht zwischen Einzelhandel in der Innenstadt und der übrigen Gebiete nicht nachhaltig beeinträchtigt. Diese Maßnahmen sind Einschränkungen der Verkaufsflächen in den sonstigen Gebieten, da sich gerade dort (u. a. aufgrund sich bildender Agglomeration von Einzelhandelseinrichtungen in Gewerbegebieten) Auswirkungen ergeben, die sich von den Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO nicht wesentlich unterscheiden. Dies sind insbesondere Auswirkungen auf den Verkehr, auf die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung in den gesamten Stadt-/ Gemeindegebieten und auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt.

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

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

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

Eine Nahversorgungseinrichtung bis zu einer Verkaufsfläche von 100 m² wird im Einzelhandelsgutachten der Stadt Grevesmühlen als sinnvoll erachtet und soll deshalb planungsrechtlich ermöglicht werden.

9.3. Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl

Im Gewerbegebiet erfolgt eine Festsetzung der GRZ, die sich an den Möglichkeiten der BauNVO bzw. dem Bestand orientiert und eine angemessene und flexible Nutzung der Grundstücke ermöglichen soll. **Es wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt.**

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

Baugrenzen

Die festgesetzten Baugrenzen im Gewerbegebiet sollen eine möglichst flexible Nutzung der Grundstücke gewährleisten.

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

Geschossigkeit / Höhenentwicklung

Die Festsetzung der maximalen Geschossigkeit folgt dem beschriebenen städtebaulichen Konzept.

Im Bereich des Gewerbegebietes erfolgt lediglich die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe um den verträglichen Übergang zur anschließenden Wohnbebauung sicherzustellen. **Um dem ansässigen Betrieb eine weitere Betriebsentwicklung zu eröffnen, wird außerdem ergänzend festgesetzt, dass im Gewerbegebiet die maximale zulässige Gebäudehöhe ausschließlich für die Errichtung eines Spänesilos bis zu einer maximalen Höhe von 15 m überschritten werden darf.**

Im Bereich des allgemeinen Wohngebietes erfolgt eine für die einzelnen Teilbereiche differenzierte Festsetzung der Höhenentwicklung. Südlich an die Bahnlinie angrenzend und an das Gewerbegebiet anschließend **sowie an der östlichen Geltungsbereichsgrenze** wird eine eingeschossige Wohnbebauung unter Ausschluss von Dachgeschoßnutzungen (in Form der maximalen Gebäudehöhe) vorgesehen. Im Übergang schließt sich im zentralen Teil des Wohngebietes eine eingeschossige Bebauung mit Dach-

geschoßnutzungen an. In den südlichen und westlichen Randlagen wird aufgrund der Grundstücksgrößen eine zweigeschossige Bebauung ermöglicht. Durch die Festsetzung der maximalen Gebäudehöhe wird ein verträglicher Übergang zwischen den Teilgebieten sichergestellt.

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

Nebenanlagen

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

Die Bereiche zu den jeweiligen Erschließungsstraßen sollen von baulicher Nutzung freigehalten werden. Deshalb werden in einem Streifen von 3 m Tiefe zur Straßenbegrenzungslinie Garagen, Carports und sonstige Nebenanlagen ausgeschlossen.

Ein- und Ausfahrten

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

Für den öffentlichen Parkplatz wird eine Zufahrt festgesetzt um sicherzustellen, dass der Kreuzungsbereich frei von Ein- und Ausfahrten bleibt.

9.4. Bauweise

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

9.5. Zahl der Wohneinheiten

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

Die Begrenzung der Anzahl der Wohneinheiten berücksichtigt außerdem den vorgegebenen Rahmen des Wohn-

baukontingents der Stadt Grevesmühlen.

9.6. Verkehrsflächen

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

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

9.7. Flächen für Versorgungsanlagen

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

Innerhalb der öffentlichen

9.8. Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des BImSchG

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

10 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

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

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

Die im Bebauungsplan Nr. 39 vorgesehenen grünordnerischen Festsetzungen dienen vornehmlich dem Erhalt und der Ergänzung vorhandener wertvoller Grün- und Biotop-

strukturen, der Neugestaltung des Ortsbildes sowie dem naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe.

Die Planung sieht folgende Festsetzungen vor:

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

10.1. Öffentliche Grünflächen

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

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

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

Innerhalb dieser Grünfläche ist die Anlage einer Trafostation zulässig, die für die Versorgung des allgemeinen Wohngebietes erforderlich sein wird.

10.2. Private Grünflächen

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

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

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

10.3. Anpflanzen von Bäumen

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

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

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

Acer campestre - 'Elsrijk', Feldahorn

Carpinus betulus 'Fastigiata' - Pyramiden-Hainbuche

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

Sorbus aucuparia - Eberesche, Vogelbeere

Sorbus intermedia 'Brouwers' – Schwedische Mehlbeere, Oxelbeere

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

~~10.4. Anpflanzen von Hecken~~

~~Zur Eingrünung der privaten Grundstücke im WA 9 wird an der Grenze des Plangebietes eine zweireihige Heckenpflanzung vorgesehen. Es sind standortgerechte Sträucher und Laubbäume zu verwenden.~~

10.5. Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

10.6. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Boden

Maßnahmenfläche 1

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maßnahmenfläche 2

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

Ausschluss von Schottergärten und Steinbeeten

Es wird vor dem Hintergrund der Aussagen des § 1 Abs. 5 BauGB durch Festsetzung im Bebauungsplan die Anlage von Schotter- und Steinbeeten und die damit verbundene Verwendung von Gartenfolien ausgeschlossen. Entsprechend gestaltete Flächen bieten keinen Lebensraum für Tiere und Pflanzen, unterbinden das Bodenleben und beeinträchtigen die Versickerungsfähigkeit des Bodens. Sie stehen im Gegensatz zu dem Ziel, den Klimaschutz zu fördern und sind daher nicht mit dem Wohl der Allgemeinheit vereinbar.

11 Begründung der gestalterischen Festsetzungen

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

Gestaltung von Doppelhäusern

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

Dächer

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

Photovoltaik- und Solaranlagen sind im gesamten Plangeltungsbereich zulässig.

Fassaden

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

Werbeanlagen

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

Einfriedungen

Ebenfalls von erheblichem Einfluss auf den öffentlichen Straßenraum sind Einfriedungen. Zur Sicherstellung eines homogenen Erscheinungsbildes erfolgt daher eine Begrenzung der Art, der Materialien und der Höhe von Einfriedungen.

12 Ver- und Entsorgung

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

Trinkwasserversorgung

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

Stromversorgung

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

Gasversorgung

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

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

Telekommunikation

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

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

Schmutzwasserbeseitigung

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

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

Oberflächenentwässerung

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

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

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

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

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

Das Oberflächenwasser der öffentlichen Erschließungsflächen soll einem vorhandenen Grabensystem im westlichen Randbereich des B-Plangebietes zugeführt werden. Das Fließgewässer ist als kleiner Flachlandbach eingestuft. Die Einleitmenge in einen kleinen Flachlandbach ist gemäß den Empfehlungen des ATVDVWK-Merkblattes M

153 auf 15 l/s x ha begrenzt. Das auf den öffentlichen Erschließungsflächen anfallende Oberflächenwasser übersteigt die empfohlene Einleitmenge des Merkblattes. Die Erschließungsplanung sieht unterirdische Rückhalteeinrichtungen im Straßenraum vor.

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

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

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

Abfallbeseitigung

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

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

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

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

Innerhalb der 6,50 breiten Fahrbahn wird Längsparken stattfinden. Die Parkflächen werden durch eine anthrazite Pflasterung kenntlich gemacht. Der Parkstand verfügt über

eine Breite von 2,50 m - die verbleibende Durchfahrbreite für die Entsorgungsfahrzeuge beträgt 4,00 m.

Die Parkstände werden ausschließlich auf geraden Streckenabschnitten angeordnet.

Das Lichtraumprofil einschließlich Sicherheitsraum ist eingehalten.

Brandschutz

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

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

Der Löschwasserbedarf wurde im Zuge der Erschließungsplanung geprüft. Das vorhandene/ zu erweiternde Wasserversorgungsnetz stellt die geforderte Löschwassermenge von 48 m³/h sicher.

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

13 Kampfmittel

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

Gegen die Ausführung der Bauarbeiten bestehen keine Bedenken.

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

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

14 Umlegungsverfahren

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

Das Umlegungsverfahren ist am 19. März 2016 auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan eingeleitet worden. Bei der vorhandenen Eigentumsstruktur ist eine zeitnahe Realisierung der Planungsabsichten nur mit einer umfassenden Neuordnung der Grundstücksverhältnisse zu erreichen. Eine endgültige Neuordnung der Grundstücksverhältnisse setzt grundsätzlich immer einen rechtskräftigen Bebauungsplan voraus, da in der Umlegung nur die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden können.

15 Flächenbilanz

Allgemeine Wohngebiete:	48.356 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet:	5.696 m ²
Öffentliche Grünflächen:	960 m ²
Private Grünflächen:	3.050 m ²
Maßnahmenflächen:	24.117 m ²
Straßenverkehrsflächen und Fuß-/Radwege:	8.934 m ²
Öffentliche Parkfläche:	2.226 m ²
<hr/> Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	<hr/> 93.339 m ²

16 Nachrichtliche Übernahmen

16.1. Gesetzliche geschützte Biotope

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

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

16.2. Trinkwasserschutzgebiet

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

TEIL II - UMWELTBERICHT

17 Einleitung

17.1. Gesetzliche Grundlagen

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

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

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

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

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

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

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt die Durchführung einer Bauleitplanung auf einer ca. 9,3 ha großen Fläche, die zum größten Teil einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, aber auch Gewerbegebietsflächen festsetzt.

Die Stadt Grevesmühlen möchte damit dem Bedarf an Wohngrundstücken in der Gemeinde nachkommen. Die Entwicklung der Flächen ist erforderlich, da keine weiteren Wohnbauflächen im Stadtgebiet kurzfristig zur Verfügung stehen. Zudem entspricht die wohnbauliche Entwicklung der Fläche dem im BauGB festgelegten Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, indem eine Umnut-

zung von Flächen stattfindet. Gleichzeitig sollen vorhandene Gewerbebetriebe in ihrem Bestand gesichert werden.

Der Bebauungsplan setzt fest:

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

Bedarf an Grund und Boden

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes Nr. 39 umfasst eine Fläche von 9,3 ha. Davon entfallen auf

Allgemeine Wohngebiete:	48.356 m ²
Eingeschränktes Gewerbegebiet:	5.696 m ²
Öffentliche Grünflächen:	960 m ²
Private Grünflächen:	3.050 m ²
Maßnahmenflächen:	24.117 m ²
Straßenverkehrsflächen und Fuß-/Radwege:	8.934 m ²
Öffentliche Parkfläche:	2.226 m ²
<hr/> Gesamtfläche Plangeltungsbereich:	<hr/> 93.339 m ²

18 Bestandsbeschreibung

Das ca. 9,3 ha große Plangebiet des B-Plan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen befindet sich in Stadtrandlage und wird im Norden durch die Bahnstrecke Lübeck - Bad Kleinen begrenzt. Im Umfeld bis 1000 m finden sich Kleingartenanlagen, Grünland- und Ackerflächen sowie Waldbestände, mit denen das Plangebiet vor allem durch die Bahnstrecke vernetzt ist.

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

19 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung bei der Aufstellung

(Anlage 1 Nr. 1 b BauGB)

19.1. Fachgesetzliche Ziele

Bundesnaturschutzgesetz
(BNatSchG)

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

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

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

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

falls festgesetzt.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Es sind keine FFH-Gebiete durch die Planung betroffen.

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

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

Naturschutzausführungsge-
setz M-V

Innerhalb des Plangeltungsbereichs fallen 8 Bäume unter die Bestimmungen des **§ 18 NatSchAG M-V**, die nicht mit der Umsetzung der städtischen Planung vereinbar sind. Für die erforderliche Fällung dieser 8 Bäume wurde eine Ausnahmegenehmigung beantragt.

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

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

Zwei weitere Bäume (Nr. 18 und 21) liegen so ungünstig innerhalb der Baugrenze, dass eine sinnvolle Bebauung des geplanten Grundstücks nicht möglich wäre. Ein weiterer Baum (Nr. 42) wurde mit zur Fällung beantragt, befin-

det sich aber aufgrund einer Verkleinerung des Plangelungsbereichs zum 2. Entwurf nicht mehr im Plangebiet.

Es besteht ein überwiegendes öffentliches Interesse an der wohnbaulichen Entwicklung dieser städtischen Gewerbebrache, zu deren Umsetzung die Fällung der benannten 8 geschützten Bäume unumgänglich ist.

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

Bundes-Bodenschutzgesetz
(BBodSchG)

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

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

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

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

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

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

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

Bundes-
Immissionsschutzgesetz
(BImSchG)

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

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

19.2. Ziele aus Fachplanungen

Umweltziele EU

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

1. Schutz, Erhaltung und Verbesserung des Naturkapitals der Union;
2. Übergang zu einer ressourceneffizienten, umweltschonenden und wettbewerbsfähigen CO₂-armen Wirtschaftsweise in der Union;
3. Schutz der Unionsbürger vor umweltbedingten Belastungen, Gesundheitsrisiken und Risiken für die Lebensqualität;
4. Maximierung der Vorteile aus dem Umweltrecht der Union durch verbesserte Umsetzung;
5. Verbesserung der Wissens- und Faktengrundlage für die Umweltpolitik der Union;
6. Sicherung von Investitionen für Umwelt- und Klimapolitik und Berücksichtigung von Umweltkosten unter Beachtung etwaiger nachteiliger sozialer Auswirkungen;
7. Verbesserung der Einbeziehung von Umweltbelan-

gen in andere Politikbereiche und kohärente Gestaltung von Politikansätzen;

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

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

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

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm trifft keine für die vorliegende Planung relevanten Aussagen.

Landschaftsrahmenplan

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

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

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

Landschaftsplan

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

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

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

Berücksichtigung bei der Planung:

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

Die Planung entspricht den Zielen des Landschaftsplans.

19.3. Sonstige abwägungsrelevante Ziele und Empfehlungen des Umweltschutzes

Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 e BauGB)

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

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

Die Gebäude sind anschlusspflichtig an die öffentliche Abwasserentsorgung.

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

Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB)

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

Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität

(§ 1 Abs. 6 Nr. 7 h BauGB)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

20 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

20.1. Schutzgut Fläche

Bestand und Bewertung

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

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

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

Mit der Planung wird die Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen vorbereitet, sie entspricht damit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Planung sieht deutlich weniger Versiegelungen vor als derzeit vorhanden sind. Zurzeit sind 43.640 m² vollversiegelte Flächen und 9.220 m² teilversiegelte Flächen im Bestand. Die maximal zulässige Versiegelung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 wird ca. 32.500 m² betragen. Damit reduziert sich der Versiegelungsgrad deutlich.

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

- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
- Erhalt des Kleingewässers und der umliegenden Uferbereiche

20.2. Schutzgut Boden

Bestand und Bewertung

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

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

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

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

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

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

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

Im Rahmen des vorliegenden „Bericht zur Untersuchung

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

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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

20.3. Schutzgut Wasser

Bestand und Bewertung

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

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

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

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

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

wird die Grundwasserneubildungsrate steigen.

Das Kleingewässer bleibt von der Planung unberührt.

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

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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

20.4. Schutzgut Pflanzen

Bestand und Bewertung

Auf dem insgesamt rund 9,3 ha umfassenden Gelände befinden sich derzeit noch mehrere, vorhabenbedingt abzureißende Gebäude eines Sägewerks; Teile des Areals werden aktuell noch gewerblich genutzt. Durch die zahlreichen Gebäude, Lagerflächen, asphaltierten Wege und Plätze weist das Gebiet einen hohen Versiegelungsgrad auf. Das Gelände zeichnet sich zudem bereichsweise durch Ruderalfluren aus, die vor allem entlang der Bahnlinie im Norden sowie im Osten und Südosten im Bereich mehrerer Gebäude (ehemalige Grünflächen) anzutreffen sind. Ein eingezäunter Folienteich im Osten des Plangebietes diente ehemals als Feuerlöschteich.

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

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

Tab.: Biotoptypen im Plangebiet

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

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

² aus: Hinweise zur Eingriffsregelung, Schriftenreihe des LUNG Mecklenburg-Vorpommern, 1999

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

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

Geschützte Biotope sind nicht von der Planung betroffen.

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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

20.5. Schutzgut Tiere

Bestand und Bewertung

Zur Untersuchung des Bestandes wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet:

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

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

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

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

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

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

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung
und Minderung

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

**20.6. Schutzgut
Biologische Vielfalt**

Bestand und Bewertung

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

Als Vorbelastungen sind die vorhandenen Versiegelungsflächen zu nennen.

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

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

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

Umweltbezogene Auswirkungen
des Vorhabens

Die geplanten Festsetzungen Allgemeine Wohngebiete sowie Gewerbegebiet im B-Plangeltungsbereich ermöglichen insgesamt eine geringere Inanspruchnahme von Flächen als bisher vorhanden. Diese befinden sich vorrangig

auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung. Wertvolle Gehölzbestände und das Kleingewässer bleiben weitgehend erhalten.

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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

20.7. Schutzgut Mensch / menschliche Gesundheit

Bestand und Bewertung

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

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

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

Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens

Erholungsfunktion

Durch Schaffung einer Fußwegeverbindung in die Burdenow-Niederung wird zukünftig die Erreichbarkeit woh-

nortnahe Naturerholungsflächen verbessert.

Lärmemissionen:

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

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

Luftschadstoffe

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

Altlasten:

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

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

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

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

20.8. Schutzgut Klima und Luft

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

20.9. Schutzgut Landschaftsbild

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

- Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung
- Festsetzung einer Maßnahmenfläche rund um das Kleingewässer
 - Erhaltungsfestsetzungen für Altbäume und eine Feldhecke

20.10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestand und Bewertung	Im Plangebiet sind keine Kultur- und sonstigen Sachgüter vorhanden.
Umweltbezogene Auswirkungen des Vorhabens	Das Schutzgut ist nicht betroffen .
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	-

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

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

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

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

21 Eingriffsregelung

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

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

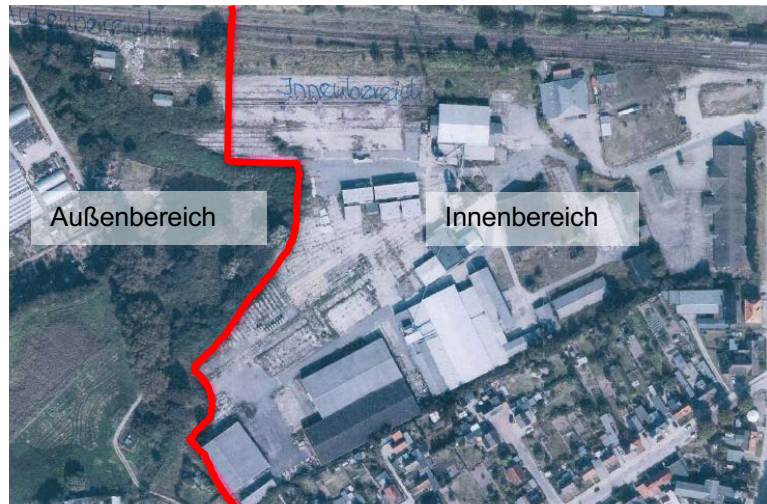


Abb.: Abgrenzung Innen- und Außenbereich

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

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

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

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

gend näher erläutert werden.

21.1. Eingriffe

Flächenversiegelung

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

Beseitigung von Vegetation

Im westlichen Teil des Plangebietes werden ruderale Staudenfluren und Siedlungsgehölze sowie teilversiegelte Flächen mit Spontanvegetation überplant. Darüber hinaus entfallen 8 Bäume, die einen Stammumfang von mindestens 100 cm aufweisen und somit den Regelungen des § 18 NatSchAG unterliegen. Gemäß Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 - 5322.1-0) ist für diese Bäume ein Ausgleich im Verhältnis 1:1 zu schaffen. Es wurde bei der Unteren Naturschutzbehörde ein Antrag für die Genehmigung der Fällung von 9 Bäumen gestellt. Ein Baum befindet sich aufgrund der Verkleinerung des Plangeltungsbezirks nicht mehr im Plangebiet. Es wird dennoch an den bilanzierten Ersatzpflanzungen festgehalten, weil sie Grundlage der inzwischen vorliegenden Genehmigung der UNB sind. Es sind 12 drei Mal verpflanzte Hochstämme mit einem Kronenansatz von 2,00 m und einem Stammumfang von 16-18 cm zu pflanzen. Es werden 8 Bäume innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün“ und 4 Bäume innerhalb der Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielplatz“ angeordnet. Hier werden insgesamt 12 Bäume als zu pflanzen festgesetzt.

Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung

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

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

Eingriffe in Lebensräume geschützter Tierarten	Im Plangebiet ist das Vorkommen der Waldeidechse, der Blindschleiche sowie der Ringelnatter nachgewiesen worden. Sie werden in der Roten Liste M-V mit der Stufe 3 (gefährdet) eingestuft.
21.2. Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen	Bei Eingriffen in Natur und Landschaft sind gemäß BNatSchG vermeidbare Eingriffe zu unterlassen (Vermeidungsgebot); bzw. bei unvermeidbaren Eingriffen sind die Beeinträchtigungen so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot).
Versickerung des Oberflächenwassers vor Ort / Minimierung der Versiegelungsrate	Zur Minimierung des Eingriffs in den Grundwasserhaushalt wird das anfallende Oberflächenwasser im allgemeinen Wohngebiet vor Ort auf den Grundstücken versickert. Damit wird sichergestellt, dass ein großer Teil des anfallenden Regenwassers vor Ort dem Grundwasserhaushalt zugeführt wird.
21.3. Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	Die Berechnung der erforderlichen Kompensation erfolgt nach dem Mecklenburger Modell entsprechend den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ (LUNG 1999, Stand der Überarbeitung 2003). Die Eingriffe in den Bodenhaushalt bestehen aus Überbauung und Versiegelung von Grundstücksflächen in Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz. Sind durch ein Vorhaben nur Funktionen mit allgemeiner Bedeutung betroffen, wird die Kompensation ausschließlich durch das Maß der Biotopbeeinträchtigung bestimmt. Alle anderen Landschaftsfaktoren einschließlich des Landschaftsbildes werden über die Kompensation der Biotopbeeinträchtigung mitberücksichtigt.
Wirkzonen	Der Beurteilungsraum umfasst als Eingriffs- und Wirkzone den im Außenbereich liegenden Teilbereich des Plangeltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 39, da aufgrund der geplanten Bebauung nachhaltige Veränderungen auf diesem Teil der Fläche zu erwarten sind. Auf die Ausweisung von Wirkzonen außerhalb des Plangeltungsbereichs wird verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund der schon vorhandenen anthropogenen Vorbelastung im Westen, Norden, Süden und Osten (angrenzende Wohngebiete, Bahntrasse, Kleingartenanlagen, vorhandenen gewerbliche Nutzung innerhalb

des Plangebietes) des Gebietes keine zusätzlichen Auswirkungen auf hochwertige Biotopstrukturen ergeben.

Freiraum-
Beeinträchtigungsgrad

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

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

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

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

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

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

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

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

Tab. 1: Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)				
Biotoptyp	Flächenverbrauch in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.2.1 PWX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	4	1	$(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$	5
13.1.2 PWY Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1378	1	$(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$	1.550
10.1.2 RHU Ruderale Staudenflur	1.562	2	$(2+0,5) \times 0,75 = 1,875$	2.929
13.3.4 PEU Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	331	1	$(1+0,5) \times 0,75 = 1,125$	372
Summe Kompensationsflächenäquivalent				4.856

Tab. 2: Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust				
Biotoptyp	Flächenverbrauch in m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis x Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
13.2.1 PWX Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	7	1	$1 \times 0,75 = 0,75$	5
13.1.2 PWY Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Gehölzarten	1.940	1	$1 \times 0,75 = 0,75$	1455
10.1.2 RHU Ruderale Staudenflur	3.329	2	$2 \times 0,75 = 1,5$	4.994
13.3.4 PEU Nicht- oder teilversiegelte Freifläche, teilweise mit Spontanvegetation	1.037	1	$1 \times 0,75 = 1,125$	1.618
Summe Kompensationsflächenäquivalent				8.072

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

Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume

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

Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen

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

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

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

Der Wallscheitel wird nach Norden versetzt, damit eine flach geneigte südexponierte und wärmebegünstigte Fläche entsteht. Die Nordböschung wird mit einem Böschungswinkel von 45 ° errichtet. Der Wall wird auf der südexponierten Seite so modelliert, dass unterschiedlich geneigte Teilbereiche entstehen. Es wird nährstoffarmer Oberboden aufgebracht und Extensivrasen angelegt (Magerrasenvegetation mit hohen Anteilen an Gräsern wie Rot-Schwingel und Rotes Straußgras). Innerhalb der Maßnahmenfläche werden 10 Gebüschgruppen in einer Größe von 10-15 m² gepflanzt. Es sind heimische, standortgerechte Sträucher mit einem hohen Anteil an Dornsträuchern wie Weißdorn und Schlehe im Raster von 1,50 m x 1,50 m (verpflanzte Sträucher, 4 Triebe, Höhe 60-100 cm) zu verwenden. In einem Abstand von 40 m sind Überwinterungs- und Eiablagemöglichkeiten in Form von Steinlinsen einzubauen.

Die Betroffenheit des geltenden Artenschutzrechts ist im Rahmen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags geprüft

worden. Artenschutzrechtliche Maßnahmen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag aufgezeigt. Es wird vor Beginn von Bautätigkeiten ein Maßnahmenplan zu Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen und biologischer Baubegleitung erstellt und mit der unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes

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

Berücksichtigung abiotischer Sonderfunktionen

Es sind keine abiotischen Sonderfunktionen zu kompensieren.

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

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

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

Biotopbeeinträchtigung durch mittelbare Einwirkung

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

gebiet hinein. Westlich und südlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten sowie Wohngebiete, so dass bereits jetzt damit zu rechnen ist, dass freilaufende Katzen im Bereich des Kleingewässers vorkommen.

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

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

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

21.4. Minimierungsmaßnahmen

Für die zukünftigen unversiegelten Gartenbereiche der geplanten Wohngebiete wird mindestens ein Biotopwert von 0,5 erwartet. Durch Entsiegelung, Begrünung bzw. Bepflanzung können diese Flächen Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen bzw. erhalten. Im Außenbereich werden 5.411 m² Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Bei der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,2 und einer zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen von 50 % verbleiben 3.788 m² unversiegelte Gartenflächen.

Maßnahme	Flächenverbrauch in m²	Minimierung	Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation
Entsiegelung und Bepflanzung von Gartenbereichen im Allgemeinen Wohngebiet	3.788	-0,5	0,75	1.421

21.5. Gesamteingriff

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von 11.507 m².

Tab. 3: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Maßnahme	KFÄ (m ²)
Versiegelung	4.856
Biotopverlust durch Funktionsverlust	8.072
Minimierung	-1.421
Multifunktionaler Gesamteingriff	11.507

21.6. Ausgleichs- / Ersatzmaßnahmen

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

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

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

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

- Entsiegelung und Beseitigung von Bau-schutt/Aufschüttungen/Müllablagerungen
- Modellierung eines südexponierten Walls mit unterschiedlich geneigten Teilbereichen
- Aufbringen nährstoffarmen Oberbodens
- Entwicklung von Magerrasenvegetation mit hohen Anteilen an Gräsern wie Rot-Schwingel und Rotes Straußgras
- Pflanzung von 10 Gebüschgruppen in einer Größe von 10-15 m²

Folgende Kompensationsmaßnahmen können innerhalb

des Plangeltungsbereichs umgesetzt werden:

Tab. 4: Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereichs					
Maßnahme	Fläche in m²	Wertstufe	Kompensationszahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent
Anpflanzen von Gehölzen auf den geplanten Lärmschutzwällen	1.538	1	1,0	0,5	769
Maßnahmenfläche 1: Entwicklung von Magerrasen mit Gebüschgruppen	2.423	2	1,0	0,5	1.212
Gesamtsumme					1.981

21.7. Eingriffe in den Baumbestand gemäß Baumschutzkompensationserlass

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

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

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

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

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

Abb.: Baumkataster im Geltungsbereich BP Nr. 39

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

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

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

Die Ersatzpflanzungen werden wie folgt innerhalb des Plangeltungsbereichs festgesetzt:

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

- 8 Bäume auf dem Lärmschutzwall

21.8. Gesamtbilanzierung

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

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

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

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

Damit kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

Abb.: Lage des Ökokontos



22 Anderweitige Planungsmöglichkeiten bzw. Entwicklung des Gebietes ohne das Vorhaben

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

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

23 Artenschutzrechtliche Beurteilung

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

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

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

23.1. Gesetzliche Grundlage

Nach § 44 (1) BNatSchG ist es verboten

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

der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert...“ (Störungsverbot)

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

23.2. Bestimmung der für die Planung relevanten Arten

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

Fledermäuse

Im Plangebiet wurden 8 Fledermausarten nachgewiesen.

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

Fledermausart	Status			Wochenstube		Winterquartier	
	FFH-Anh.	RL MV (1991)	RL D (2009)	Gebäude	Bäume	Gebäude	Bäume
Wasserfledermaus (<i>Myotis daubertonii</i>)	IV	4	*	NV	HV	HV	(NV)
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	IV	3	V	NV	HV	V	V
<p>Erläuterung: RL MV, Status nach Roter Liste Mecklenburg-Vorpommern (1991): 3 = gefährdet, 4 = potenziell gefährdet, n. a. = nicht aufgeführt. RL D, Status nach Roter Liste Deutschland (2009): V = Vorwarnliste, D = Daten defizitär, G = Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt, * = derzeit nicht als gefährdet angesehen.</p> <p>Spalten 5-8: nach LBV 2011, FÖAG 2011. HV=Hauptvorkommen, NV=Nebenvorkommen, (NV)=sehr seltenes Vorkommen/wenige Individuen, V=Vorkommen (keine einheitliche Abgrenzung zu HV und NV möglich).</p>							

Reptilien

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

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

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

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

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

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

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

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

Spektrum der 2016 nachgewiesenen Reptilienarten, gesetzlicher Schutz und Gefährdung.

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

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

Europäische Vogelarten

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

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

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

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

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

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

Tabelle: Liste der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten

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

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

Nachtkerzenschwärmer

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

Vorkommen des Nachtkerzenschwärmers auf den untersuchten Flächen werden folglich ausgeschlossen.

23.3. Artenschutzrechtlicher Handlungsbedarf

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

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

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

		<p>quartierstrukturen geboten.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Ggf. wird eine Besatzkontrolle erforderlich, wenn kein händischer Rückbau möglich ist. ▪ Erarbeitung eines Maßnahmenplans, der die unterschiedlichen Ansprüche der verschiedenen vorkommenden Arten und die Komplexität des Gebäude- und Fledermausbestandes berücksichtigt (vgl. Maßnahme Nr. M 1)
<p>Gebäude besiedelnde Fledermäuse</p>	<p>Baubedingter Verlust der ökologischen Funktionalität der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang durch die Beseitigung</p>	<p>CEF-Maßnahme: Vorgezogene und ortsnahe Bereitstellung von Ersatzquartieren, die in oder an Gebäuden installiert werden. Für die Arten Rauhaut- und Mückenfledermaus ist der Ausgleich als CEF-Maßnahme sinnvoll, aber aus artenschutzrechtlicher Sicht nicht zwingend notwendig.</p> <p>Die Umsetzung der Maßnahme ist von fachlich geschultem Personal zu begleiten. Die genaue Bauart der Quartiertafeln- bzw. -kästen sowie der Ausgleichsort sind im Rahmen eines Maßnahmenplans (vgl. Maßnahme-Nr. M 1) in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde festzulegen.</p> <p>Folgender Ausgleich wird erforderlich:</p> <p><u>Zwergfledermaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust für Wochenstubenquartiere: 2 Cluster à 1 Quartiertafel (1 m²), 2 winterquartiertauglichen Spaltenkästen und 2 einfachen Spaltenkästen (insgesamt 10 künstliche Quartiere bis 500 m um Plangebiet). ▪ Verlust für Balzquartiere: 16 einfache Spaltenkästen. <p><u>Mückenfledermaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust für Wochenstubenquartiere: 4 Cluster à 1 Quartiertafel (1 m²), 2 winterquartiertauglichen Spaltenkästen und 2 einfachen Spaltenkästen (insgesamt 20 künstliche Quartiere bis 500 m um Plangebiet). <p><u>Rauhautfledermaus:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust für Paarungsquartiere: 2 einfache Spaltenkästen bis 1.000 m um Plangebiet). <p><u>Braunes Langohr:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Verlust für Wochenstubenquartier: 1 Cluster à 2 Großraumhöhlen und 3 einfachen Spaltenkästen (insgesamt 5 künstliche Quartiere). Installation in einem frei zugänglichen Dachraum oder an einer geschützten Baumgruppe bis 500 m um Plangebiet).
<p>Reptilien Zauneidechse (und weitere Reptilienarten)</p>	<p>Baubedingte Schädigungen/Tötungen durch Vegetationsbeseitigung und Überbauung durch Lärmschutzwall entlang der Bahnlinie</p>	<p>Bauzeitenregelung: Bauvorbereitung außerhalb der Winterruhe Bauverbotszeit: 01.10. bis 15.04.</p> <p>Weitere Vermeidungsmaßnahmen: Da die bahnparallelen Ruderalfluren auch im Sommer als Lebensraum der Zauneidechse dienen, müssen auch nach der Winterruhe Maßnahmen zur Vermeidung des Tötungstatbestandes ergriffen werden. Der gesamte Lebensraum ist mit einem Schutzzaun zu versehen. Aus der abgezaunten Fläche sind die Tiere von fachlich geschultem Personal abzusammeln und in</p>

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

23.4. Fazit

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

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

24 Ergänzende Angaben

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

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

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

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung dieser Anga-

ben sind nicht aufgetreten.

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

24.2. Kenntnis- und Prognoselücken

Es sind keine Kenntnis- und Prognoselücken bekannt.

24.3. Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Stadt Grevesmühlen überwacht:

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

25 Zusammenfassung

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt die Durchführung einer Bauleitplanung auf einer ca. 9,3 ha großen Fläche, die zum größten Teil einer Wohnbebauung zugeführt werden soll, aber auch Gewerbegebietsflächen festsetzt.

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

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

Mit der Planung wird die Nachnutzung bereits baulich genutzter Flächen vorbereitet, sie entspricht damit dem Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die Planung sieht deutlich weniger Versiegelungen vor als derzeit vorhanden sind. Zur Zeit sind 43.640 m² vollversiegelte Flächen und 9.220 m² teilversiegelte Flächen im Bestand. Die maximal zulässige Versiegelung nach den Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 39 wird ca. 32.500 m² betragen. Damit reduziert sich der Versiegelungsgrad deutlich. Das Schutzgut Fläche ist nicht erheblich von den Auswirkungen der Planung betroffen.

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

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

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

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

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

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

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Schallquellen Bahn und Rehnaer Straße. Daher wurde ein schalltechnisches Gutachten beauftragt, das die Planung hinsichtlich Verkehrslärmes und Gewerbelärmes untersucht. Das Gutachten empfiehlt die Festsetzungen die Errichtung von Lärmschutzwällen sowie Lärmpegelbereiche. Die Festsetzungen werden in die textlichen Festsetzungen übernommen. Die gesetzlich vorgeschriebenen Werte

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

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

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

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

Das Kleingewässer bleibt von der Planung unberührt.

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

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

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

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

Die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung kommt für die im Außenbereich liegenden Teilbereiche des Plangebietes zum Tragen. Darüber hinaus finden Eingriffe in geschützte Bäume statt. Die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ermittelt einen Ausgleichsbedarf von 9.526 Kompensationsflächenäquivalenten. Der Ausgleich erfolgt durch den Erwerb von 9.526 Kompensationsflächenäquivalenten im Ökokonto Klein Breesen. Eine Reservierung liegt bereits vor. Der

Vertrag über die Weitergabe von Ökokontomaßnahmen wird nach dem Satzungsbeschluss unterzeichnet.

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

Damit kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

Ergänzende Angaben, wie Hinweise auf Kenntnislücken und Angaben zur Überwachung schließen den Umweltbericht ab.

26 Quellen

Literatur

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

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

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

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

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

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

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

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

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

WASSER- UND VERKEHRS-KONTORS (2019): Lärmtechnische Untersuchung (Teil 1: Gewerbelärm nach TA Lärm; Teil 2: Verkehrslärm nach DIN 18005). Neumünster.

WASSER- U. VERKEHRS-KONTOR GMBH (2019): Verkehrsgutachten. Neumünster.

Gesetze, Verordnungen, Erlasse, Richtlinien, Merkblätter

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Grevesmühlen, den

.....
Bürgermeister

* * *

STADT GREVESMÜHLEN

B-Plan Nr.39

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

Stand: 2. Entwurf

(Beteiligungszeitraum 04.05.2020-15.06.2020)

Stellungnahmen	Seite
1 Landkreis Nordwestmecklenburg	3
2 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg	11
3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg	12
4 Stadtwerke Grevesmühlen.....	13
5 Stadt Grevesmühlen - Haupt- und Ordnungsamt.....	15
6 <i>Stadt Grevesmühlen – Haupt- und Ordnungsamt – zu B-Plan</i>	15
7 Amt für Geoinformation Vermessungs- und Katasterwesen.....	15
8 Deutsche Bahn AG.....	16
9 Eisenbahn-Bundesamt (Hamburg/Schwerin).....	18
10 Zweckverband Grevesmühlen.....	19
11 <i>Zweckverband Grevesmühlen – zu B-Plan</i>	20
12 Wasser-und Bodenverband Stepnitz-Maurine	21
13 Deutsche Telekom Technik GmbH.....	22
14 GDMcom.....	23
15 E.DIS Netz GmbH	24
16 Private Person A,.....	26
17 Private Person B,.....	26
18 <i>Private Person A – Eigentümer in Flur 4 – vertreten durch Rechtsanwaltschaftspartnerschaft Schöwe Knye Homann-Triebs, Lübecker Straße 111, 19059 Schwerin</i>	28
19 Private Person C,	29

Verfasser:

AC PLANERGRUPPE


STADTPLANER | ARCHITEKTEN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81

Hochallee 114 | 20149 Hamburg
Fon 040.4232.6444

post@ac-planergruppe.de
www.ac-planergruppe.de

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

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
1	<p>Landkreis Nordwestmecklenburg Az.: vom 15.06.2020</p>	
1.1	<p>Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen Bauleitplanung Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung zu beachten sind. (...)III. Planerische Festsetzungen Planzeichnung: Es ist nicht nachvollziehbar, warum so viele verschiedene WA-Gebiete ausgewiesen werden. Ein Zusammenfassen von WA-Gebieten mit gleichen Festsetzungen zum Maß der Nutzung wäre sinnvoll, um die Anzahl der einzelnen Gebiete zu reduzieren und den Plan so übersichtlicher zu machen.</p>	<p>Nichtberücksichtigung Die Linien zur Abgrenzung verschiedener Nutzungen trennen die allgemeinen Wohngebiete voneinander, in denen die Festsetzungen sich unterscheiden. Insbesondere die differenzierten Festsetzungen zur Stellung der Gebäude (Firstrichtung) machen die Unterscheidung unterschiedlicher allgemeiner Wohngebiete erforderlich.</p>
1.2	<p>Die Anordnung der Spielplatzfläche sollte noch einmal überprüft werden, da eine Umgrenzung des Bereichs durch Verkehrsflächen an drei Seiten ungünstig gewählt erscheint.</p>	<p>Nichtberücksichtigung Die Lage des Spielplatzes wird beibehalten, da er auch für die umliegenden Wohngebiete gut erreichbar sein soll. Für die Sicherheit des Spielplatzes wird im Rahmen der Ausführungsplanung durch Einzäunung gesorgt.</p>
1.3	<p>Ich gehe davon aus, dass auf dem auszufertigenden Exemplar der Textteil mit in die Planunterlage integriert wird.</p>	<p>Berücksichtigung Textteil B wird im Ausfertigungsexemplar in der Planzeichnung integriert.</p>
1.4	<p><i>Planzeichenerklärung:</i></p> 	<p>Berücksichtigung Das Planzeichen wird entfernt.</p>
1.5	<p>Die Festsetzungen zur Geschossigkeit im WA 1 und 2 sind in Bezug auf Gebäudehöhe und Dachneigung zu prüfen.</p>	<p>Nichtberücksichtigung Die Festsetzung entspricht den Zielen des angestrebten Wohnungsangebotes in Form kleiner eingeschossiger Einzelgebäude (z. B. für Senioren die ihre bisherigen zu großen Eigenheime verlassen möchten).</p>
1.6	<p>Text - Teil B: Zu 2.1 Satz 1 Die Festsetzung widerspricht der Festsetzung zum Bezugspunkt unter 2.2. Absatz 1.</p>	<p>Berücksichtigung Satz 1 wird gestrichen.</p>
1.7	<p>Zu 2.2 Absatz 2 Ich empfehle Satz 3 zu streichen, da die Sockelhöhe in Satz 2 bestimmt ist und Satz 3 nur zur Verwirrung führt. Andernfalls sollte eine Skizze für die Ermittlung in die Begründung aufgenommen werden.</p>	<p>Berücksichtigung. Satz 3 entfällt.</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>1.8 Zu 5.1 Welche Räume gelten im GE als schutzbedürftig? Die Festsetzung zu Schlafräumen im GE entfällt, da in diesem keine Wohnungen zulässig sind.</p>	<p>Kenntnisnahme Die schutzbedürftigen Räume im GE sind in der lärmtechnischen Untersuchung auf Seite 7 genannt. Es handelt sich um Büroräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.</p>
<p>1.9 Zu 5.2 Festsetzung und Planzeichnung sind in Übereinstimmung zu bringen.</p>	<p>Bereits berücksichtigt. Festsetzung und Planzeichnung stimmen überein.</p>
<p>1.10 Zu 6./7. Es ist zu klären, wer für den Unterhalt bzw. die Pflege der anzupflanzenden Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen aufkommt. Hier ist ggf. ein städtebaulicher Vertrag notwendig.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im öffentlichen Raum ist die Stadt zuständig, ein städtebaulicher Vertrag ist daher entbehrlich.</p>
<p>1.11 Zu 7.2 u. 7.3 Welche Flächen sind hier zuzuordnen? Das Planzeichen lässt sich auf der Planunterlage nicht finden. Ich gehe davon aus, dass hier auch die zum dauerhaften Erhalt festgesetzten Flächen gemeint sind. Um Missverständnisse zu vermeiden, sollte sich der dauerhafte Erhalt auch in der angeführten Rechtsgrundlage wiederfinden und zusätzlich auf § 9 (1) Nr. 25 b BauGB abgestellt werden. Festsetzungen müssen eindeutig, zweifelsfrei und unmissverständlich sein, um dem Bestimmtheitsgebot zu entsprechen.</p>	<p>Berücksichtigung Die Flächen werden eindeutig erkennbar dargestellt.</p>
<p>1.12 Zu 10. Teilgebiet ist durch WA Gebiet zu ersetzen, um Übereinstimmung herzustellen.</p>	<p>Berücksichtigung Teilgebiet wird durch WA Gebiet ersetzt.</p>
<p>1.13 Zu 12. Da kein Mischgebiet mehr festgesetzt ist, ist hier Übereinstimmung herzustellen.</p>	<p>Berücksichtigung Die Festsetzung wird redaktionell angepasst.</p>
<p>1.14 IV. Begründung In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. Zu 9.3: Warum wird im GE nicht die höchstmögliche GRZ angesetzt? Hier ist erfahrungsgemäß mit Abweichungs- und Befreiungsanträgen zu rechnen.</p>	<p>Berücksichtigung Die GRZ wird auf 0,8 erhöht.</p>
<p>1.15 Zu 9.7 Wo genau befindet sich die Pumpstation? Der Standort ist in die Planzeichnung mit aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Pumpstation ist in der Planzeichnung an der Planstraße westlich des WA 2 festgesetzt.</p>
<p>1.16 Zu 9.8 Ich gehe davon aus, dass im Erschließungsvertrag sichergestellt wird, dass diese Anlagen vor Nutzungsaufnahme der geplanten Wohnhäuser fertiggestellt sind, da sie erforderlich sind und somit zur Erschließungsanlage gehören.</p>	<p>Berücksichtigung Die Lärmschutzanlagen sind fertigzustellen, bevor die geplanten Wohnhäuser bezugsfertig sind.</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>1.17 Zu 10. Die zu erhaltende Feldhecke ist mit in die Planzeichnung aufzunehmen.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Feldhecke ist in der Planzeichnung bereits als zu erhalten festgesetzt. Sie verläuft entlang der südlichen Grenze des Plangebietes.</p>
<p>1.18 Zu 10.4 Wer trägt die Kosten für die genannte Maßnahme? Ist dies zum Nachteil der Grundstückseigentümer im WA 9 Gebiet?</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Maßnahmen beziehen sich auf den Erhalt eines gesetzlich geschützten Biotops, das als nachrichtliche Übernahme in den Plan übernommen wurde. Die Maßnahmen verändern die derzeit geltende Situation nicht, da auch keine Änderungen der Eigentumsverhältnisse mit dem Bebauungsplan verbunden sind. Auch die Frage der anfallenden Kosten werden durch den Bebauungsplan nicht verändert.</p>
<p>1.19 Zu 10.6 Es ist ggf. in einem städtebaulichen Vertrag zu klären, wer für genannte Maßnahmen aufkommt und deren Unterhalt übernimmt.</p>	<p>Kenntnisnahme. Die Maßnahmen sind von der Stadt Grevesmühlen umzusetzen. Ein städtebaulicher Vertrag ist daher entbehrlich.</p>
<p>1.20 Zu 11. Dächer/Fassaden Wozu ist hier in den Teilgebieten ein differenziertes Erscheinungsbild notwendig, wenn das Gesamtziel ein homogenes Erscheinungsbild sein soll?</p>	<p>Nichtberücksichtigung Es wird differenziert für jedes einzelne WA festgesetzt, welche Dachformen und -materialien zulässig sind, um sicherzustellen, dass insgesamt trotz der Freiheiten, die den Bauherren eingeräumt wird, ein homogenes Erscheinungsbild entstehen wird.</p>
<p>1.21 Zu 12. Vor Satzungsbeschluss sind alle offenen Fragen im Bereich der Ver- und Entsorgung abschließend zu regeln und in den Satzungsbeschluss mitaufzunehmen.</p>	<p>Bereits Berücksichtigt. Alle wesentlichen Fragen der Ver- und Entsorgung sind bereits geklärt.</p>
<p>1.22 Zu 14. Hier sollten Aussagen zum Stand des Umlegungsverfahrens und zur Abhängigkeit der Umsetzung des Bebauungsplanes von der Umlegung aufgenommen werden.</p>	<p>Berücksichtigung Es wird folgender Text in der Begründung ergänzt: Das Umlegungsverfahren ist am 19. März 2016 auf der Grundlage des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan eingeleitet worden. Bei der vorhandenen Eigentumsstruktur ist eine zeitnahe Realisierung der Planungsabsichten nur mit einer umfassenden Neuordnung der Grundstücksverhältnisse zu erreichen. Eine endgültige Neuordnung der Grundstückverhältnisse setzt grundsätzlich immer einen rechtskräftigen Bebauungsplan voraus, da in der Umlegung nur die Festsetzungen des Bebauungsplanes umgesetzt werden können. Darüber hinaus sind nach Ansicht der Stadt Grevesmühlen weitere Ausführungen zum Stand des Umlegungsverfahrens im Bebauungsplanverfahren kein abwägungsrelevanter Gesichtspunkt.</p>
<p>1.23 FD Bauordnung und Umwelt Untere Naturschutzbehörde Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen. Eingriffsregelung: Frau Hamann Die Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökoko- „Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrün-</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>land unter Anhebung des Grundwasserstandes am Breeser See sowie Anlage eines Feldgehölzes“ (LRO-048) ist geeignet, die mit dem Bebauungsplan Nr.39 der Stadt Grevesmühlen vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft zu ersetzen. In Bezug auf die Inanspruchnahme eines nach § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V anerkannten Ökokontos bin ich nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren. Die verbindliche Reservierung ist mit einzureichen. Nach Satzungsbeschluss wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.</p>	
<p>1.24 Artenschutz: Herr Höpel Es ist sicherzustellen, dass die gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingehalten werden. Deshalb sind die im Teil B-Text der Satzung, unter Punkt 8.1 Artenschutz, aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen u.a. für die Artengruppen Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse, sowie zum Gehölzschutz entsprechend umzusetzen und einzuhalten. Dies bezieht sich ausdrücklich auf den zwingend vor Beginn jeglicher Abriss,- Erschließungs- und Bautätigkeit zu erarbeitenden Maßnahmenplan sowie auf die erforderlichen CEF-Maßnahmen, welche vor Eingriff in die Quartiere und Lebensstätten wirksam umgesetzt sein müssen. Der Maßnahmenplan ist der UNB zur Prüfung vorzulegen. Die Umsetzung und die Wirksamkeit der CEF-Maßnahmen ist der UNB nachzuweisen.</p>	<p>Berücksichtigung Die biologische Baubegleitung erfolgt durch die Ingenieurgesellschaft M&P, zurzeit wird ein Rückbaukonzept unter Berücksichtigung des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages erarbeitet. Die Maßnahmen werden rechtzeitig mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt sowie deren Wirksamkeit nachgewiesen.</p>
<p>1.25 Begründung Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wildlebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie darüber hinaus wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>1.26 Die vorgelegte Planung enthält auch einen überarbeiteten Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, hier Stand 29.03.2019. Darin wird ausgeführt, dass bei Umsetzung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen sowie notwendiger artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen, u.a. auch CEF-Maßnahmen, davon ausgegangen werden kann, dass die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BaNatSchG nicht erforderlich wird. Zu den dargelegten Maßnahmen ge-</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>hört u.a. ein zu erarbeitender Maßnahmenplan im Hinblick auf den Abriss von Gebäuden sowie eine zwingend notwendige biologische Baubegleitung. Weiterhin sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Hinblick auf zu beseitigende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten erforderlich, welche hinsichtlich der konkreten Ausgestaltung ebenfalls noch mit der UNB abzustimmen sind.</p> <p>1.27 Für den B-Plan wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen explizit in den Teil B-Text mit übernommen, hier unter Punkt 8.1. Artenschutz. Sofern sichergestellt wird, dass diese bei der Umsetzung der Planung entsprechend umgesetzt und eingehalten werden, sind derzeit keine entgegenstehenden Belange erkennbar. Es wird hier nochmal deutlich darauf hingewiesen, dass die nachgewiesene Wirksamkeit aller CEF-Maßnahmen vor Umsetzung des Vorhabens Voraussetzung dafür ist, dass es nicht zu Verletzungen der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG kommt. Sofern dies nicht realisiert werden kann ist eine erneute Prüfung, einschließlich ggf. notwendigem Antrag auf Ausnahme/Befreiung von den Regelungen des § 44 Abs. 1 BNatSchG zwingend erforderlich.</p> <p>Hinweis: Es wird vorsorglich darauf hingewiesen, dass ein Verstoß gegen die Verbote des § 44 BNatSchG ohne Ausnahme oder Befreiung zumindest eine Ordnungswidrigkeit gemäß § 69 BNatSchG darstellt, die mit einer erheblichen Geldbuße geahndet werden kann.</p> <p>Rechtsgrundlagen BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542) NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.28 Untere Immissionsschutzbehörde Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin. Seitens der unteren Immissionsschutzbehörde bestehen keine Bedenken oder Versagensgründe gegen den 2. Entwurf der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ für das Gebiet südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen mit Planungsstand vom Januar 2020, da die Belange des Immissionsschutzes hinreichend berücksichtigt wurden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR STELLUNGNAHMEN

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

1.29 Untere Wasserbehörde

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.

1. Wasserversorgung:

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

2. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

3. Niederschlagswasserbeseitigung:

Aufgrund der Lage des Bebauungsgebietes in der Trinkwasserschutzzone III A ist die Versickerung des Niederschlagswassers erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen. Die Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen ist hiervon unberührt.

4. Gewässerschutz:

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

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

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. S. 2254)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992

(GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018

(GVOBl. M-V S. 221, 228)

Kenntnisnahme

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>1.30 Untere Denkmalschutzbehörde Es sind keine Bau- und/oder Bodendenkmale nach heutigem Erkenntnisstand betroffen. Hinweis: Wenn während der Erdarbeiten unvermutet archäologische Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz M-V die untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf (5) Werktage nach Zugang der Anzeige bei der unteren Denkmalschutzbehörde.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.31 FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde Aus straßenverkehrsrechtlicher Sicht bestehen keine Einwände gegen das o.g. Vorhaben. Hinweise: Sofern im Zuge der Baumaßnahmen öffentlicher Verkehrsraum beansprucht wird, ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 14 Tage) ein vollständiger Antrag auf verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 der Straßenverkehrs-Ordnung bei der Straßenverkehrsbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zu stellen. Diesem Antrag ist auch die Sondernutzungserlaubnis des jeweiligen Straßenbaulastträgers in Kopie beizufügen. Insbesondere ist das Straßenbauamt Schwerin im Zusammenhang mit der Straßenanbindung des neuen Wohngebietes an die L02 (Rehnaer Str.) zu beteiligen, sowie die erforderliche Genehmigung einzuholen. Neuaufstellungen sowie Änderungen von vorhandenen amtlichen Beschilderungen und Markierungen sind ebenfalls unter Vorlage eines Verkehrszeichen- und Markierungsplanes bei der Straßenverkehrsbehörde zu beantragen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.32 FD Bau und Gebäudemanagement Straßenaufsichtsbehörde Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme: 1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Hinweise werden im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>1.33 2. Die spitzwinklige Einmündung der einen Planstraße in die andere ist zu überprüfen. Die Sichtverhältnisse sind zu gewährleisten.</p>	<p>Bereits berücksichtigt. Die Einmündung wurde vom Erschließungsplaner geprüft. Die spitzwinklige Einmündung hat in der vorliegenden Planung bereits eine Aufweitung erfahren. Das B-Plan-Gebiet wird ab Bau-km 0+140 als verkehrsberuhigter Bereich ausgeschildert (somit auch diese Einmündung). Durch das Fahren mit Schrittgeschwindigkeit ist die erforderliche Verkehrssicherheit gegeben.</p>
<p>1.34 Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>
<p>1.35 Straßenbaulastträger Zur o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.36 FD Öffentlicher Gesundheitsdienst Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst grundsätzlich keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben. Die Ausführungen der Lärmetechnischen Untersuchungen zum Gewerbelärm nach TA Lärm“ (Stand 28. November 2019) und zum Verkehrslärm nach DIN 18005 (Stand 27. Juni 2019) von der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH Neumünster sind zu berücksichtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>1.37 Abfallwirtschaftsbetrieb Zur v.g. Bauleitplanung werden seitens des Abfallwirtschaftsbetriebes folgende Bedenken geäußert. Eine Zustimmung ist derzeit nicht vollständig möglich. Begründung: Mit der nunmehr vorliegenden Entwurfsfassung (Stand Januar 2020) wurde mitgeteilt, dass die Planstraße B eine Breite von 6,50 m haben wird. In Teilen der Planstraße B soll ein Parkraum entlang der Straße (Längsparken) ermöglicht werden. Hierdurch wird die Straßenbreite von 6,50 m auf 4,00 m reduziert (vgl. Pkt. 12 – Abfallentsorgung der Begründung). Die geltenden UVV sehen für Anliegerstraßen ohne Begegnungsverkehr eine Mindeststraßenbreite von 3,75 m vor, für Straßen mit Begegnungsverkehr ist eine Straßenbreite von mindestens 4,75 m vorzuhalten. Entsprechend den v.g. Ausführungen in der Entwurfsbegründung wird die Straßenbreite auf 4,00 m reduziert, damit ist Begegnungsverkehr in diesen Bereichen nicht zulässig. Eine gefahrlose Befahrung dieser Straßenabschnitte ist nicht gewährleistet, so dass die ordnungsgemäße Abfallentsorgung hier nicht gesichert ist.</p>	<p>Kenntnisnahme Die Erschließungsplanung hat selbstverständlich auch Begegnungsverkehr berücksichtigt. Die Parkbuchten in der Straße wurden noch nicht abschließend festgelegt und werden auch nicht im gesamten Straßenverlauf angelegt. Hier werden also Lücken vorgehalten, um bei Begegnungen ausweichen zu können.</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Um diese gewährleisten zu können, ist darüber zu befinden, die Straßenbreite auf das erforderliche Mindestmaß zu erhöhen oder ggf. eine Einbahnstraßenregelung auszuweisen. Eventuell können auch Ausweichbuchten in regelmäßigen Abständen zu einer sicheren Befahrung beitragen.</p> <p>1.38 FD Kataster und Vermessung Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich keine Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen. Hinweis: Die Übereinstimmung der Planunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>2 Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Az.: 110-506-62/20, vom 08.06.2020</p> <p>2.1 (...) Raumordnerische Bewertung Mit den Änderungen werden die Grundzüge der Planung nach raumordnerischen Maßstäben nicht berührt. Bewertungsergebnis Der B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar. Abschließende Hinweise Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern. Die Gebietskörperschaft wird gebeten, dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg ein Exemplar (Text- und Kartenteil) des rechtskräftigen Planes zur Übernahme in das Raumordnungskataster gem. § 19 LPIG zu übersenden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
3	<p>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg Az.: StALU WM-113-20-5122-74026, vom 10.06.2020</p>	
3.1	<p>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten. Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche verbraucht. Die Kompensationsmaßnahmen werden auf der Fläche des Bebauungsplanes Nr. 39 umgesetzt werden. Weiter wird zum Ausgleich des Kompensationsbedarfes ein Ökokonto genutzt. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.</p>	Kenntnisnahme
3.2	<p>2. Integrierte ländliche Entwicklung Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich Ihnen mitteilen, dass sich das B-Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb - wie schon in unserer Stellungnahme vom 7. Dezember 2018 - nicht geäußert.</p>	Kenntnisnahme
3.3	<p>3. Naturschutz, Wasser und Boden 3.1 Naturschutz Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.</p>	Kenntnisnahme
3.4	<p>3.2 Wasser Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.</p>	Kenntnisnahme
3.5	<p>3.3 Boden Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie</p>	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
3.6	<p>auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz - LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.</p> <p>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</p> <p>Ich verweise auf meine Stellungnahme vom 07.12.2018. Weitere Ergänzungen sind derzeit nicht erforderlich.</p>	<p>Die Stellungnahme wurde berücksichtigt.</p>
4	<p>Stadtwerke Grevesmühlen Az.: S/002/2020, vom 04.06.2020</p>	
4.1	<p>Dem o, g. Bauvorhaben stimmen wir grundsätzlich zu. Die Zustimmung beschränkt sich auf das genannte B-Plangebiet. Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz über die vorhandenen Netze ist in Abhängigkeit von der zu erwartenden Leistungsanspruchnahme zu prüfen. Eine Erschließung mit Erdgas muss zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsunternehmen abgestimmt werden. Im weiteren Planungsverfahren ist zu klären, ob in dem Gebiet eine individuelle Gaserschließung der entstehenden Grundstücke erfolgen soll.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
4.2	<p>Das Erschließungsgebiet berührt Bestandskabelanlagen der örtlichen Stromversorgung der Stadtwerke Grevesmühlen. Hier hat das planende Ingenieurbüro eine Leitungsauskunft bei den Stadtwerken Grevesmühlen einzuholen und in die Planung einfließen zu lassen. Für die elektrotechnische Erschließung ist im Erschließungsgebiet neben den Kabeltrassen eine Freifläche der Größe 5 x 6 [m] für eine neue Trafostation vorzuhalten. Idealerweise auf der südlichen Grünfläche am Ende der Zufahrt „Planstraße A“.</p> <p>Diese Trafostation kann für das Erschließungsvorhaben als hinreichend angenommen werden, solange es sich bei den Stromabnehmern um klassische Haushalte handelt. Nicht berücksichtigt sind hier größere / große Verbraucher, Ladeinfrastruktur für E-Mobilität, Heizung / Warmwasseraufbereitung über Strom und große PV-Einspeisemengen. Diese bedürfen einer gesonderten Betrachtung.</p> <p>Die elektrotechnische Erschließung ist rechtzeitig, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, bei den Stadtwerken Grevesmühlen unter Darreichung aussagekräftiger Planungsvorgaben zu beantragen. Auf dem Grünstreifen „Privat“ in Richtung Flurstück 262/1 sind ggf. Kabeltrassen zuzulassen.</p>	<p>Berücksichtigung Die Zulässigkeit der Errichtung der Trafostation innerhalb der Grünfläche am Ende der Planstraße A wird in Text Teil B ergänzt.</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>4.3 Im Zusammenhang mit den erforderlichen Erschließungsarbeiten sind folgende Hinweise zu berücksichtigen: Im o. g. Gebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH und an derer Träger öffentlicher Belange. Eine Über- bzw. Unterbauung ist nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Näherungen sind Mindestabstände lt. DIN einzuhalten. Die Kosten für eine eventuelle Umverlegung gehen zu Lasten des Verursachers.</p>	<p>Berücksichtigung Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>4.4 Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Kabeleinweisung vor Ort setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Ruedel, WEMA (GTe I. 0385 7552644) in Verbindung. Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Kabeleinweisung vor Ort bezüglich der Straßenbeleuchtung setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Böhm Stadtwerke Grevesmühlen GmbH (Tel. 03881 7845521) in Verbindung. Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Leitungseinweisung bezüglich des Gasnetzes setzen Sie sich rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Ertelt, Hanse Gas GmbH (03841 62614454) in Verbindung.</p>	<p>Berücksichtigung Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>4.5 Die genaue Lage und Verlegetiefe der Leitungen kann nur durch eine Vororteinweisung bzw. Suchschachtungen festgestellt werden. Während der Vororteinweisung werden weitere Festlegungen zum Schutz der Versorgungsleitungen getroffen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>4.6 Im B-Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend (in Abhängigkeit vom tatsächlichen Grenzverlauf) befinden sich Leitungen. Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich. Bei der Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern. Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen und bei den Bauarbeiten zu beachten.</p>	<p>Berücksichtigung Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>
<p>4.7 Anmerkungen: Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Leitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Hinweise zu beachten: Beim Verlegen von Leitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten. Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich, ist nicht zulässig Freigelegte Leitungen/Anlagen sind fachgerecht gegen Beschädigungen zu sichern. Schäden an Leitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden. Die Überdeckung der Leitung darf sich nicht ändern. Die genaue Lage und Überdeckung der Leitungen</p>	<p>Berücksichtigung Die Hinweise werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>ist durch Suchschachtungen zu ermitteln. Diese Zustimmung gilt für die Dauer eines Jahres, bezogen auf das Datum dieses Schreibens. In der Anlage übergeben wir Planauszüge der entsprechenden Netze.</p>	
<p>5</p>	<p>Stadt Grevesmühlen - Haupt- und Ordnungsamt Az.: vom 03.06.2020</p>	
<p>5.1</p>	<p>(...) ich bitte um Beachtung meiner Stellungnahme vom 18.12.2018 sowie der des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 12.12.2018 in Bezug auf die Löschwasserversorgung. Dem ist aktuell nichts hinzuzufügen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>6</p>	<p>Stadt Grevesmühlen – Haupt- und Ordnungsamt – zu B-Plan Az.: 01-37/12/135-B39 vom 18.12.2018</p>	
<p>6.1</p>	<p><i>Derzeit sind im geplanten Baugebiet zwei Hydranten vorhanden, welche vertraglich vereinbart mit dem Zweckverband Grevesmühlen zur Löschwasserversorgung zur Verfügung stehen. Diese sind ausreichend, um den Löschwasserbedarf von 96 m³/h über 2 Stunden im Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet der Planung abzudecken. Um den Löschwasserbedarf von 48 m² im geplanten allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen, sind bei der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Zweckverband und der Wehrführung der Freiwilligen Feuerwehr Grevesmühlen weitere Hydranten in erforderlicher Anzahl vorzusehen.</i></p>	<p><i>Berücksichtigung Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Nachweis des Löschwasserbedarfs erfolgen und entsprechend erforderliche zusätzliche Hydranten vorgesehen.</i></p>
<p>7</p>	<p>Amt für Geoinformation Vermessungs- und Katasterwesen Az.: 341 - TOEB202000348, vom 12.05.2020</p>	
<p>7.1</p>	<p>(...) in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
8	<p>Deutsche Bahn AG Az.: TÖB-BLN-20-79031 vom 16.06.2020</p>	
8.1	<p>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellaungnahme zum oben genannten Verfahren.</p>	Kenntnisnahme
8.2	<p>1. Immobilienrechtliche Belange In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundstücke der DB AG mit einbezogen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es sich bei den angrenzenden Bahnflächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen. Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG). Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen ist. Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten. Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers.</p>	Kenntnisnahme
8.3	<p>2. Infrastrukturelle Belange Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</p>	Kenntnisnahme
8.4	<p>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</p>	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
8.5	<p>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen bzw. andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</p>	Kenntnisnahme
8.6	<p>Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</p>	Kenntnisnahme
8.7	<p>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</p>	Kenntnisnahme
8.8	<p>Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbe- reich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB AG nicht durchgeführt. Sollte dies ge- wünscht werden, so ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 8 Wochen) eine entsprechende Anfrage an die DB Netz AG zu richten. Ansprechpartner: DB Netz AG, PD Schwerin, I.NP-O-D-SWE (I) In- standhaltung, Frau Christine Fuchs, Wismarsche Straße 390, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/750-3180, Mail: christine.fuchs@deutschebahn.com Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschrän- kungen, auch insbesondere während der Baudurch- führung, zu gewährleisten. Werden bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen. Durch geplante Lärmschutzwälle darf die Entwäs- serung des Bahnkörpers unter keinen Umständen beeinträchtigt werden. Es ist durch eine geeignete Profilierung mit entsprechender Bodenbegrünung sicherzustellen, dass kein Erdreich sowie Oberflä- chenwasser auf das Bahnbetriebsgelände gelangt. Ggf. ist am Dammfuß des Lärmschutzwalls bahn- seitig ein separater Entwässerungsgraben vorzu- sehen, der das anfallende Oberflächenwasser aufnimmt und ableitet. Zur Errichtung des Lärmschutzwalls und des Ent- wässerungsgrabens darf kein Bahngelände in Anspruch genommen werden. Der Erdwall darf nicht steiler als im Neigungsverhältnis 1:1,5 aus- geführt sein. In keinem Fall dürfen Rutschungen stattfinden. Die Sicherheit des Bahnbetriebs darf nicht gefährdet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die geplanten Maßnahmen, Erdaushub etc. nicht verändert wer- den. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungs-</p>	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>anlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.</p>	
<p>8.9</p>	<p>Eine angestrebte Lärmschutzwand (LSW) muss so beschaffen sein, dass auch ein Fahrzeugaufprall aufgefangen werden kann und somit ein Hineingelangen in den Gleisbereich verhindert wird. Sie muss auch gegen die vom Bahnbetrieb ausgehenden Druck- und Sogwirkungen beständig sein. Der DB AG ist ein statischer Nachweis vorzulegen. Genauere Angaben können erst nach Vorlage von detaillierten Plänen sowie Querschnitten, aus denen die genaue Lage und Höhe der Lärmschutzwand zur Gleisanlage ersichtlich ist, bestimmt werden. Wir bitten diese der DB AG im Rahmen eines separaten Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.</p>	<p>Berücksichtigung Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung zum geplanten Lärmschutzwall berücksichtigt.</p>
<p>8.10</p>	<p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Es gibt eine bevorstehende Maßnahme der ABS 1 auf dem Streckenabschnitt zwischen Lübeck und Schwerin. Ziel dieses Bedarfsplanprojektes ist es, zwischen Lübeck und Bad Kleinen die Strecke zu elektrifizieren und in Grevesmühlen ein Gleis mit einer Nutzlänge von 740m zu errichten. Die Vorplanung wurde abgeschlossen und die Ausführung weiterer Planungen sind in Vorbereitung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>8.11</p>	<p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden. Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Bau-recht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>9</p>	<p>Eisenbahn-Bundesamt (Hamburg/Schwerin) Az.: 57123-571pt/014-2020#088, vom 11.06.2020</p>	

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
9.1	<p>(...) 1) Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Aus planrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
9.2	<p>Allgemeine Hinweise:</p> <p>1) Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.</p> <p>2) Der Grundstückseigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.</p> <p>3) Beim Einsatz von Kränen und Hebegeäten im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlage außerhalb von Sperrpausen auszuschließen.</p> <p>4) Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.</p> <p>5) Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.</p> <p>6) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.</p> <p>7) Soweit noch nicht geschehen empfehle ich, die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien AG, Region Ost, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10 115 Berlin) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
10	<p>Zweckverband Grevesmühlen Az.: t1/ck vom 28.05.2020</p>	
10.1	<p>(...) Die vorgenommenen Änderungen zum bereits vorgelegten Entwurf des B-Planes vom 15.11.2018 berühren nicht die Belange des ZVG. Somit verweise ich auf unsere Stellungnahme vom 12.12.2018, die weiterhin vollumfänglich Gültigkeit besitzt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
11	<p>Zweckverband Grevesmühlen – zu B-Plan Az.: t1/ck vom 12.12.2018</p>	
11.1	<p>(...) Mit der Aufstellung des B-Planes wird ein weiteres allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, mit dem die Voraussetzung für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Des Weiteren wird eine Mischgebietsfläche festgesetzt, wobei die Nutzungen „Vergnügungsstätten“, mit Ausnahme der bestehenden Spielothek und „Wettbüros“ ausgeschlossen werden. Für die Erschließung des Gebietes ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung notwendig. Der Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen wird mit der 5. Änderung entsprechend angepasst.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
11.2	<p><u>Trinkwasserversorgung</u> Der Leitungsbestand aus der Rehnaer Straße ist zu erweitern. Eine technische Planung, die mit dem ZVG abzustimmen ist, ist notwendig. Die Kosten trägt der Erschließungsträger. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III Ader Wasserfassung Wotenitz.</p>	<p>Berücksichtigung Im Zuge der Erschließungsplanung wird die technische Planung mit dem ZVG abgestimmt.</p>
11.3	<p><u>Schmutzwasserbeseitigung</u> Der Leitungsbestand aus der Rehnaer Straße ist zu erweitern. Eine technische Planung, die mit dem ZVG abzustimmen ist, ist notwendig. Die Kosten der Erschließungsmaßnahme trägt der Erschließungsträger. Gemäß gültiger Satzungen unterliegen alle Grundstücke dem Anschluss-, und Benutzungszwang und sind entsprechend beitragspflichtig.</p>	<p>Berücksichtigung Im Zuge der Erschließungsplanung wird die technische Planung mit dem ZVG abgestimmt.</p>
11.4	<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u> Im Geltungsbereich des B-Planes wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken verwertet bzw. versickert. Der Nachweis für die Versickerungsfähigkeit sowie der wasserrechtliche Bescheid des Landkreises NWM liegen vor. Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten. Für die Errichtung der Straßenentwässerung ist gemäß § 1 Straßen-, und Wegegesetz M-V der Straßenbaulastträger, hier: die Stadt Grevesmühlen zuständig. Der in der Begründung unter Punkt 11 - Oberflächenentwässerung genannte § 39 Abs. 1 des Landeswassergesetzes MV ist im Gesetz weggefallen. Dieser Sachverhalt ist in § 40 des Landeswassergesetzes geregelt.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung Der Gesetzesbezug wird korrigiert.</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>11.5 <u>Löschwasserversorgung</u> <i>Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen. Die Hydranten Nr. 417 und 418 sind derzeit vertraglich gebunden und stehen für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Bei Einzelentnahme bringt der Hydrant Nr. 417 mehr als 48 m³/h, aber weniger als 96 m³/h; der Hydrant Nr. 418 bringt mehr als 96 m³/h. Das Setzen eines zusätzlichen Hydranten ist vom Erschließungsträger geplant.</i></p> <p>11.6 <i>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Berücksichtigung Der ZVG wird bei der weiteren Planung weiter beteiligt.</i></p>
<p>12 Wasser-und Bodenverband Stepnitz-Maurine Az.: vom 09.06.2020</p> <p>12.1 (...)gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken. Die Vorflut für diesen Bereich bildet die Burdenow (7/13), welche sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV befindet. In den Bauleitplanunterlagen sind alle Gewässer laut§ 1 LWaG M-V mit einem Schutzstreifen als zu schützende wasserwirtschaftliche Einrichtungen einschließlich wasserwirtschaftliche Anlagen gemäß§§ 81und82 LWaG M-V aufzunehmen und darzustellen.</p> <p>12.2 Der WBV begrüßt die Rückhaltung des Oberflächenwassers der öffentlichen Erschließungsflächen und die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken. Vorzugsweise sollte diese Rückhaltung nicht in einem Rohrleitungssystem erfolgen. Die vor Einleitung in die Burdenow zu errichtende Sedimentationsanlage ist künftig regelmäßig durch die Stadt Grevesmühlen zu reinigen.</p> <p>12.3 Der WBV ist an der weiteren Planung zu beteiligen. Als Anlage fügen wir einen Kartenauszug bei, in dem das Gewässer durch hellblaue Farbgebung kenntlich gemacht wurde. Wir weisen jedoch darauf hin, dass diese Kennzeichnung nicht maßstabsgerecht in der Örtlichkeit sein muss. Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unserer Aufsichts- und Genehmigungsbehörde.</p>	<p><i>Nichtberücksichtigung Die Entwässerung des Plangebietes ist gesichert. Eine Darstellung der Burdenow in der Planzeichnung ist nicht erforderlich, um den Nachweis der gesicherten Erschließung für den Bebauungsplan zu erbringen.</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Kenntnisnahme</i></p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
13	<p>Deutsche Telekom Technik GmbH Az.: 04-01/12/110-112-B-Pläne, vom 10.06.2020</p>	
13.1	<p>(...)Gegen die o. g. Planung haben wir dann keine Einwände, wenn für die Telekom die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen an ihrem ober- und unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind und die nachfolgend genannten Auflagen und Hinweise eingehalten werden. Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 2013; siehe insbesondere Abschnitt 6, zu beachten.</p>	Kenntnisnahme
13.2	<p>Einer Überbauung der Telekommunikationslinien der Telekom stimmen wir nicht zu, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinie verhindert wird und ein erhebliches Schadensrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Vor dem Abbruch der Gebäude benötigen wir rechtzeitig vor Beginn der von Ihnen geplanten Bauarbeiten Ihren Auftrag, um unsererseits die notwendigen Arbeiten zum Rückbau durchführen zu können.</p>	Kenntnisnahme
13.3	<p>Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. unbefestigten Randstreifen) sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 1,0 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen (die Unterbringung der TK-Linien in asphaltierten Straßen und Wegen führt erfahrungsgemäß zu erheblichen Schwierigkeiten bei der Bauausführung sowie der späteren Unterhaltung und Erweiterung dieser TK-Linien).</p>	<p>Nichtberücksichtigung. Die erforderlichen Belange werden im Rahmen der Erschließungsplanung berücksichtigt und abgestimmt. Eine entsprechende Festsetzung, sofern sie überhaupt städtebaulich begründbar wäre, würde zu einer Überfrachtung von Bebauungsplänen führen. Die genannten Belange sind vielmehr Gegenstand der nachfolgenden Fachplanungen. Die notwendigen Flächen sind bereits berücksichtigt.</p>
13.4	<p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Neubaugebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> → für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der zukünftigen Verkehrswege möglich ist, → der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern, → eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koor- 	Kenntnisnahme

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>dinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</p> <p>→ die geplanten Leitungswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden,</p> <p>→ entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB die Verkehrsflächen, die nicht als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet werden, als Flächen festgesetzt werden, die mit einem Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn, belastet werden.</p> <p>13.5 Generell sind wir an einer koordinierten Erschließung des B-Planes sehr interessiert. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>13.6 Bitte stellen Sie uns die Ausbaupläne (Parzellierungspläne, Straßenbaupläne, Querschnitte usw.) in elektronischer Form als pdf-Datei unter der Email-Adresse A.Lewerenz@telekom.de zur Verfügung. Die endgültige Ausbauentscheidung erfolgt nach interner Wirtschaftlichkeitsprüfung. Den Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung sehen wir in dem Fall als zwingend notwendig an.</p>	<p></p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>
<p>14 GDMcom Az.: Reg.-Nr.: 04572/20 PE-Nr.: 04572/20 vom 07.05.2020</p> <p>14.1 <u>ONTRAS Gastransport GmbH</u> <u>Ferngas Netzgesellschaft mbH (Netzgebiet Thüringen-Sachsen)</u> <u>VNG Gasspeicher GmbH</u> <u>Erdgasspeicher Peissen GmbH</u></p> <p>Im angefragten Bereich befinden sich keine Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der/s oben genannten Anlagenbetreiber/s. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben. Auflage: Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, eine erneute Anfrage durchzuführen. Sofern im Zuge des o.g. Vorhabens Baumaßnahmen vorgesehen sind, hat durch den Bauausführenden rechtzeitig - also mindestens 6 Wochen vor Baubeginn - eine erneute Anfrage zu erfolgen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>14.2 <u>GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG</u> Bitte beachten Sie, dass GDMcom nur für einen Teil der Anlagen dieses Betreibers für Auskunft zuständig ist. Im angefragten Bereich befinden sich keine von uns verwalteten Anlagen des oben genannten Anlagenbetreibers, ggf. muss aber mit Anlagen des oben genannten bzw. anderer Anlagenbetreiber gerechnet werden. Sofern Ihre Anfrage nicht bereits über das BIL-Portal erfolgte, verweisen wir an dieser Stelle zur Einholung weiterer Auskünfte auf: GasLINE Telekommunikationsnetzgesellschaft Deutscher Gasversorgungsunternehmen mbH & Co. KG über das Auskunftsportale BIL (https://portal.bil-leitungsauskunft.de) Weitere Anlagenbetreiber. Bitte beachten Sie, dass sich im angefragten Bereich Anlagen Dritter befinden können, für die GDMcom für die Auskunft nicht zuständig ist.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>15 E.DIS Netz GmbH Az.: Upl/20/05, vom 26.05.2020</p> <p>15.1 (...) gegen die o. g. Planungen bestehen unsererseits keine Bedenken. Sie erhalten mit diesem Schreiben aktuelle Planungsunterlagen mit unserem eingetragenen Leitungs- und Anlagenbestand. Wir weisen darauf hin, dass diese Eintragungen nur zu Ihrer Information bestimmt sind und keine Einweisung darstellen. Bitte beachten Sie, dass rechtzeitig vor Beginn eventueller Bauarbeiten eine Einweisung durch den Meisterbereich über die Telefonnummer 038294 75 221 erfolgen muss. Nachfolgend möchten wir Ihnen allgemeine Hinweise zur Kenntnis geben, die Sie bitte bei der weiteren Planung im o. g. Bereich berücksichtigen möchten. Um einen sicheren Netzbetrieb und eine schnelle Störungsbeseitigung zu gewährleisten, achten wir darauf, unsere Leitungstrassen von Baumbepflanzungen freizuhalten. Wir halten es daher für erforderlich, im Rahmen der konkreten Planung von Pflanzmaßnahmen im Bereich öffentlicher Flächen eine Abstimmung mit uns durchzuführen. Dazu benötigen wir dann einen Lageplan, vorzugsweise im Maßstab 1:500, in dem die geplanten Baumstandorte eingetragen sind.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
15.2	Kabel Zu unseren vorhandenen elektrischen Betriebsmitteln sind grundsätzlich Abstände nach DIN VDE 0100 und DIN VDE 0101 einzuhalten. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. Zur Gewährleistung der geforderten Mindesteigrabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.	Kenntnisnahme

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

1. Polizeipräsidium Rostock (06.05.2020)
2. Amt Klützer Winkel (15.07.2020)

NR STELLUNGNAHMEN

ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

<p>16 Private Person A, Az.: vom 29.05.2020</p> <p>16.1 Grundsätzlich sehe ich meine Rechte auf Erweiterung und Weiterentwicklung meiner Tischlerei/ meines Gewerbes gefährdet.</p> <p>16.2 Warum ist die Errichtung einer Betriebswohnung nicht zulässig, obwohl es in Ausnahmefällen möglich ist und ich dieses bereits mehrfach gefordert habe?</p> <p>16.3 Warum wird mir in einem Gewerbegebiet nur die GRZ 0,6 eingeräumt, obwohl im GE 0,8 üblich ist?</p> <p>16.4 Warum wird mir nur eine Bauhöhe von 10 m eingeräumt? Ein Spänesilo in einer Tischlerei inkl. Heizraum und Abluffilter haben eine Bauhöhe von mindestens 15 m.</p> <p>16.5 Warum wird der Lärmschutzwall westlich verkleinert und als private Fläche ausgewiesen? Hier befürchte ich ein Defizit bezüglich späterer Pflege und somit auch im Lärmschutz.</p>	<p>Kenntnisnahme. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgte eine wiederholte Einbindung des Betriebes bezüglich der derzeitigen Situation und der beabsichtigten Entwicklungen.</p> <p>Berücksichtigung. Nach erneuter Prüfung der lärmtechnischen Rahmenbedingungen werden dem Betrieb zugeordnete Wohnungen als ausnahmsweise zulässig eingestuft und unterliegen damit der Einzelfallprüfung, insbesondere in Bezug auf die Überprüfung gesunder Wohnverhältnisse.</p> <p>Berücksichtigung Die GRZ wird auf 0,8 erhöht.</p> <p>Berücksichtigung Es wird eine ergänzende Festsetzung getroffen, die eine Öffnung der Höhenfestsetzung für ein Spänesilo ermöglicht.</p> <p>Nichtberücksichtigung Der Lärmschutzwall wurde nicht verkleinert, er entspricht den berechneten Erfordernissen der lärmtechnischen Untersuchung. Die Festsetzung als private Grünfläche ist erforderlich, da öffentliche Grünflächen jederzeit jedermann zugänglich sein müssen. Der Lärmschutzwall verbleibt aber im Eigentum der Stadt Grevesmühlen und wird von der Stadt Grevesmühlen gepflegt.</p>
<p>17 Private Person B, Az.: vom 27.05.2020</p> <p>17.1 Hiermit widersprechen wir ausdrücklich dem Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen und der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen.</p> <p>17.2 Der Widerspruch richtet sich gegen den Bebauungsplan und gegen die Satzung dahin, dass unsere privatnützlichen Interessen, auf unseren Grundstücken weiterhin den vorhandenen Gewerbebetrieb ausüben zu können, in der Satzung des Bebauungsplans missachtet werden. Auch wird hier in das Eigentumsrecht von uns insoweit eingegriffen, dass die zukünftige Nutzung der jetzigen Ausübung unserer Grundstücke, nicht mehr zulässig sein soll.</p> <p>17.3 Unabhängig von der Frage, dass wir unter An-</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Berücksichtigung. Den Bedenken wird dahingehend Rechnung getragen, dass die weitere Nutzung des Betriebes in die Planung eingestellt wird. Das Erschließungssystem ist unter Zugrundelegung des Betriebes unmittelbar umsetzbar. Daraus resultieren einige Anpassungen der angrenzenden Baugrenzen. Nach Aufgabe der Nutzung kann die Umsetzung des vollständigen Konzeptes abgeschlossen werden.</p> <p>Berücksichtigung.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>derem zukünftig Entschädigungsansprüche aus dem Gesichtspunkt in nicht unerheblicher Höhe haben dürften, ist jedenfalls festzustellen, dass die privaten Interessen, sowohl der Grundstückseigentümerin und damit die Wahrung der grundrechtlich geschützten Eigentumsrechte, als auch unsere Rechte als Gewerbetreibender und unseren Anspruch auf Unterlassung von Eingriffen in unseren geschützten Gewerbebetrieb überhaupt nicht berücksichtigt worden sind.</p>	<p>Den Bedenken wird dahingehend Rechnung getragen, dass die weitere Nutzung des Betriebes in die Planung eingestellt wird. Das Erschließungssystem ist unter Zugrundelegung des Betriebes unmittelbar umsetzbar. Daraus resultieren einige Anpassungen der angrenzenden Baugrenzen. Nach Aufgabe der Nutzung kann die Umsetzung des vollständigen Konzeptes abgeschlossen werden.</p>
17.4	<p>Auch die bisherige Haltung der Stadt Grevesmühlen, unsere Interessen als Eigentümer in einem dafür beschlossenen Umlegungsverfahren zu berücksichtigen, ist dahingehend falsch, dass unsere privatnützlichen Interessen — Privatnützigkeit — unseren jetzigen Gewerbebetrieb auf unseren Grundstücken, Gebäuden und allen dazugehörigen Rechten, in dem jetzigen Planungsgebiet „Zum Sägewerk“ Nr. 39 weiter zu betreiben, gar nicht beachtet werden.</p>	<p>Berücksichtigung. Den Bedenken wird dahingehend Rechnung getragen, dass die weitere Nutzung des Betriebes in die Planung eingestellt wird. Das Erschließungssystem ist unter Zugrundelegung des Betriebes unmittelbar umsetzbar. Daraus resultieren einige Anpassungen der angrenzenden Baugrenzen. Nach Aufgabe der Nutzung kann die Umsetzung des vollständigen Konzeptes abgeschlossen werden.</p>
17.5	<p>Nun ist aber die sogenannte Privatnützigkeit die unabdingbare Voraussetzung für ein rechtmäßiges Umlegungsverfahren. Also müssen unsere privatnützlichen Interessen in die Planungen des Bebauungs- und Flächennutzungsplanes mit all unseren Rechten beachtet werden.</p>	<p>Berücksichtigung. Den Bedenken wird dahingehend Rechnung getragen, dass die weitere Nutzung des Betriebes in die Planung eingestellt wird. Das Erschließungssystem ist unter Zugrundelegung des Betriebes unmittelbar umsetzbar. Daraus resultieren einige Anpassungen der angrenzenden Baugrenzen. Nach Aufgabe der Nutzung kann die Umsetzung des vollständigen Konzeptes abgeschlossen werden.</p>
17.6	<p>Diese Rechts- und Sachlage wurde bereits in dem anhängigen Klageverfahren gegen das Umlegungsverfahren vom OLG Rostock vom 20.02.2020 erörtert. Dort wurde auch darauf hingewiesen, dass die privaten Rechte der Eigentümer an Grund und Boden in einem Umlegungsverfahren über dem öffentlichen Interesse stehen. Diese unsere Rechte sind in dem Planungsverfahren nicht beachtet worden.</p>	<p>Berücksichtigung. Den Bedenken wird dahingehend Rechnung getragen, dass die weitere Nutzung des Betriebes in die Planung eingestellt wird. Das Erschließungssystem ist unter Zugrundelegung des Betriebes unmittelbar umsetzbar. Daraus resultieren einige Anpassungen der angrenzenden Baugrenzen. Nach Aufgabe der Nutzung kann die Umsetzung des vollständigen Konzeptes abgeschlossen werden.</p>
17.7	<p>Des Weiteren verweisen wir auf die Stellungnahmen zum Bebauungsplan „Zum Sägewerk“ Nr. 39 vom 22.06.2017 und vom 19.12.2018, die in unserem Auftrag von der Anwaltskanzlei Rechtsanwälte Schöwe, Knye, Homann-Trieps eingereicht wurden.</p>	<p>Kenntnisnahme.</p>

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

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p><i>gehen und die Zielsetzung, die zukünftige Ausübung des Gewerbebetriebes unmöglich zu machen, lässt erkennen, dass keine ordnungsgemäße Abwägung von den Eigentumsinteressen meiner Mandantschaft erfolgt ist.</i></p>	
<p>18.3</p>	<p>2.) Der jetzigen Offenlegung liegt nach wie vor eine absolut unzureichende Untersuchung auf Altlasten zu Grunde. Lediglich an ein paar Punkten (die möglicherweise gezielt danach ausgesucht werden, dass dort keine Altlasten vorhanden sind) sind Bodenproben entnommen worden. Es kann nicht darauf verwiesen werden, dass im Zuge von künftigen Bauarbeiten "Untersuchungen" nachgeholt werden sollen, denn es ist stadtbekannt, dass es in dem Bebauungsplangebiet zahlreiche Altlastenflächen gibt. Insoweit sind die bestehenden Untersuchungen vor einer Festlegung als für Wohnbebauung geeignet durchzuführen.</p>	<p>Nichtberücksichtigung. Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundesbodenschutzgesetzes bekannt. In der vorliegenden Altlastenuntersuchung wurden stichprobenartige Bohrungen vorgenommen und es können großflächige Kontaminationen ausgeschlossen werden. Die Untere Bodenschutzbehörde wurde im Verfahren beteiligt und kommt zu der Einschätzung, dass aufgrund des unspezifischen Verdachts, der Größe der Fläche und des hohen Versiegelungsgrades durch abzureißende Gebäude und Flächenbefestigungen die Durchführung einer vor den Erschließungs- und Baumaßnahmen vorzunehmenden orientierenden Untersuchung im Sinne von § 2 Nr. 3 BBodSchV nicht sachgerecht erscheint. Als sachgerecht wird jedoch die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) angesehen.</p>
<p>18.4</p>	<p>3.) Die Ausweisung eines großen Gebietes für Wohnbebauung ist für die Stadt Grevesmühlen keine städtebauliche Zielsetzung, da sich aus den Bevölkerungsstatistiken eindeutig entnehmen lässt, dass die Bevölkerung nach wie vor zurück geht. Überdies gibt es im Stadtgebiet genügend freie Flächen für Wohnbebauung.</p>	<p>Nichtberücksichtigung. Der Planungsanlass ist in der Begründung ausführlich dargestellt. Bei der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum ist die Reaktivierung einer innerstädtischen Brachfläche einer weiteren Außenentwicklung deutlich vorzuziehen. Zudem entspricht dies den landesplanerischen Planungsgrundsätzen.</p>
<p>19</p> <p>Private Person C, Az.: 239/19 vom 09.06.2020</p> <p>19.1</p> <p>19.2</p> <p>19.3</p>	<p>in obiger Angelegenheit hat uns Herr David Corleis, Rambower Weg 8d, 23972 Dorf Mecklenburg mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftragt. Eine Ablichtung unserer diesbezüglichen Bevollmächtigungsurkunde fügen wir unserem Schreiben als Anlage zu Ihrer Kenntnisnahme bei.</p> <p>Namens und in Vollmacht unseres Mandanten teilen wir Ihnen mit, dass dieser als Eigentümer des Flurstückes 264/18 (Grundbuchbezirk Grevesmühlen, Blatt 17605) durch den ausgelegten B-Plan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen „Zum Sägewerk“ in seinen Rechten verletzt wird. Im Einzelnen wird namens und in Vollmacht unseres Mandanten folgendes gerügt;</p> <p>1) Die Stadt Grevesmühlen hat nicht die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Es liegen Abwägungsfehler</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme. Das Grundstück ist nicht Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Direkte Festsetzungen zu den Nutzungsmöglichkeiten des Grund-</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	zum Nachteil unseres Mandanten vor. So gehört das Grundstück unseres Mandanten derzeit zu einem faktischen Gewerbegebiet mit der Folge, dass sich die Zulässigkeit etwaiger Vorhaben unseres Mandanten nach § 8 BauNVO beurteilt. Zulässig sind demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungsstätten.	stücks sind dementsprechend nicht möglich. Die möglichen Nutzungen des Grundstücks sind Gegenstand der Untersuchungen bzgl. der Auswirkungen auf den Bebauungsplan.
19.4	a) Die ausgelegte Bauplanung verstößt gegen das Gebot der sachgerechten Auswahl des Abwägungsmaterials, indem sie, wie ausweislich der Begründung auf Seite 12 ersichtlich, bei der „Modellierung der Schallquellen“ des Grundstücks unseres Mandanten lediglich auf die von ihm zur Verfügung gestellte Schallimmissionsprognose zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes vom 21. Oktober 2015 abstellt.	Nichtberücksichtigung Die LTU berücksichtigt eine Ausweitung der vorhandenen Betriebsvorgänge auf dem Flurstück 264/18. Neben dem Betrieb der Spielhalle ist zusätzlich ein fiktiver Betrieb eines vom Eigentümer angestrebten Supermarktes Gegenstand der Untersuchung.
19.5	Allerdings wurde unserem Mandanten für den Verbrauchermarkt seit dem Jahr 2015 keine Baugenehmigung erteilt, sodass er nach wie vor die Möglichkeit besitzt, sein Grundstück auch auf andere gemäß § 8 BauNVO zulässige Weise, wie beispielsweise für eine Schank- und Speisewirtschaft bzw. einen Beherbergungsbetrieb oder eine Bowling- bzw. Schießhalle oder Squash-Center zu nutzen. Allerdings berücksichtigt die zur Begründung des B-Plans beauftragte „Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm“ nicht die üblichen Schallpegel bzw. Immissions- und Emissionswerte für derartige ebenfalls gemäß § 8 Abs. 1 BauNVO zulässige Nutzungen des Grundstückes unseres Mandanten. Die diesbezüglichen Schallpegel bzw. Immissions- und Emissionswerte werden weder ermittelt noch in die Abwägung miteinbezogen.	Berücksichtigung. Die angesprochene Fläche wird als Flächenschallquelle eines Mischgebietes, entsprechend der zulässigen Nutzungen, im Sinne einer Vorbelastung in die schalltechnischen Berechnungen einbezogen. Daraus resultieren notwendige lärmtechnische Festsetzungen (Lärmschutzwand, Höhenbegrenzung der angrenzenden Wohnbebauung, Anpassung des angrenzenden Baufeldes) die Bestandteil des Bebauungsplans werden.
19.6	Ebenfalls beschränkt sich die Schallimmissionsprognose vom 21. Oktober 2015, selbst wenn sie im Hinblick auf eine Abwägung ein sachgerechtes Abwägungsmerkmal darstellen sollte, im Hinblick auf die in einem faktischen Gewerbegebiet grundsätzlich mögliche 24-stündige Nutzung des Gewerbebetriebes ausweislich der Seite 9 nur auf eine lärmtechnische Untersuchung des Gewerbelärms in ei-	Berücksichtigung. Die angesprochene Fläche wird als Flächenschallquelle eines Mischgebietes, entsprechend der zulässigen Nutzungen, im Sinne einer Vorbelastung in die schalltechnischen Berechnungen einbezogen. Daraus resultieren notwendige lärmtechnische Festsetzungen (Lärmschutzwand, Höhenbegrenzung der angrenzenden Wohnbebauung, Anpassung des angrenzenden Baufeldes) die

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	Bestandteil des Bebauungsplans werden.
19.7 Für den in der Begründung zum 2. Entwurf auf Seite 13 angenommenen Ausschluss des Nachtbetriebes des fiktiven Supermarktes und damit im Ergebnis für eine pauschale Nichtberücksichtigung von Schallpegeln bzw. Immissions- und Emissionswerten in dem Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr für die freien Flächen außerhalb der Spielhalle besteht somit keine (rechtliche) Grundlage.	Kenntnisnahme Im Rahmen der LTU werden sowohl eine Nutzung des Besucherparkplatzes an der Spielhalle als auch der Betrieb der haustechnischen Anlagen im Beurteilungszeitraum Nacht berücksichtigt.
19.8 Ferner wurden in den durchgeführten Berechnungen der Schallimmissionsprognose auch keine direkt angrenzenden Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 39 berücksichtigt.	Kenntnisnahme Im Rahmen der lärmtechnischen Untersuchung werden zum einen Auswirkungen von gewerblichen Nutzungen auf den Geltungsbereich des B-Planes berücksichtigt, um die zukünftige Bebauung vor dem Gewerbelärm zu schützen. Zum anderen werden die Auswirkungen des Gewerbelärms aus dem B-Plangebiet auf die schutzbedürftige vorhandene Bebauung untersucht. Daher wurden Immissionsorte an der Wohnbebauung nördlich der Baustrecke im Einflussbereich der vorhandenen im Geltungsbereich befindlichen Tischlerei berücksichtigt. Die Spielhalle bzw. der fiktive Supermarkt sind keine schutzbedürftigen Räume im Sinne der DIN 4109-1.
19.9 Schließlich berücksichtigt die Lärmtechnische Untersuchung nicht die durch die Zufahrt auf den Parkplätzen des Grundstückes unseres Mandanten entstehenden Schallpegel bzw. Schallquellen und Immissionen bzw. Emissionen. Ebenfalls findet keine Berücksichtigung, dass Fahrzeuge, die zur Parkfläche 4.1.01 gelangen wollen, hierfür erst die Flächen 5.1.01 bzw. 5.1.02 überfahren müssen, wodurch weitere Immissionen bzw. Emissionen entstehen.	Kenntnisnahme Die Stellplätze wurden in Anlehnung der LTU vom 21.10.2015 berücksichtigt. Die Schallquelle Q13 entspricht dort dem Parkplatz der Spielhalle, so dass sie in den hier durchgeführten Berechnungen zur ungünstigen Seite hin berücksichtigt wurde.
19.10 b) Des Weiteren würde sich, selbst wenn mit der Schallimmissionsprognose aus dem Jahr 2015 das Abwägungsmerkmal sachgerecht ausgewählt worden wäre, ausweislich der Seiten 12 und 13 der Begründung bereits aus dieser selbst ergeben, dass „ die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (2) an dem westlich gelegenen Baufeld WA 10 infolge des Betriebes des fiktiven Supermarktes überschritten würden" und „die Anlieferung an der Südseite des Gebäudes zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der nächst gelegenen Bebauung führt. "Es ist mithin bereits aufgrund der Schallimmissionsprognose aus dem Jahr 2015 aus dem von der Stadt Grevesmühlen geplanten	Berücksichtigung. Die angesprochene Fläche wird als Flächenschallquelle eines Mischgebietes, entsprechend der zulässigen Nutzungen, im Sinne einer Vorbelastung in die schalltechnischen Berechnungen einbezogen. Daraus resultieren notwendige lärmtechnische Festsetzungen (Lärmschutzwand, Höhenbegrenzung der angrenzenden Wohnbebauung, Anpassung des angrenzenden Baufeldes) die Bestandteil des Bebauungsplans werden.

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>Nebeneinander von Wohnen einerseits und dem Gewerbebetrieb unseres Mandanten andererseits ein Nutzungskonflikt vorprogrammiert, wobei durch die angedachte Wohnbebauung auf dem Nachbargrundstück seitens der Stadt Grevesmühlen sowohl der Trennungsgrundsatz als auch das Gebot, auf unseren Mandanten sowie seine derzeitige Nutzung bzw. die rechtlich zulässigen Nutzungen seines Grundstückes Rücksicht zu nehmen, verletzt werden.</p>	
19.11	<p>Dies gilt umso mehr, als dass die bisher zur Abschirmung des Gewerbelärms von der Stadt Grevesmühlen für erforderlich gehaltene Lärmschutzwand zwischen dem Grundstück unseres Mandanten und der Wohnbebauung nunmehr „aus gestalterischen und finanziellen Gründen“ nicht mehr vorgesehen ist und bereits diese Lärmschutzwand nicht ausreichend war.</p>	<p>Berücksichtigung. Die angesprochene Fläche wird als Flächenschallquelle eines Mischgebietes, entsprechend der zulässigen Nutzungen, im Sinne einer Vorbelastung in die schalltechnischen Berechnungen einbezogen. Daraus resultieren notwendige lärmtechnische Festsetzungen (Lärmschutzwand, Höhenbegrenzung der angrenzenden Wohnbebauung, Anpassung des angrenzenden Baufeldes) die Bestandteil des Bebauungsplans werden.</p>
19.12	<p>Erst recht völlig unzureichend ist es, einfach die östliche Baugrenze um 10 m in Richtung Westen zu verschieben, zumal die Geeignetheit dieser scheinbaren „Alternativmaßnahme“ in der „Lärmtechnischen Untersuchung“ nur behauptet nicht jedoch gutachterlich begründet wird und diese sich ebenfalls nur mit den Auswirkungen eines fiktiven Supermarktes nicht jedoch mit den Auswirkungen der sonst gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen insbesondere unter Berücksichtigung eines 24-Stunden-Betriebes beschäftigt.</p>	<p>Berücksichtigung. Die angesprochene Fläche wird als Flächenschallquelle eines Mischgebietes, entsprechend der zulässigen Nutzungen, im Sinne einer Vorbelastung in die schalltechnischen Berechnungen einbezogen. Daraus resultieren notwendige lärmtechnische Festsetzungen (Lärmschutzwand, Höhenbegrenzung der angrenzenden Wohnbebauung, Anpassung des angrenzenden Baufeldes) die Bestandteil des Bebauungsplans werden.</p>
19.13	<p>Schließlich wird auf der Seite 16 in Ziffer 5.3. der Lärmtechnischen Untersuchung sogar von der Gutachterin selbst „eine Lärmschutzwand zur Abschirmung des Gewerbelärms“ nicht jedoch die von der Stadt Grevesmühlen geplante Verschiebung der Baugrenze empfohlen.</p>	<p>Berücksichtigung. Die angesprochene Fläche wird als Flächenschallquelle eines Mischgebietes, entsprechend der zulässigen Nutzungen, im Sinne einer Vorbelastung in die schalltechnischen Berechnungen einbezogen. Daraus resultieren notwendige lärmtechnische Festsetzungen (Lärmschutzwand, Höhenbegrenzung der angrenzenden Wohnbebauung, Anpassung des angrenzenden Baufeldes) die Bestandteil des Bebauungsplans werden.</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>19.14 c) Weitergehend verstößt die ausgelegte Planung gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, welche gerade eine Prognose der Auswirkungen der Planungen erfordert. Die Prognose ist dabei unter Berücksichtigung aller verfügbaren Erkenntnismittel in allen den Gegenstand der Planung angemessenen und methodisch einwandfreien Weise zu erarbeiten.</p>	<p>Kenntnisnahme. Das Lärmgutachten wurde gerade zur Bewältigung einer potentiellen Konfliktlage wie vorgelegt bearbeitet. Die Ergebnisse der Begutachtung sind vollumfänglich in die Planung eingestellt worden.</p>
<p>19.15 Vorliegend soll jedoch der Nutzungskonflikt zwischen der Gewerbenutzung unseres Mandanten und der herannahenden Wohnbebauung in unzulässiger Weise in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Wir verweisen hierzu auf die Seite 13 der Begründung, in welcher es heißt: „Die Berechnungen für den fiktiven Supermarkt können nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für diesen genutzt werden. Bei Vorlage einer konkreten Planung für das östlich gelegene Grundstück ist eine erneute Immissionsprognose nach TA Lärm (2) erforderlich, da in den hier durchgeführten Berechnungen keine direkt angrenzenden Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 39 berücksichtigt wurden. Es ist davon auszugehen, dass die Anlieferung an der Südseite des Gebäudes zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der nächst gelegenen vorhandenen Bebauung führt.“ (Hervorhebung durch den Unterzeichner)</p>	<p>Berücksichtigung. Die angesprochene Fläche wird als Flächenschallquelle eines Mischgebietes, entsprechend der zulässigen Nutzungen, im Sinne einer Vorbelastung in die schalltechnischen Berechnungen einbezogen. Daraus resultieren notwendige lärmtechnische Festsetzungen (Lärmschutzwand, Höhenbegrenzung der angrenzenden Wohnbebauung, Anpassung des angrenzenden Baufeldes) die Bestandteil des Bebauungsplans werden. Das Lärmgutachten wurde gerade zur Bewältigung einer potentiellen Konfliktlage wie vorgelegt bearbeitet. Die Ergebnisse der Begutachtung sind vollumfänglich in die Planung eingestellt worden.</p>
<p>19.16 2) Darüber hinaus erweist sich die ausgelegte Planung auch deshalb als fehlerhaft, weil sowohl das Verkehrsgutachten (vgl. Seiten 5 und 10) als auch die lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005 (vgl. Seite 5 und 20) zu Unrecht davon ausgehen, dass das Grundstück unseres Mandanten als Mischgebiet überplant werden soll. Dies ist jedoch ausweislich der Streichungen auf den Seiten 25 und 26 der Begründung gerade nicht mehr der Fall. Zudem berücksichtigen beide Gutachten nicht, dass das Grundstück unseres Mandanten zu einem faktischen Gewerbegebiet gehört, dessen Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich des Verkehrslärms sich von einem Mischgebiet erheblich unterscheiden.</p>	<p>Kenntnisnahme Der Geltungsbereich des B-Planes erstreckt sich nicht mehr über die Flächen des Flurstückes 264/18. Die angesprochene Fläche wird als Flächenschallquelle eines Mischgebietes, entsprechend der zulässigen Nutzungen, im Sinne einer Vorbelastung in die schalltechnischen Berechnungen einbezogen. Daraus resultieren notwendige lärmtechnische Festsetzungen (Lärmschutzwand, Höhenbegrenzung der angrenzenden Wohnbebauung, Anpassung des angrenzenden Baufeldes) die Bestandteil des Bebauungsplans werden.</p>
<p>19.17 Ferner wird in der lärmtechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm nicht untersucht, welche Auswirkungen die Planstraße A auf die Bebauung auf dem Grundstück unseres Mandanten, insbesondere auch auf das unmittelbar an die Planstraße angrenzende Gebäude im nordwestlichen Teil des Grundstückes unseres Mandanten hat. Wie oben ausgeführt, ist unser Mandat gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise berechtigt, unter anderem dieses Gebäude auch für Wohnungen von Aufsichts-</p>	<p>Kenntnisnahme. Entsprechend der Vorgaben der DIN 4109-1 sind Spielhallen, Supermärkte oder Nebengebäude keine schutzbedürftigen Räume. Die Emissionen der Eisenbahn mit dem Bahnübergang sowie die Emissionen der Rehnaer Straße bestimmen ohnehin die Situation in diesem Einflussbereich. Die Planstraße ist aufgrund der Verkehrsstärke als untergeordnet zu sehen.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>und Bereitschaftspersonen zu nutzen. Die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den von der neuen Planstraße ausgehenden Verkehrslärm zum Schutze der Bebauung auf dem Grundstück unseres Mandanten wird weder geprüft, noch werden geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen.</p>	
<p>19.18</p>	<p>3) Des Weiteren ist es städtebaulich und auch im Übrigen nicht erforderlich, zur Schaffung der Planstraße A den schmalen Streifen im nordwestlichen Teil des Grundstückes unseres Mandanten zu überplanen, zumal es auf Seite 20 des Verkehrsgutachtens ausdrücklich heißt: „Eine verkehrliche Haupteerschließung der geplanten Entwicklungsfläche über den Knotenpunkt Rehnaer Straße / Jahnstraße / B-Plan Nr. 39 stellt eine langfristige Leistungsfähigkeit sicher. Ein Ausbau des Knotenpunktes über das heutige Maß hinaus ist nicht erforderlich. (Hervorhebung durch den Unterzeichner). Zudem enthält die ausgelegte Planung nicht mehr eine Erschließung des Grundstückes unseres Mandanten über einen Ein- und Ausfahrtsbereich, obwohl unser Mandant in der Vergangenheit bereits eine Erschließung seines Grundstückes beantragt hat.</p>	<p>Kenntnisnahme. Der angesprochene Grundstücksteil wird zur Erschließung benötigt und ist Gegenstand des laufenden Umlegungsverfahrens.</p>
<p>19.19</p>	<p>4) Schließlich rügen wir namens und in Vollmacht unseres Mandanten höchstvorsorglich, dass der ausgelegte B-Plan nicht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem F-Plan entwickelt wurde.</p>	<p>Nichtberücksichtigung Die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes ist inzwischen genehmigt und wirksam geworden. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.</p>