

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/12SV/2015-608				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 17.08.2015 Verfasser: G. Matschke				
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 "Alter Gärtnergang" der Stadt Grevesmühlen im Verfahren nach § 13a BauGB hier: Aufstellungs-, Entwurfs- und Auslegungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
31.08.2015	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
31.08.2015	Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen				
01.09.2015	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
14.09.2015	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

1. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen fasst den Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 „Alter Gärtnergang“. Das Plangebiet befindet sich westlich der Rudolf-Breitscheid-Straße und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch das bebaute Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 18,
- nordöstlich: durch Kleingärten,
- südlich: durch eine Grünfläche mit vereinzelt Großbaumbestand,
- westlich: durch eine Grünfläche, die Gebhartstraße und das bebaute Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 12,
- nordwestlich: durch die bebauten Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Straße 14 und 16.

2. Das Planungsziel besteht in der Wiedernutzbarmachung des vorhandenen Standortes für Wohnbebauung und der planungsrechtlichen Sicherung des vorhandenen Gartenbaubetriebes innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes.

3. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses hinzuweisen.

4. Bei der ortsüblichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB ist darüber zu informieren, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann. Gemäß § 13 Abs. 2 BauGB wird von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.

5. Der Aufstellungsbeschluss ist gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

6. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 40 „Alter Gärtnergang“ und die zugehörige Begründung werden in der vorliegenden Fassung gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

7. Der Entwurf des Bebauungsplanes und die zugehörige Begründung sind gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind über die Auslegung zu benachrichtigen. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung

einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt. Hierauf ist in der ortsüblichen Bekanntmachung hinzuweisen.

8. In der Bekanntmachung der 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.

9. Weiterhin ist darauf hinzuweisen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.

Sachverhalt:

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 13.04.2015 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beschlossen. Die Stadt Grevesmühlen nimmt hierbei private Belange zum Anlass, um städtische und städtebauliche Belange und Zielsetzungen in diesem Bereich zu realisieren.

Das Planungsziel besteht in der Wiedernutzbarmachung des vorhandenen Standortes für Wohnbebauung. Der ehemals gewerblich genutzte Bereich der rückwärtigen Grundstücke der Rudolf-Breitscheid-Straße 14 – 16 soll für eine Wiedernutzbarmachung der Grundstücke für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Weiterhin ist beabsichtigt, den vorhandenen Gartenbaubetrieb im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und eine Wohnnutzung in diesem Bereich ebenso zuzulassen.

Die Fläche des Plangebietes gehört zum Siedlungskörper der Stadt Grevesmühlen und der Standort soll im Rahmen einer Wiedernutzbarmachung der Flächen als allgemeines Wohngebiet vorbereitet werden. Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Es wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Gründe dafür werden in der Planbegründung dargestellt. Auf Grund der Größe des Plangebietes von 0,5 ha und den beabsichtigten Ausnutzungskennziffern kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt werden. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird keine die Zulässigkeit von Vorhaben begründet die einer UVP-Pflicht unterliegen und es werden keine Beeinträchtigungen von Natura2000 – Gebieten begründet oder hervorgerufen. Der Bebauungsplan ist nicht vollständig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des wirksamen Flächennutzungsplanes wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes als entbehrlich angesehen.

Von der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird abgesehen. Gemäß § 13a Abs. 3 BauGB ist bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren anzugeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung unterrichten kann und dass sich die Öffentlichkeit innerhalb einer bestimmten Frist zur Planung äußern kann.

Nachfolgend wird das Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Finanzielle Auswirkungen:

Sämtliche anfallenden Kosten werden von den Antragstellern übernommen. Die Stadt ist von Kosten freizuhalten.

Anlage/n:

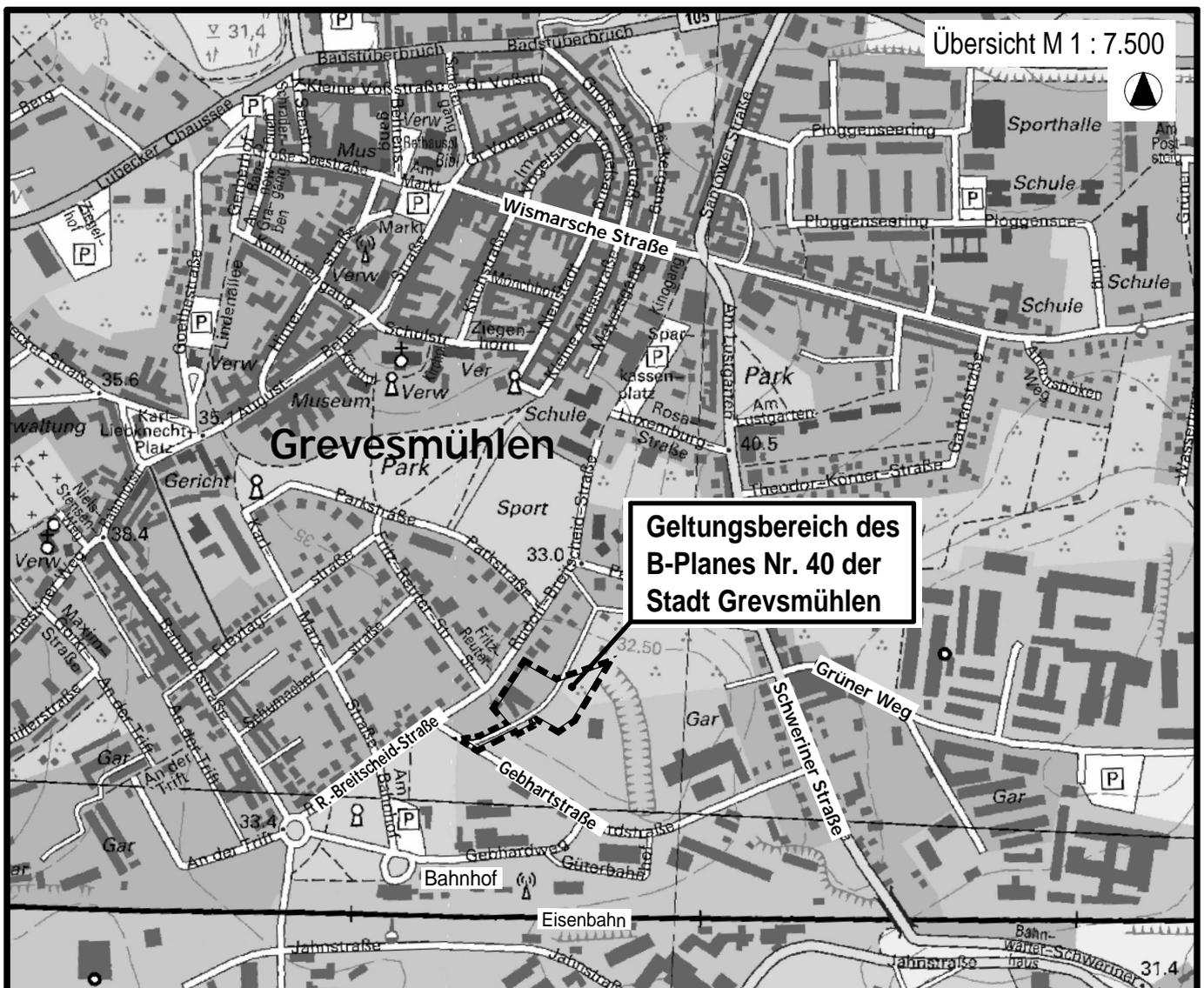
- Entwurfsunterlagen zum B-Plan Nr. 40 „Alter Gärtnergang“, bestehend aus Planzeichnung, Text-Teil B und Begründung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40 DER STADT GREVESMÜHLEN

"ALTER GÄRTNERGANG"
IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 15. September 2015

BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40 DER STADT GREVESMÜHLEN "ALTER GÄRTNERGANG"

Lage auf dem Luftbild

Planungsstand: 15. September 2015

BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF



M 1 : 500

Fritz-Reuter-Str.

R.-Breitscheid-Straße

Gebhartstraße



SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40 DER STADT GREVESMÜHLEN "ALTER GÄRTNERGANG"

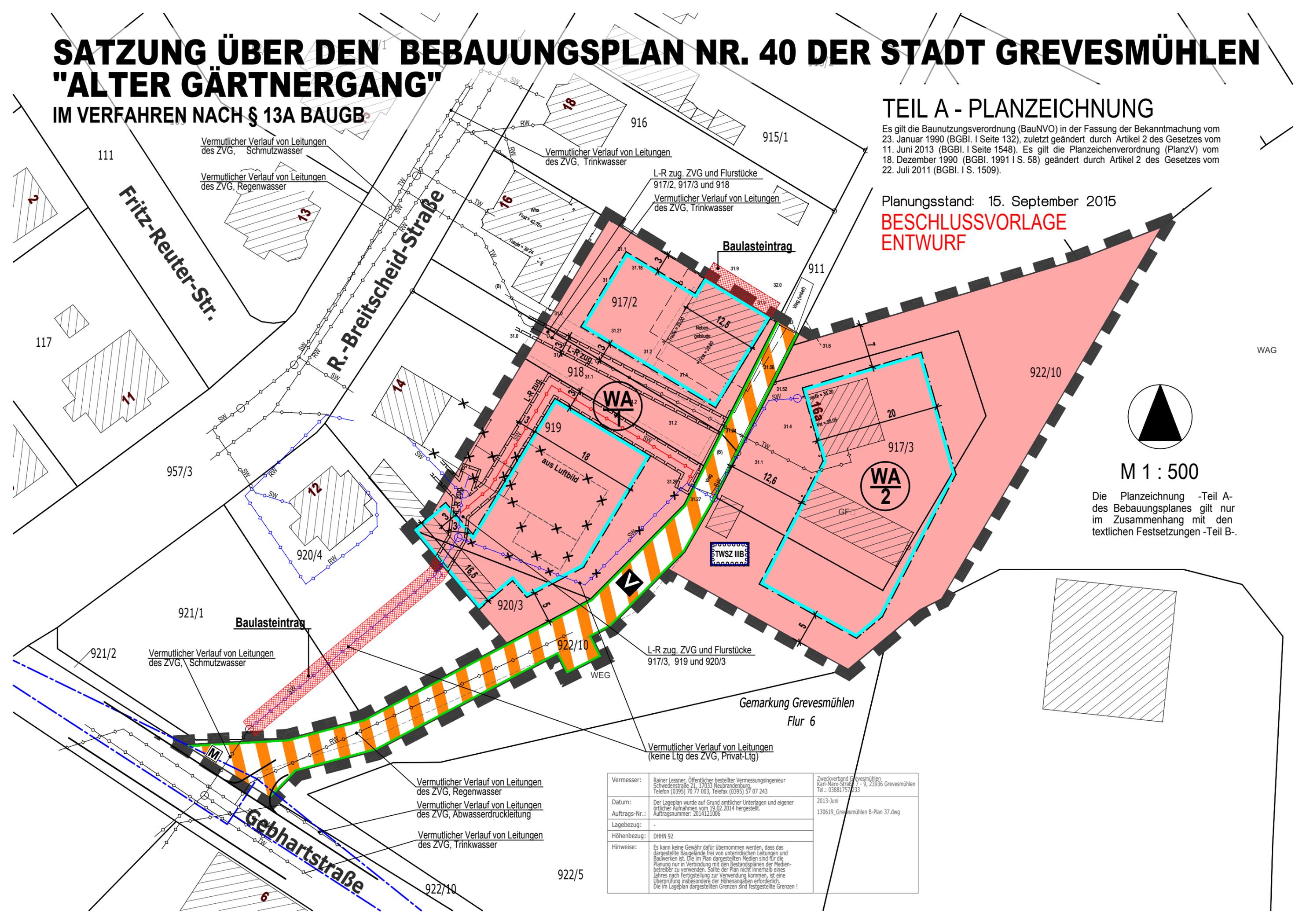
IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB.

TEIL A - PLANZEICHNUNG

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Planungsstand: 15. September 2015

**BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF**



M 1 : 500

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

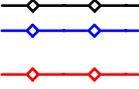
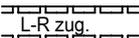
Vermesser:	Rainer Lessner, Öffentlicher bestellter Vermessungsingenieur Schwedenstraße 21, 17033 Neubrandenburg, Telefon (0395) 70 77 003, Telefax (0395) 57 07 243	Zweckverband Grevesmühlen Karl-Marx-Straße 7 - 9, 23936 Grevesmühlen Tel.: 03881757333
Datum:	Der Lageplan wurde auf Grund amtlicher Unterlagen und eigener örtlicher Aufnahmen vom 19.02.2014 hergestellt.	2013-Juni
Auftrags-Nr.:	Auftragsnummer: 2014121006	130619_Grevesmühlen B-Plan 37.dwg
Lagebezug:	-	
Höhenbezug:	DHHN 92	
Hinweise:	Es kann keine Gewähr dafür übernommen werden, dass das dargestellte Baugelände frei von unterirdischen Leitungen und Bauwerken ist. Die im Plan dargestellten Medien sind für die Planung nur in Verbindung mit den Bestandsplänen der Medienbetreiber zu verwenden. Sollte der Plan nicht innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung zur Verwendung kommen, ist eine Überprüfung insbesondere der Höhenangaben erforderlich. Die im Lageplan dargestellten Grenzen sind festgestellte Grenzen!	

ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

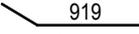
Teilgebiete mit lfd. Nr.	<u>WA</u> 1	<u>WA</u> 2
Art der Nutzung	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA - Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
GRZ-Grundflächenzahl	0,3	0,3
Bauweise	a	o
Traufhöhe	TH _{max} 4,00m	TH _{max} 4,00m
Dachneigung	DN 25° - 46°	DN 25° - 46°
	für Betriebsgebäude auch FD / PD DN < 20°	

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete (gem. § 4 BauNVO)	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 4 BauGB
0,3 TH _{max} 4,00m	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, GRZ hier: 0,3 als Höchstmaß Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 BauNVO Par. 19 BauNVO Par. 18 BauNVO
o a	BAUWEISE Offene Bauweise Abweichende Bauweise	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
	Baugrenze	
	VERKEHRSFLÄCHEN Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	
	Verkehrsberuhigten Bereich	
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER LEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen, - unterirdische Leitung des Zweckverbandes Grevesmühlen - unterirdische private Leitung (Nicht ZVG) (SW=Schmutzwasser, TW=Trinkwasser, RW=Regenwasser) - geplante unterirdische private Leitung (SW=Schmutzwasser)	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	SONSTIGE PLANZEICHEN Mit Leitungsrechten (3m) zu belastende Fläche	Par. 9 (1) 21 BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches über die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Grevesmühlen	Par. 9 (7) BauGB
	Müllbehältersammelplatz	

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	vorhandene Flurstücksgrenze / Flurstücksnummer
	vorhandene Gebäude mit Haus-Nr.
	vorhandene Mauer
	Höhenangaben in Meter ü DHHN 92
	Bemaßung in Metern
	Sichtdreieck
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Gebäude
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Leitung
	Fläche für Baulasteintrag

Planzeichen

Erläuterung

III. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN

DN 25° - 46°

Dachneigung (DN) zwischen 25°- 46°

DN < 20°

Dachneigung (DN) kleiner 20°

FD / PD

Dachform, FD = Flachdach und PD = Pultdach

IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen,
Trinkwasserschutzzone IIIB, gemäß § 9 (6) BauGB und
i.V.m. § 136 (1) LWaG M-V)

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am erfolgt.

Grevesmühlen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

2. Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 erfolgt gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren. In der Bekanntmachung wurde gemäß § 13a Abs. 3 BauGB darauf hingewiesen, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung erfolgen soll. In der Bekanntmachung wurde darauf hingewiesen, dass sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Bauamt während der Dienstzeiten in der Zeit vom bis zum unterrichten und äußern kann.

Grevesmühlen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

3. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Grevesmühlen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

4. Die Stadtvertretung hat am den Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Grevesmühlen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

5. Der Entwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 bestehend, aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis zum während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB im Bauamt der Stadt Grevesmühlen öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostsee-Zeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass von der Umweltprüfung abgesehen wird, dass ein Antrag nach § 47 Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können; dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist 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. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

Grevesmühlen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme gemäß § 4 Abs. 2 BauGB aufgefordert worden.

Grevesmühlen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand am wird als richtig 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 nichtabgeleitet werden.

....., den.....

(Stempel)

.....
Unterschrift

9. Die Stadtvertretung hat die fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit, die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Stellungnahmen der Nachbargemeinden am geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grevesmühlen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

10. Die Stadtvertretung hat die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen am als Satzung beschlossen.
Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom gebilligt.

Grevesmühlen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

11. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung der baulichen Anlagen wird hiermit ausgefertigt.

Grevesmühlen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

12. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 und die Satzung über die Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777) hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Grevesmühlen, den
(Siegel)

.....
Bürgermeister

SATZUNG

DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40 "ALTER GÄRTNERGANG"

GEMÄSS PAR. 10 BAUGB UND § 86 LBauO M-V

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), sowie nach der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 "Alter Gärtnergang", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.

TEIL B – TEXT

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 „Alter Gärtnergang“ der Stadt Grevesmühlen im Verfahren nach § 13a BauGB

I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 6 BauNVO)

ALLGEMEINE WOHNGBIETE (§ 4 BauNVO)

- 1.1 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind allgemein zulässig:
- Wohngebäude,
 - die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- 1.2 In dem Allgemeinen Wohngebiet können ausnahmsweise zugelassen werden:
- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
 - Gartenbaubetriebe.
- 1.3 In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO
- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 - Anlagen für Verwaltungen,
 - Tankstellen
- gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

2. MAß DER BAULICHEN NUTZUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21a BauNVO)

Höhe baulicher Anlagen (§18 BauNVO)

- 2.1 Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugspunkt für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.
- 2.2 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. Die Traufhöhe wird mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) festgesetzt.
- 2.3 Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsanlage in der Mitte der straßenseitigen Außenwand des jeweiligen Gebäudes festgesetzt.

- 2.4 Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 0,5 m über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschossfußbodenoberkante und dem unteren Bezugspunkt. Die konstruktive Sockelhöhe ist gleich dem Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und aufstrebendem Mauerwerk. Der Erdgeschossfußboden darf jedoch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

3. BAUWEISE (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Baugebiet WA 1 gilt die abweichende Bauweise mit folgenden Maßgaben:

- An der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 920/3 kann auf einer Länge von 16,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- An der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 917/2 kann auf einer Länge von 12,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

4. GARAGEN, ÜBERDACHTE STELLPLÄTZE UND NEBENANLAGEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

- 4.1 In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

- 4.2 Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen außerhalb von Baugrenzen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche einhalten.

5. MIT LEITUNGSRECHTEN BELASTETE FLÄCHEN (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen mit Leitungsrechten zugunsten von Belangen des Zweckverbandes Grevesmühlen und der Grundstückseigentümer der Flurstücke 920/3, 919 und 917/3 festgesetzt. Die Bewirtschaftung und Bedienung der Flächen durch den Ver- und Entsorger und Grundstückseigentümer ist auf den Flächen zuzulassen.

II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

1. DÄCHER

- 1.1 Die Dächer der Wohngebäude sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Mansarddächer auszubilden. Die Dächer der Betriebsgebäude sind als symmetrische Sattel-, Walm-, Mansarddächer oder als Pult- oder Flachdächer auszubilden.

- 1.2 Die Dächer der Hauptgebäude sind als Hartdacheindeckung mit Dachziegeln in den Farbtönen rot bis rotbraun zu decken. Die Dächer der Hauptgebäude sind auch als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig. Es sind die Farbtöne hellgrün bis grasgrün und hellgrau bis mittelgrau zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

- 1.3 Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Sattel-, Walm- oder Mansarddächern beträgt 25° bis 46°. Die zulässige Dachneigung von Betriebsgebäuden mit Pultdach beträgt 5° bis 20°. Die zulässige Dachneigung von Betriebsgebäuden mit Flachdach beträgt 0° bis 5°.
- 1.4 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

2. FASSADEN

- 2.1 Die Fassaden sind als glatt geputzte Außenwandflächen in den Farbtönen gebrochenes weiß bis beige, gelb bis ocker einschließlich sandfarben, weißgrün bis grasgrün oder hellgrau bis mittelgrau und als Klinkerfassaden in den Farbtönen hellrot bis rotbraun zulässig.
- 2.2 Unzulässig sind Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser), hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.) sowie kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

3. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch geeignete Maßnahmen mit einer Höhe von maximal 1,20 m der Sicht zu entziehen.

4. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN

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

III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

1. BAU- UND KULTURDENKMALE/ BODENDENKMALE

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

2. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE

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

Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz) vom 22.09.2010 ist in der

Stadtverwaltung Grevesmühlen im Bauamt Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar.

IV. HINWEISE

1. ABFALL- UND KREISLAUFWIRTSCHAFT

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

2. BODENSCHUTZ

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

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

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

3. MUNITIONSFUNDE

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

4. GEWÄSSERSCHUTZ

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

5. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE

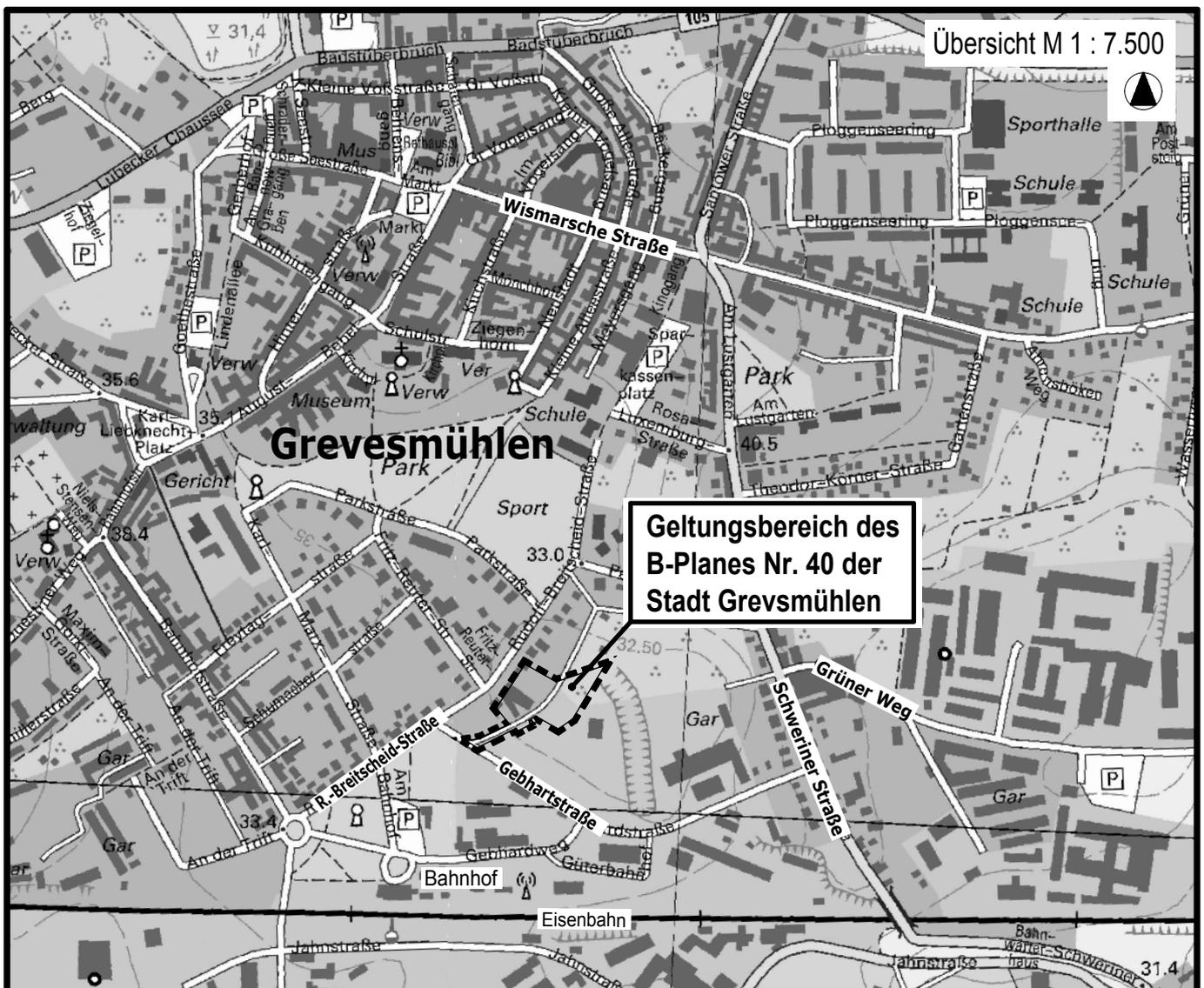
Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten,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

Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 40 DER STADT GREVESMÜHLEN

"ALTER GÄRTNERGANG"
IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 15. September 2015

BESCHLUSSVORLAGE
ENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 „Alter Gärtnergang“ der Stadt Grevesmühlen im Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	3
Städtebaulicher Teil	
1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2. Allgemeines	3
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	4
2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4 Rechtsgrundlagen	4
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	5
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	5
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm WM	5
3.3 Flächennutzungsplan	7
3.4 Landschaftsplan	7
4. Städtebauliche Bestandsaufnahme	7
4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	7
4.2 Naturräumlicher Bestand	9
4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte	9
5. Verfahrensdurchführung	10
6. Planungsziele	12
7. Inhalt des Bebauungsplanes	12
7.1 Art der baulichen Nutzung	12
7.2 Maß der baulichen Nutzung	13
7.3 Bauweise	14
7.4 Überbaubare Grundstücksfläche	14
7.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	15
7.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	15
8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	15
8.1 Dächer	15
8.2 Fassaden	16
8.3 Abfallbehälter	16

8.4	Festsetzung zu Bußgeldern	17
9.	Immissions- und Klimaschutz	17
10.	Verkehrliche Erschließung	18
11.	Ver- und Entsorgung	18
11.1	Wasserversorgung	18
11.2	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	19
11.3	Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser	19
11.4	Brandschutz/ Löschwasser	19
11.5	Energieversorgung	19
11.6	Fernwärmeversorgung	20
11.7	Gasversorgung	20
11.8	Telekommunikation	20
11.9	Abfallentsorgung	20
12.	Flächenbilanz	20
13.	Auswirkungen der Planung	21
14.	Nachrichtliche Übernahmen	21
14.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	21
14.2	Lage in der Trinkwasserschutzzone	21
15.	Hinweise	21
15.1	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	21
15.2	Bodenschutz	22
15.3	Munitionsfunde	22
15.4	Gewässerschutz	22
15.5	Artenschutzrechtliche Belange	23
TEIL 3	Ausfertigung	23
1.	Beschluss über die Begründung	23
2.	Arbeitsvermerke	23

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 13.04.2015 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beschlossen. Die Stadt Grevesmühlen nimmt hierbei private Belange zum Anlass, um städtische und städtebauliche Zielsetzungen in diesem Bereich zu realisieren.

Für das Mittelzentrum Grevesmühlen besteht vorrangig das Interesse an der Bereitstellung von Gewerbe- und Wohnbauflächen. Die Stadt weist in Anpassung an ihre zentralörtliche Bedeutung Gewerbe- und Wohnbauflächen vorrangig im Stadtgebiet aus.

Der ehemals gewerblich genutzte Bereich der rückwärtigen Grundstücke der Rudolf-Breitscheid-Straße 14 – 16 soll für eine Wiedernutzbarmachung der Grundstücke für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Weiterhin ist beabsichtigt, den vorhandenen Gartenbaubetrieb im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und eine Wohnnutzung in diesem Bereich ebenso zuzulassen. Die Fläche des Plangebietes gehört zum Siedlungskörper der Stadt Grevesmühlen und der Standort soll im Rahmen einer Wiedernutzbarmachung der Flächen als allgemeines Wohngebiet vorbereitet werden. Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/login.php>)

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Alter Gärtnergang“ befindet sich westlich der Rudolf-Breitscheid-Straße und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch das bebaute Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße Nr.18,

- nordöstlich: durch Kleingärten,
- südlich: durch eine Grünfläche mit vereinzeltem Großbaumbestand,
- westlich: durch eine Grünfläche, die Gebhartstraße und das bebaute Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 12,
- nordwestlich: durch die bebauten Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Straße 14 und 16.

Vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit Stand September 2015 folgende Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Grevesmühlen: 917/2, 917/3, 918, 919, 920/3. Teilweise befinden sich die Flurstücke 911 und 922/10 der Flur 6, Gemarkung Grevesmühlen im Geltungsbereich.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine ALK (Stand: 06-2013), die vom Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wurde. Für Flächen innerhalb des Bebauungsplanes wurde eine Lage- und Höhenplan, mit Höhenbezugssystem DHHN 92 und Koordinatensystem ETRS89 UTM-33N, genutzt, der vom Vermessungsbüro Rainer Lessner ÖbVI erstellt wurde.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Alter Gärtnergang“ der Stadt Grevesmühlen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

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

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan „Alter Gärtnergang“ der Stadt Grevesmühlen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548),
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509),

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323),
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Im Folgenden werden die Inhalte und Darstellungen aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), dem Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen und dem Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt. Eine Betrachtung des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V) ist aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe für die drei Grundstücke im Siedlungszusammenhang der Stadt Grevesmühlen nicht notwendig.

Im Gegensatz zum GLP M-V ist die Verortung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf den Planungskarten des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg (GLRP WM) möglich. Für den konkreten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Aussagen in den Planungskarten des GLRP M-V getroffen.

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2005 lassen sich für die Stadt Grevesmühlen u.a. folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung benennen:

Die Stadt Grevesmühlen ist ein Mittelzentrum und befindet sich an der großräumigen Entwicklungsachse Lübeck – Stettin.

Nördlich der Stadt Grevesmühlen befindet sich ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege mit Überlagerung eines FFH – Gebietes.

Nordöstlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege mit Überlagerung eines FFH – Gebietes.

Die Stadt Grevesmühlen ist ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus.

Teile der Stadt Grevesmühlen befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser.

Infrastrukturell wird die Stadt Grevesmühlen durch die Bundesstraße 105 und die Landesstraße 03 in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm WM

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung untersetzt und weiter präzisiert.

Für die Stadt Grevesmühlen werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Stadt Grevesmühlen befindet sich entlang einer überregionalen Achse Hamburg /Lübeck – Wismar /Schwerin – Rostock
- Die Stadt wird siedlungsstrukturell als Mittelzentrum eingestuft.
- Grevesmühlen/Upahl wird aus regionaler Sicht als bedeutsamer

Entwicklungsstandort für Industrie und Gewerbe eingestuft.

- Die Stadt Grevesmühlen liegt in einem Tourismusentwicklungsraum.
- Nördlich und nordöstlich von Grevesmühlen befinden sich ein Vorrang- und ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet liegt nicht in diesen Bereichen.
- Grevesmühlen befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorbehaltsgebietes.
- Die Stadt Grevesmühlen liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwasser und südlich im Ortsteil Wotenitz in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser.

Die Stadt Grevesmühlen befindet sich im Nordwesten der Planungsregion Westmecklenburg. Zum 31.12.2013 wurden 10.594 Einwohner in der Stadt Grevesmühlen registriert.

Als Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung und als Versorgungsstandort ist Grevesmühlen als Mittelzentrum im ländlichen Raum in besonderem Maße zu sichern und zu stärken. Das Mittelzentrum Grevesmühlen wird mit dieser Planung als Siedlungsstandort weiter gestärkt und weiterentwickelt. Hierbei ist der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen der Vorrang einzuräumen.

Konflikte mit anderen raumordnerischen Nutzungsansprüchen sind nicht erkennbar. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar.

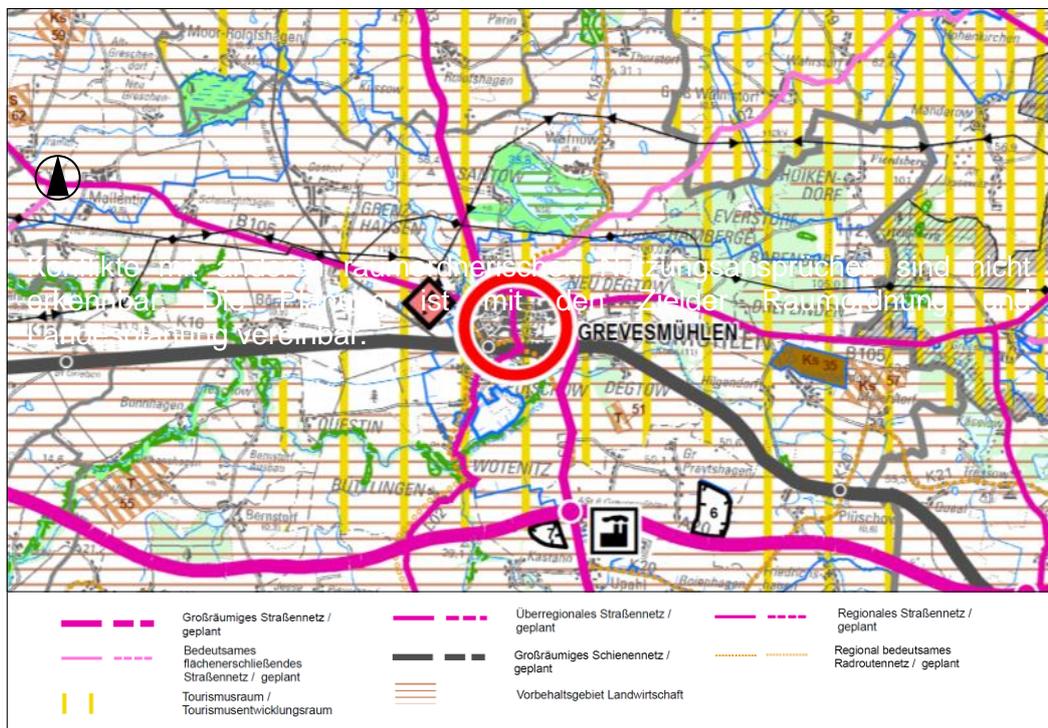


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP für den Bereich der Stadt Grevesmühlen

3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan sowie über vier Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan in der Ursprungsfassung ausschlaggebend. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet sowie im nordöstlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dargestellt. Der Flächennutzungsplan enthält keine parzellenscharfen Darstellungen. Aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des wirksamen Flächennutzungsplanes wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes als entbehrlich angesehen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen ist der Bereich des Plangebietes überwiegend als Siedlungsfläche dargestellt. Dieses Ziel soll durch Festsetzung einer maßstäbigen Bebauung umgesetzt werden. Die Ziele des Landschaftsplanes stimmen daher mit den Zielen der verbindlichen Bauleitplanung überein. Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen ergeben sich keine Auswirkungen, die auf die Planinhalte des Landschaftsplanes Bedeutung haben.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für die innerörtliche Fläche. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Der Bereich ist teilweise bebaut, die ehemalige Gärtnerei und die ehemalige Bäckerei werden bzw. wurden derzeit zurückgebaut. Die Flächen werden für eine Wiedernutzbarmachung freigemacht.



Foto 1: Rückbau der ehemaligen Bäckerei

Im Plangeltungsbereich befinden sich die Betriebsgebäude eines Gartenbaubetriebes.



Foto 2: vorhandener Gartenbaubetrieb

Die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche weisen insgesamt eine prägende Wohnbebauung auf. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten und östlich Grünflächen mit vereinzelt Großbaumbestand. Das Plangebiet wird über den vorhandenen rückwärtigen befestigten Erschließungsweg, der in die Gebhartstraße einmündet, erschlossen.



Foto 2: Einbindung des Erschließungsweges in den Gebhartweg

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über den vorhandenen teilweise privaten Leitungsbestand erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser wird derzeit auf den privaten Grundstücken selbst versickert.

4.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Grevesmühlen, nordöstlich der Gebhartstraße und südöstlich der Rudolf-Breitscheid-Straße. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Grevesmühlen schließt im Westen bis Norden ein lockeres Einzelhausgebiet (OEL) mit der angrenzenden Rudolf-Breitscheid-Straße (OVL) an. Im Nordosten befindet sich ein unversiegelter Weg (OVD), der an den Erschließungsweg im Plangebiet anschließt sowie eine als Garten (PGB) genutzte Fläche. Die östliche und südliche Begrenzung des Vorhabengebietes bildet ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX). Den nördlichen Bereich des Siedlungsgehölzes bildet ein zum Teil noch junger Baumbestand aus Ahorn, Birke, Weide, Esche, Eiche und Kastanie. Im südlichen Teil des Siedlungsgehölzes ist ein älterer Baumbestand, vorwiegend aus Ahornen bestehend, vorzufinden. Im gesamten Siedlungsgehölz sind gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V vorzufinden. Südwestlich verläuft die Gebhartstraße, über die die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt. Westlich schließt eine Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen mit angrenzender parkähnlicher Grünfläche an.

Der Geltungsbereich umfasst bereits bebautes Gebiet. Dieses wird durch einen Erschließungsweg, der von Südwesten nach Nordosten verläuft, geteilt. Die ersten 15 m des Erschließungsweges sind asphaltiert (OVW). Danach geht dieser in einen Plattenweg (OVU) über. Entlang des Erschließungsweges hat sich beidseitig eine Ruderale Trittflur (RTT) ausgebildet. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes umfasst einen Teil des angrenzenden lockeren Einzelhausgebietes, der als Hausgarten genutzt wird und auf dem ein Carport steht. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine ehemalige Bäckerei, die derzeit zurückgebaut wird. Die im östlichen Teil vorhandenen Gebäude werden gewerblich genutzt. An diese Gebäude schließt sich nach Osten hin ein Hausgarten an.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

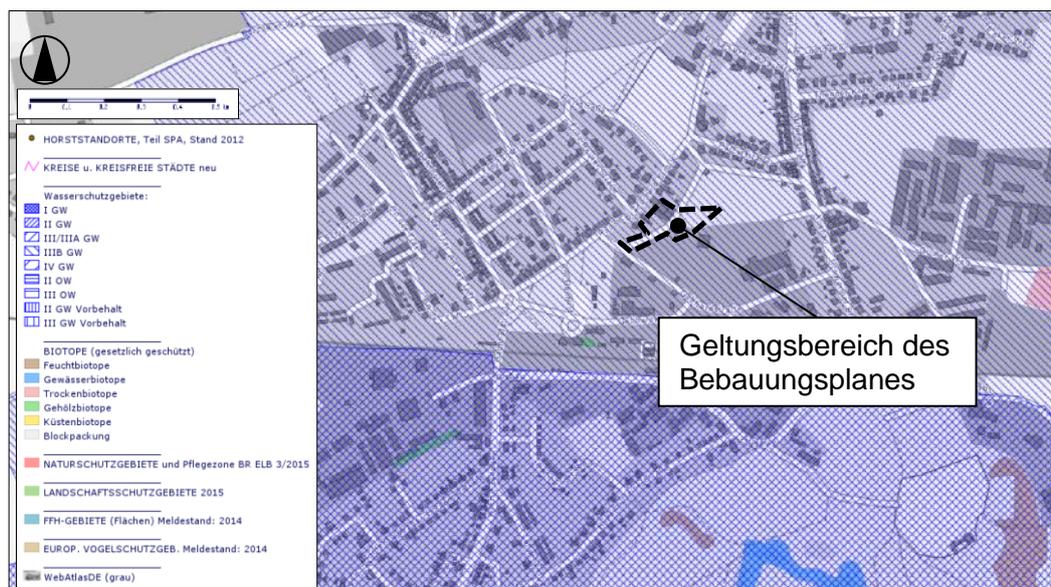


Abbildung 3: Schutzgebiete und Schutzobjekte in der Umgebung des Bebauungsplanes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb eines Wasserschutzgebietes III B der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Bei speziellen Bauvorhaben, die dem Grundwasserschutz entgegenstehen sind entsprechende Verbote und Nutzungseinschränkungen zu beachten. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden.

5. Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der baulichen Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen Flächen (ehemalige Gärtnerei und ehemalige Bäckerei) und der Nachverdichtung wenig genutzter und gering überbauter Bereiche innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Grevesmühlen. Die Stadt Grevesmühlen plant die Ausweisung und Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Aufgrund der Vorprägung des Standortes sind neben der Wohnnutzung auch nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig.

In Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auf Grund der Größe des Plangebietes von ca. 0,51 ha und den beabsichtigten Ausnutzungskennziffern kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt werden. Eine Vorprüfung des Einzelfalls ist aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Mit der Aufstellung des Planes wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Aufgrund der Vorprägung des Standortes sind neben der Wohnnutzung auch nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 5.154 m². Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss keine überschlägige Prüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit ihrer Kompensationsverpflichtung wird hier nicht angewendet, es bleibt jedoch die Berücksichtigung des Naturschutzes in der Abwägung bestehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen wird aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen – nicht sind aufgestellt. Südlich des Plangebietes befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“ der als

Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde. Es kann kein räumlicher, sachlicher und zeitlicher Zusammenhang zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 40 als Bestandteil einer einheitlichen städtebaulichen Maßnahme hergestellt werden.

- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz.
- Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind einzuhalten.
- Gemäß §§ 18, 19 und 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V sind geschützte Gehölze und Biotope vom Vorhaben nicht betroffen.
- Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
- Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Kultur- und Sachgüter sowie Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes kann gesichert werden.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit
- Die mit der geplanten Bebauung verbundene verkehrliche Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.
- Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 40 „Alter Gärtnergang“ wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

Es erfolgt eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Die Öffentlichkeit kann sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zur Planung äußern.

Nachfolgend wird das Verfahren der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

Zusammenfassung

Die Vorbereitung von Flächen für Wohnbebauung als Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist ein wesentlicher Belang dieser Planung.

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und

Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind. Aufgrund der Lage im Innenbereich sind die geringfügigen zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Alter Gärtnergang“ nur teilweise ein Allgemeines Wohngebiet dar. In Angrenzung an das Allgemeine Wohngebiet sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage ausgewiesen, die als Kleingärten genutzt werden. Aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe des wirksamen Flächennutzungsplanes wird eine Berichtigung des Flächennutzungsplanes als entbehrlich angesehen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch den Bebauungsplan nicht beeinträchtigt.

6. Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der Wiedernutzbarmachung des vorhandenen Standortes für eine Wohnbebauung. Weiterhin ist beabsichtigt, den vorhandenen Gartenbaubetrieb im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und eine Wohnnutzung in diesem Bereich ebenso zuzulassen. Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung auf den Betriebsflächen des Gartenbaubetriebes sowie um eine Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich genutzter Flächen.

Entsprechend dem Flächennutzungsplan wird für den Plangeltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Rudolf-Breitscheid-Straße 14-16 sollen für eine Neubebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Weiterhin soll der bereits bestehende Gartenbaubetrieb auf dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 16a planungsrechtlich gesichert werden. Es werden Entwicklungsmöglichkeiten an dem Standort vorbereitet. Gartenbaubetriebe sollen in dem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden, dies trifft ebenso für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zu. Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine geordnete städtebauliche Entwicklung zur Stärkung der Stadt Grevesmühlen als Wohnstandort mit Aufnahme von nicht störenden gewerblichen Funktionen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO)

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur eines Wohngebietes wird für das

Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses wird in 2 Teilgebiete (WA 1 und WA 2) gegliedert.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

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

Entsprechend dem Planungsziel, den bereits vorhandenen Gartenbaubetrieb planungsrechtlich zu sichern, können in dem Allgemeinen Wohngebiet

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Gartenbaubetriebe.

ausnahmsweise zugelassen werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen

gemäß § 1 Abs. 6 Ziffer 1 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit ausgeschlossen.

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entsprechen dem Planungsziel. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der Größe des Plangebietes und den städtebaulichen Zielsetzungen, ist die Fläche für die Aufnahme der ausgeschlossenen Nutzungen insbesondere Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nicht geeignet. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch den Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gewahrt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

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

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max),

in der Nutzungsschablone bestimmt.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dem vorhandenen Bestand im Plangebiet und gewährleisten eine Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation unter Beachtung der derzeitigen Anforderungswünsche der Bauherren. Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbebauung wurde beachtet. Für die Höhenentwicklung im Plangebiet wird die Festsetzung der maximalen Traufhöhe als ausreichend erachtet. Ein Ausufern der Höhe erfolgt nicht, da die Dachneigung im Plangebiet ebenso festgesetzt wird. Hierbei wird zwischen Wohngebäuden und Betriebsgebäuden noch unterschieden. Mit der Festsetzung der Traufhöhe und den festgesetzten zulässigen Dachneigungen wird die Höhe der baulichen Anlagen ausreichend

bestimmt. Die Höhenfestsetzung gewährleistet die Wahrung der Villenstruktur in der Rudolf-Breitscheid-Straße insofern, dass ein Übertreten durch die rückwärtigen Gebäude nicht ermöglicht wird.

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße und unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wird die Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete nicht vollständig ausgeschöpft. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die zulässigen Überschreitungen wurden nicht ausgeschlossen.

7.3 Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)

Im Baugebiet WA 1 gilt die abweichende Bauweise mit folgenden Maßgaben:

- An der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 920/3 kann auf einer Länge von 16,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- An der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 917/2 kann auf einer Länge von 12,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

Die Festsetzung der offenen Bauweise reicht für die Sicherung der vorhandenen Bestandsbebauung nicht aus. Es handelt sich auf dem Flurstück 920/3 um eine ursprüngliche Hauptnutzung. Die vorhandene Bausubstanz soll langfristig wieder einer Hauptnutzung zugeführt werden. Dies ist Ziel der Planung. Die vorhandene Grenzbebauung hat bereits im Bestand keine Öffnungen zu dem Nachbargrundstück. Die Überbauung der privaten Schmutzwasserleitung ist im Bestand vorhanden und geregelt und wird somit hingenommen. Eine Umverlegung wird als unverhältnismäßig erachtet.

Die Festsetzung der offenen Bauweise reicht für die Sicherung der vorhandenen Bestandsbebauung nicht aus. Das Heranbauen an die Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 217/2 ist bereits durch Baulasteintrag geregelt und soll beibehalten werden.

Zur eindeutigen Bestimmung der abweichenden Bauweise wurden die Grundstücksteile, für die die abweichende Bauweise zur Sicherung des Bestandes dient, bemaßt.

7.4 Überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an Gebäudekanten des vorhandenen Bestandes und beinhalten zusätzliche und weitere Bebauungsmöglichkeiten der Baugrundstücke.

Aufgrund der Bestandssicherung, die auch städtebauliches Ziel ist, wird die Baugrenze auf dem Flurstück 920/3 und die Baugrenze auf dem Flurstück 917/2 auf der Grundstücksgrenze festgesetzt. Es ist nicht städtebauliches Ziel die vorhandene Bausubstanz zurückzubauen, sondern diese zu erhalten und einer Nutzung zuzuführen bzw. die vorhandene Nutzung zu sichern.

7.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 12 und § 14 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind sowie Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen außerhalb von Baugrenzen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen für die Zulässigkeit von Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.

Dafür ist ein Bereich von 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten, sofern diese sich nicht innerhalb von Baugrenzen befinden. Einerseits wird mit dieser Festsetzung dem vorhandenen Bestand Rechnung, jedoch ein zukünftiges Heranrücken von Bebauung an die öffentliche Verkehrsfläche ausgeschlossen. Der straßennahe Raum auf den einzelnen Grundstücken soll von Bebauung freigehalten werden. Somit bleibt das Wenden und Rangieren von Fahrzeugen auf dem eigenen Grundstück gewährleistet.

7.6 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen mit Leitungsrechten zugunsten von Belangen des Zweckverbandes Grevesmühlen und den Grundstückseigentümern der Flurstücke 920/3, 919 und 917/3 festgesetzt. Die Bewirtschaftung und Bedienung der Flächen durch den Ver- und Entsorger und die Grundstückseigentümer ist auf den Flächen zuzulassen.

Innerhalb des Plangebietes sind private Trink- und Schmutzwasserleitungen vorhanden. Entsprechende Leitungsrechte werden durch die genannte Festsetzung gesichert.

8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)

8.1 Dächer

Die Dächer der Wohngebäude sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Mansarddächer auszubilden. Die Dächer der Betriebsgebäude sind als symmetrische Sattel-, Walm-, Mansarddächer oder als Pult- oder Flachdächer auszubilden.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Hartdacheindeckung mit Dachziegeln in den Farbtönen rot bis rotbraun zu decken. Die Dächer der Hauptgebäude sind auch als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit

Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig. Es sind die Farbtöne hellgrün bis grasgrün und hellgrau bis mittelgrau zulässig.

Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Sattel-, Walm- oder Mansarddächern beträgt 25° bis 46°. Die zulässige Dachneigung von Betriebsgebäuden mit Pultdach beträgt 5° bis 20°. Die zulässige Dachneigung von Betriebsgebäuden mit Flachdach beträgt 0° bis 5°.

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

Die Festsetzungen berücksichtigen die Dachlandschaft der vorhandenen Villenstruktur in der Rudolf-Breitscheid-Straße und entsprechen den konzeptionellen Vorstellungen der Stadt Grevesmühlen. Der vorhandene Bestand im Plangebiet wird ebenso beachtet. Das Plangebiet ist gut vom öffentlichen Raum der Rudolf-Breitscheid-Straße einsehbar, da es sich hierbei um eine tieferliegende gut einsehbare Fläche handelt. Somit sind die gestalterischen Festsetzungen, wie vorgenommen, städtebaulich begründet.

8.2 Fassaden

Die Fassaden sind als glatt geputzte Außenwandflächen in den Farbtönen gebrochenes weiß bis beige, gelb bis ocker einschließlich sandfarben, weißgrün bis grasgrün oder hellgrau bis mittelgrau und als Klinkerfassaden in den Farbtönen hellrot bis rotbraun zulässig.

Unzulässig sind Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser), hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.) sowie kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Die Festsetzungen berücksichtigen die Fassaden der vorhandene Villenstruktur in der Rudolf-Breitscheid-Straße und den vorhandenen Bestand im Plangebiet. Das Plangebiet ist gut vom öffentlichen Raum der Rudolf-Breitscheid-Straße einsehbar, da es sich hierbei um eine tieferliegende gut einsehbare Fläche handelt. Somit sind die gestalterischen Festsetzungen wie vorgenommen städtebaulich begründet. Sie entsprechen den konzeptionellen Vorstellungen der Stadt Grevesmühlen.

8.3 Abfallbehälter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch geeignete Maßnahmen mit einer Höhe von maximal 1,20 m der Sicht zu entziehen.

Abfallbehälter wirken sich unvorteilhaft auf das Erscheinungsbild eines Straßenraumes aus. Daher sind Abfallbehälter auch im Geltungsbereich des

vorliegenden Bebauungsplanes der Einsicht aus dem öffentlichen Raum zu entziehen.

8.4 Festsetzung zu Bußgeldern

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

9. Immissions- und Klimaschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt.

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Planung leistet durch die Wiedernutzbarmachung und städtebauliche Neuordnung einer Fläche im Siedlungszusammenhang der Stadt Grevesmühlen einen Beitrag zur Minimierung des Flächenverbrauchs durch Vermeidung von Neuversiegelungen im Außenbereich.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten.

Der Bebauungsplan trifft keine zwingenden Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien. Er schließt die Nutzung regenerativer Energien oder sonstige bauliche Maßnahmen zum Klimaschutz nicht aus oder erschwert diese. Insofern ist eine den Klimaschutzzielen entsprechende Bebauung möglich.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamt-klimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Bestand vorhandenen Straßen und Wege. Das Plangebiet selbst wird über eine vorhandene öffentliche Erschließungsstraße, die in die Gebhartstraße einbindet, erschlossen. Die Erschließungsstraße verläuft parallel zu Rudolf-Breitscheid-Straße und dient einer rückwärtigen Erschließung der Wohngrundstücke. Diese Erschließungsstraße bindet mit ihrer Verlängerung in Höhe der DRK-Station über einen unbefestigten Stichweg in die Rudolf-Breitscheid-Straße ein und führt im weiteren Verlauf nach Osten parallel und südlich der Pelzer Straße und bindet in die Schweriner Straße ein. Bei dieser rückwärtigen Erschließung der Grundstücke außerhalb des Plangebietes handelt es sich derzeit um einen unbefestigten Weg.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verkehrsfläche asphaltiert bzw. mit Betonplatten befestigt. Das Gebiet wird durch neu verlegte Fernwärmeleitungen der Stadtwerke Grevesmühlen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gequert, so dass nach Abschluss der Arbeiten vorgesehen ist, die vorhandene Erschließungsstraße im Plangebiet zu asphaltieren.

Innerhalb des Bebauungsplanes ist keine Wendeanlage vorhanden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird keine Wendeanlage festgesetzt. Die vorhandenen Flächen sind ausreichend, um das Wenden von Fahrzeugen zu ermöglichen. Konflikte im Zusammenhang mit dem Wenden von Fahrzeugen sind bisher nicht aufgetreten und auch zukünftig nicht absehbar. Der straßennahe Raum auf den einzelnen Grundstücken soll von Bebauung freigehalten werden. Somit bleibt das Wenden und Rangieren von Fahrzeugen auf dem eigenen Grundstück gewährleistet. Dies wird wie bisher als ausreichend für Firmenfahrzeuge und Kunden angesehen. Somit ist eine Wendeanlage innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht erforderlich. Für den Begegnungsfall ist südöstlich der Erschließungsstraße eine Ausweichstelle vorhanden. Diese wird auch zukünftig im Bebauungsplan berücksichtigt.

11. Ver- und Entsorgung

11.1 Wasserversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt. Eine Trinkwasserversorgungsleitung des Zweckverbandes liegt in der Rudolf-Breitscheid-Straße, an der die Grundstücke innerhalb des Plangebietes angeschlossen sind. Das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 16a ist über das Flurstück 918, für welches eine Leitungsrecht festgesetzt ist, an die Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen. Erforderliche Hausanschlüsse sind in Abstimmung mit dem Zweckverband durch den Grundstückseigentümer herzustellen.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) nach § 43 Abs. 1 LWaG. Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen

Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

11.2 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Stadt Grevesmühlen hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) übertragen. Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 16 ist an den Schmutzwasserkanal in der Rudolf-Breitscheid-Straße angebunden. Die Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Straße 14 und 16a sind an private Schmutzwasserleitungen angeschlossen. Die Leitungen verlaufen von den Grundstücken nach Südosten über die Flurstücke 920/4 und 921/1 und werden auf öffentlichen Flächen der Gebhartstraße an Anlagen des Zweckverbandes angebunden. Die Flächen der privaten Leitungen sind in der Planzeichnung durch Leitungsrechte innerhalb des Bebauungsplanes gesichert. Für den Leitungsverlauf der Schmutzwasserleitung außerhalb des Bebauungsplanes besteht ein Baulasteneintrag auf den Flurstücke 920/4 und 921/1 zugunsten der Eigentümer der Schmutzwasserleitung und des ZVG.

11.3 Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser

Es wird weiterhin wie bisher von einer Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers auf den Grundstücken ausgegangen. Sollte anfallendes Oberflächenwasser abgeleitet werden müssen, so sind die Belange der Wasserableitung mit dem ZVG abzustimmen. Regenwasserkanäle sind in der Rudolf-Breitscheid-Straße und der Gebhartstraße vorhanden. Es wird daher davon ausgegangen, dass die Ableitung anfallenden Oberflächenwassers gewährleistet werden kann.

11.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Brandschutz in der Stadt Grevesmühlen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 17.03.2009 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschatzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405, dessen Forderungen einzuhalten sind. Die Zugänglichkeit der Grundstücke und der baulichen Anlagen sowie die Durchfahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr muss entsprechend der DIN 14090 gewährleistet sein.

11.5 Energieversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer

Energie und die Anforderungen an die Verlegung von Leitungen werden im weiteren Planverfahren mit dem Versorgungsträger abgestimmt.

11.6 Fernwärmeversorgung

Innerhalb der Erschließungsstraße sind Anlagen der Stadtwerke Grevesmühlen zur Fernwärmeversorgung geplant. Es ist demnach davon auszugehen, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Versorgung mit Fernwärme zukünftig möglich sein wird.

11.7 Gasversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Erdgas versorgt. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine Gasleitungen im Plangebiet vorhanden oder geplant.

11.8 Telekommunikation

Die Stadt Grevesmühlen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die Abstimmungen mit dem Versorgungsträger sind im weiteren Planverfahren zu führen.

11.9 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Grundstücke sind an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen. Eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht festgesetzt und somit sind die Abfallbehälter am Entsorgungstag an der Gebhartstraße auf dem dafür vorgesehenen Müllbehältersammelplatz bereitzustellen.

12. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0,51 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
Allgemeines Wohngebiet	4.484 m²
WA 1	1.986 m²
WA 2	2.498 m²
(davon innerhalb der Baugrenze)	(1.755 m ²)
Verkehrsberuhigter Bereich	670 m²
Gesamtgeltungsbereich	5154 m²

13. Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung leistet durch die Wiedernutzbarmachung und städtebauliche Neuordnung einer Fläche im Siedlungszusammenhang der Stadt Grevesmühlen einen Beitrag zur Minimierung des Flächenverbrauchs durch Vermeidung von Neuversiegelungen im Außenbereich. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen an das Plangebiet sind bereits baulich genutzt und mit Wohnhäusern bebaut. Unwirtschaftliche Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht, da die Erschließung des Plangebietes bereits vorhanden ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die brach gefallenen Flächen weiterhin nicht bebaut werden und andere Flächen ggf. im Außenbereich einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung des Gartenbaubetriebes wäre in der beabsichtigten Form nicht gegeben.

14. Nachrichtliche Übernahmen

14.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Plangeltungsbereich sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche.

14.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone

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

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

15. Hinweise

15.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur

ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhaft belastet ist.

15.2 Bodenschutz

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

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

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

15.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

15.4 Gewässerschutz

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

15.5 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

TEIL 3 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 „Alter Gärtnergang“ der Stadt Grevesmühlen wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am gebilligt.

Grevesmühlen, den..... (Siegel)

.....
Jürgen Ditz
Bürgermeister
der Stadt Grevesmühlen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt in Zusammenarbeit mit der Stadt Grevesmühlen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50