



---

**Sitzung des Umweltausschusses der Stadt Grevesmühlen, Nr: SI/12UA/2015/31**

**Sitzungstermin:** Montag, 30.11.2015, 18:00 Uhr

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

---

## Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

- 1 Eröffnung der Sitzung, Feststellung der ordnungsgemäßen Ladung, der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit
- 2 Einwohnerfragestunde
- 3 Bestätigung der Tagesordnung
- 4 Bestätigung der Niederschrift vom 18.05.2015
- 5 Linden "Am Graben" - Antrag der Bewohner zur Beseitigung der Bäume "Am Graben" **VO/12SV/2015-643**
- 6 2. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für die Straßenreinigung in der Stadt Grevesmühlen und der Straßenreinigungssatzung der Stadt Grevesmühlen. **VO/12SV/2015-626**
- 7 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen "Wohngebiet Mühlenblick" östlich des Rosenweges hier: Abwägungsbeschluss Vorentwurf **VO/12SV/2015-640**
- 8 Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen "Wohngebiet Mühlenblick" östlich des Rosenweges hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss **VO/12SV/2015-642**
- 9 Wismarsche Straße - Zukünftige Entwicklung
- 10 Informationen zum Baumkataster und mögliche Fortführung
- 11 Kauf von Nisthilfen
- 12 Aktueller Stand baulicher Maßnahmen und Grünpflege
- 13 Arbeitsplanung 2016
- 14 Anfragen und Sonstiges

## Stadt Grevesmühlen

<b>Informationsvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2015-643</b>
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich
		Aktenzeichen:
		Datum: 18.11.2015
		Verfasser: Holger Janke
<b>Diskussion zu den Linden "Am Graben"</b>		
Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Teilnehmer
		Ja
		Nein
		Enthaltung
30.11.2015	Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen	

Sachverhalt: Herr Christian Damczyk hat am 12.08.2015 für seine und 8 weitere, anwohnende Familien beantragt, die vorhandenen 5 Linden zu fällen und durch neue, kleinwüchsige Bäume zu ersetzen.

Aus Sicht der Verwaltung besteht kein Bedarf. Bei künftigen Pflanzungen sollte die Auswahl der Baumart doch intensiver bedacht werden.

Anlage/n: Antrag Herr Christian Damczyk vom 12.08.2015

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

12.08.2015

*Di*

BA

HA

Rat der Stadt Grevesmühlen  
z.Hd. Bürgermeister, Jürgen Ditz  
Am Markt 1  
23936 Grevesmühlen

Christian Damczyk  
Kuhhirtengang 17  
23936 Grevesmühlen

03881-711235  
chrdam@gmx.de

12.08.2015

**Betreff: Eingabe zur Situation des Baumbestandes (5 Linden) im Bereich „Am Graben“**

Sehr geehrter Herr Ditz,

wir die Anwohner der Straße „Am Graben“ und „Kuhhirtengang“ wenden uns mit diesem Schreiben an Sie, da die Situation mit den von der Stadt gepflanzten Linden im Rahmen der Straßensanierung im Jahre 2000 zunehmend für uns zu einer unerträglichen Belastung wird. Bei der Auswahl der Bäume wurden die örtlichen Verhältnisse sowie die Entwicklung der Bäume nicht berücksichtigt.

- Höhe der Bäume im Laufe der Entwicklung;
- immer mehr zunehmender Laubfall, welcher von den Anwohnern der Häuser beseitigt und entsorgt werden muss;
- ständig verklebte Pkw's in den Parktaschen durch Blütenpollen;
- schmierige und klebrige Bürgersteige, welche bei Regen zu wahren Rutschbahnen werden;
- Beeinträchtigung der Lichtverhältnisse und zunehmende Beschattung der anliegenden Häuser;
- unvorhersehbare Schäden an der Kanalisation durch das anwachsende Wurzelwerk.

Dies sind nur einige wenige Punkte, welche uns als Anwohner massiv und täglich belasten.

Durch Herrn Damczyk (Kuhhirtengang 17) wurde bereits im November 2013 ein Gutachten zu dieser Situation beim Sachverständigenbüro für Baumbegutachtung & Baumbewertung, Lübeck in Auftrag gegeben. Mit diesem Gutachten werden die Bedenken von uns Anwohnern gefestigt und bestätigt. Wir schliessen uns in vollem Umfang diesen Ausführungen an.

Uns Vorschlag wäre, diese 5 Linden zu entfernen und durch geeignetere kleinwüchsiger Bäume zu ersetzen. Gern sind wir bereit uns daran zu beteiligen und im Anschluss die Pflege in Eigenregie zu übernehmen.

Da der Herbst bald vor der Tür steht, also auch die Pflanz-Zeit, bitten wir um eine möglichst zeitnahe Rückmeldung. Gern stehen wir Ihnen persönlich zu einem Gespräch zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Die Anwohner

Familie Hartmann *A. Hartmann*

Familie Dubbe *H. Dubbe*

Familie Steinhagen *E. Steinhagen*

Familie Zülkowski *M. Zülkowski*

Familie Lindner *G. Lindner*

Frau Dankert *W. Dankert*

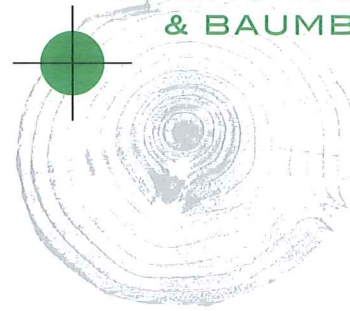
Familie Putzer *Putzer*

Familie Damczyk *Damczyk*

Frau Konrad *J. Konrad*

Anlage: Gutachten vom 09.11.2013

Sachverständigenbüro für

BAUMBEGUTACHTUNG  
& BAUMBEWERTUNG

Büro für Baumbegutachtung &amp; -bewertung • Goerdelerstraße 17 • 23566 Lübeck

Herrn  
Christian Damczyk  
Kuhhirtengang 17

23936 Grevesmühlen

Baumbewertung +

Baumbegutachtung +

Baumstatik +

Wertermittlung +

Leistungsverzeichnisse +

Baumkataster +

09.11.2013

## Pflanzung von fünf Linden in der Straße Am Graben 4-9 in Grevesmühlen

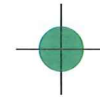
Sehr geehrter Herr Damczyk

Bezug nehmend auf die gemeinsame Ortsbesichtigung wurde nachfolgender Sachverhalt festgestellt:

Im Zuge der Neugestaltung der Straße Am Graben in Grevesmühlen wurden Mitte der neunziger Jahre fünf Winterlinden vor den Gebäuden Nr. 4 – 9 gepflanzt. Der Standort der Bäume befindet sich zwischen den Parkbuchten an der Straße. Die Baumscheiben weisen Größen von 1,80 x 1,80 m auf. In Richtung der Wohnbebauung grenzen die Linden an den Fußwegbereich sowie die Privatgärten. Hinsichtlich der Baumart ist festzustellen, dass es sich bei der Winterlinde um einen Großbaum handelt, der im Alter Baumhöhen zwischen 20 m und 30 m erreicht wie es in der benachbarten Lindenallee bereits ersichtlich ist. Die Kronenbreiten des Baumes betragen 15 m bis 20 m. Die Zuwächse in den ersten 10 bis 20 Jahren betragen 30 bis 50 cm. Die Winterlinde bildet ein intensives Wurzelsystem aus, das sich dem Standort anpasst.

Hinsichtlich der zu erwartenden Größe der Linden und des Zuwachses in den nächsten Standjahren ist von einer intensiven Beeinträchtigung der Grundstücke Am Graben 4 -9 durch Beschattung sowie Laubfall im Herbst auszugehen.

Des Weiteren tritt eine Beeinträchtigung durch den jährlichen Laubbefall und die damit verbundenen Ausscheidungen ein, die zu einer Verklebung im Bereich des Fußweges führen und eine Rutschgefahr darstellen, die durch den angrenzenden Grundstückseigentümer versicherungstechnisch abgesichert werden muss.



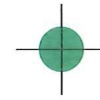
Zusätzlich ist davon auszugehen, dass durch die intensive Wurzelbildung der Winterlinde eine Durchwurzelung der Baumscheibe in die angrenzenden Pflasterflächen bzw. Vorgärten stattfindet, was eine weitere Nutzungseinschränkung zur Folge hat.

Um Beeinträchtigungen durch die Linden im Bereich der Straße Am Graben 4-9 für die angrenzenden Grundstückseigentümer sowie Bürger auszuschließen, sollten die Linden aus fachlicher Sicht regelmäßig fachgerecht eingekürzt bzw. durch eine kleinkronigere Baumart ersetzt werden.

Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Andreas Scheel  
ÖbV Sachverständiger  
Baumpflege, -sanierung und -bewertung

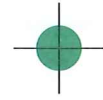


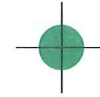
## Gesamtsituation Im Bereich der Straße Am Graben 4-9 in Grevesmühlen





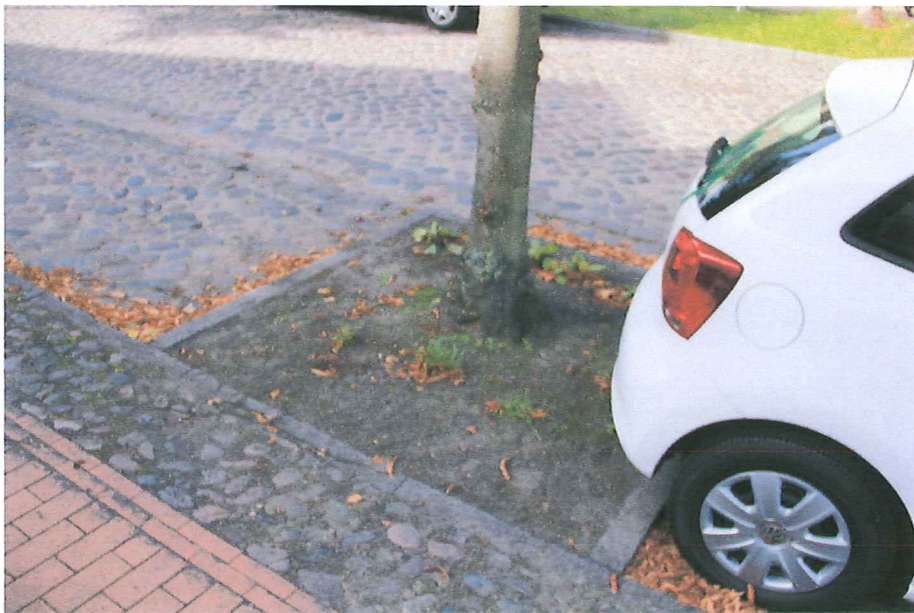
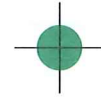






## Kleine Baumscheiben der Linden in der Straße Am Graben







## Benachbarte ausgewachsene Linden im Alleebereich



## Stadt Grevesmühlen

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2015-626</b>			
Federführender Geschäftsbereich: Finanzen		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 06.10.2015			
		Verfasser: Lenschow, Kristine			
<b>2. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für die Straßenreinigung in der Stadt Grevesmühlen und der Straßenreinigungssatzung der Stadt Grevesmühlen.</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
09.11.2015	Finanzausschuss Stadt Grevesmühlen				
30.11.2015	Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen				
01.12.2015	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
14.12.2015	Stadtvertretung Grevesmühlen				

### Beschlussvorschlag:

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen beschließt die 2. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für die Straßenreinigung in der Stadt Grevesmühlen sowie die Änderung der Anlage 1 und 2 der Straßenreinigungssatzung für die Stadt Grevesmühlen.

### Sachverhalt:

Die letzte Neukalkulation für die Straßenreinigungsgebühren erfolgte zum 01.01.2011. Veränderungen in den Aufwendungen und Veränderungen in der Zuordnung der Straßen zu den Reinigungsklassen machen eine Überprüfung der Kalkulation erforderlich.

Gebührenvergleich: bisher 2,72 € pro/lfd. m und Jahr  
 neu 3,01 € pro/lfd. m und Jahr

### Finanzielle Auswirkungen:

Bisherige Erträge	81.700 € pro Jahr
Erträge nach neuer Kalkulation	90.100 € pro Jahr
Mehrerträge pro Jahr ca.	8.400 € pro Jahr

### Anlage/n:

- 2. Änderung der Straßenreinigungssatzung
- 2. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für die Straßenreinigung
- Gebührenkalkulation

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

## **2. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für die Straßenreinigung in der Stadt Grevesmühlen vom .....**

Aufgrund des § 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), des Kommunalabgabengesetzes (KAG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. April 2005 (GVOBl. M-V S.146), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777), des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG M-V) vom 13. Januar 1993 (GVOBl. M-V S. 42), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323) und der Straßenreinigungssatzung der Stadt Grevesmühlen vom 30. Juni 2003, wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung Grevesmühlen vom 14. Dezember 2015 die 2. Satzung zur Änderung der Gebührensatzung für die Straßenreinigung der Stadt Grevesmühlen erlassen:

### **Artikel 1 Änderung der Satzung**

Die Satzung der Stadt Grevesmühlen über die Straßenreinigungsgebühren vom 21. Juni 1997, zuletzt geändert am 21.02.2011 wird wie folgt geändert:

Der § 4 wird wie folgt geändert

Die Gebühren betragen je Meter Frontlänge jährlich

- a) in der Reinigungsklasse 1: 3,01 €,
- b) in der Reinigungsklasse 2: 0,00 €.

In den Reinigungsklassen 1 und 2 wird die Schnee- und Glättebeseitigung auf den Fahrbahnen durch die Stadt vorgenommen

### **Artikel 2 Inkrafttreten**

Die Änderung der Gebührensatzung tritt zum 01.01.2016 in Kraft.

Grevesmühlen, den \_\_\_\_\_

Jürgen Ditz  
Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.

**Gebührenkalkulation**

Stadt Grevesmühlen

**Produkt:** 54500 54500 54501 **Straßenreinigung**

Aufwandsarten	PSK	2014	2013	2012	Durchschnitt	
<i>Personalaufwendungen Gesamt</i>		6.699,76	25.985,35	9.748,46		
AW aus internen Leistungsbeziehungen	58130	97.018,25	100.176,75	96.117,75		
<b>Zwischensumme</b>		<b>103.718,01</b>	<b>126.162,10</b>	<b>105.866,21</b>		
Gemeinkosten (25% auf PK)		1.674,94	6.496,34	2.437,12		
Anzahl VbE		0,30	0,30	0,30		
Sachkosten (15.600 pro VbE)		4.680,00	4.680,00	4.680,00		KGSt 2/2010
<b>jährlicher Gesamtaufwand</b>		<b>110.072,95</b>	<b>137.338,44</b>	<b>112.983,33</b>	<b>120.131,57</b>	
davon 25% Stadt					30.032,89	
<b>umlagefähiger Aufwand</b>					<b>90.098,68</b>	<b>Euro/a</b>
Frontmeter:					29.935,00	lfd. m
<b>Kosten je Frontmeter:</b>					<b>3,01</b>	<b>Euro/lfd.m</b>

alt: 2,72 Euro/lfd. m

## 2. Änderung der Straßenreinigungssatzung der Stadt Grevesmühlen vom

.....

### Artikel 1

Die Anlage 1 (Reinigungsstufe 1) vom 02. Oktober 2003, zuletzt geändert am 21.02.2011, wird wie folgt geändert:

Es werden folgende Straßen in die Anlage 1 aufgenommen:

Jahnstraße  
Am Poststeig

Die Anlage 2 (Reinigungsstufe 2) vom 02. Oktober 2003, zuletzt geändert am 21.02.2011, wird wie folgt geändert:

Es werden folgende Straßen aus der Anlage 2 gestrichen:

Degtower Weg  
Gebhartstraße  
Gebhartweg  
Grüner Weg  
Jahnstraße  
Kirchstraße  
Kleine Alleestraße  
Neustadt  
Am Poststeig  
Schweriner Landstraße  
Ziegenhorn

### Artikel 2 Inkrafttreten

Die Änderung der Satzung tritt zum 01.01.2016 in Kraft.

Grevesmühlen, \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Jürgen Ditz  
Bürgermeister

(Dienstsiegel)

Soweit beim Erlass dieser Satzung gegen Verfahrens- und Formvorschriften verstoßen wurde, können diese gemäß § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern nach Ablauf eines Jahres seit dieser öffentlichen Bekanntmachung nicht mehr geltend gemacht werden. Diese Einschränkung gilt nicht für die Verletzung von Anzeige-, Genehmigungs- oder Bekanntmachungsvorschriften.



## Stadt Grevesmühlen

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2015-640</b>			
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 06.11.2015			
		Verfasser: G. Matschke			
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen "Wohngebiet Mühlenblick" östlich des Rosenweges hier: Abwägungsbeschluss Vorentwurf</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
19.11.2015	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
30.11.2015	Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen				
01.12.2015	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
14.12.2015	Stadtvertretung Grevesmühlen				

### Beschlussvorschlag:

1. Die während der frühzeitigen Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB und den Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sowie die Stellungnahmen und Anregungen der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB hat die Stadt Grevesmühlen unter Beachtung des Abwägungsgebotes geprüft. Im Rahmen der Abwägung ergeben sich

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

Das Abwägungsergebnis gemäß Anlage 1 ist Bestandteil dieses Beschlusses.

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

Sachverhalt:

Sachverhalt:

Die Stadt Grevesmühlen hat das Beteiligungsverfahren nach § 3 Abs. 1 BauGB und nach § 4 Abs. 1 BauGB mit dem Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden am Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Öffentlichkeit hat Gelegenheit zur Stellungnahme genommen und Stellungnahmen abgegeben.

Im Ergebnis ergeben sich

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

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

**Finanzielle Auswirkungen:**

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden von der Grevesmühlener Kommunalen Bau GmbH übernommen.


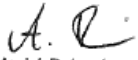
**Anlage/n:**

-Tabellarische Zusammenstellung eingegangener Stellungnahmen zum Vorentwurf mit Abwägungsvorschlägen

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

<b>Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 34.1</b>							
<b>"Wohngebiet Mühlenblick" östlich des Rosenweges</b>							
<b>Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</b>							
<b>VORENTWURF</b>							
<b>Lfd.Nr.</b>	<b>Träger öffentlicher Belange</b>	<b>Aufforderung</b>	<b>Posteingang</b>	<b>Schreiben vom</b>	<b>1</b>	<b>2</b>	<b>3</b>
<b>I. Planungsanzeige</b>							
I.1	Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg						
<b>II. Träger öffentlicher Belange</b>							
II.1	Landkreis Nordwestmecklenburg	26.08.2015	02.10.2015	30.09.2015	x	x	
II.1a	Kataster- und Vermessungsamt			01.09.2015		x	
II.2	Amt f. Raumordnung u. Landesplan.	26.08.2015	28.09.2015	23.09.2015		x	
II.3	Staatliches Amt für Umwelt u. Natur	26.08.2015	01.10.2015	29.09.2015		x	
II.4.	LA f. Umwelt, Naturschutz u. Geologie	26.08.2015	14.10.2015	14.10.2015			x
II.5.	Straßenbauamt Schwerin	26.08.2015	16.09.2015	14.09.2015			x
II.6	Industrie- und Handelskammer	26.08.2015	30.09.2015	25.09.2015			x
II.7	Handwerkskammer Schwerin	26.08.2015					
II.8	Deutsche Telekom	26.08.2015	16.10.2015	16.10.2015		x	
II.9	Ev.-luth. Landeskirche	26.08.2015					
II.10	Katholische Kirche	26.08.2015					
II.11	Zweckverband f. Wasserversorgung	26.08.2015	25.09.2015	24.09.2015		x	
II.12	Stadtwerke Grevesmühlen GmbH	26.08.2015	15.09.2015	15.09.2015		x	
II.12a	Stadtwerke Grevesmühlen GmbH		15.09.2015	15.09.2015		x	
II.12b	Stadtwerke Grevesmühlen GmbH		16.09.2015	16.09.2015		x	
II.13	E.DIS AG	26.08.2015	08.10.2015	01.10.2015		x	
II.14	Hanse Werk AG	26.08.2015	31.08.2015	31.08.2015		x	
II.15	50 Hertz Transmission GmbH	26.08.2015	07.09.2015	02.09.2015		x	
II.16	GDMcom	26.08.2015	24.09.2015	17.09.2015		x	
II.17	Bundesanstalt für Immobilienaufgaben	26.08.2015					
II.18	Landesamt f. Kultur u. Denkmalpflege	26.08.2015	24.09.2015	22.09.2015		x	
II.19	Landesforst M-V	26.08.2015					
II.20	Forstamt Grevesmühlen	26.08.2015	14.09.2015	08.09.2015		x	
II.21	BUND	26.08.2015					
II.22	NABU	26.08.2015					
II.23	Wasser- und Bodenverband "Stepenitz/Maurine"	26.08.2015	01.10.2015	28.09.2015		x	
II.24	Betrieb f. Bau u. Liegenschaften	26.08.2015	17.09.2015	15.09.2015		x	
II.25	LA f. Brand- u. Katastrophenschutz	26.08.2015					
II.26	Polizeiinspektion Wismar	26.08.2015	08.09.2015	08.09.2015			x
II.27	Freiwillige Feuerwehr	26.08.2015		23.10.2015		x	
II.28	Landesanglerverband	26.08.2015	17.09.2015	14.09.2015			x
II.29	Landesjagdverband	26.08.2015					
II.30	Schutzgemeinschaft Deutscher Wald	26.08.2015					

<b>III.</b>	<b>Nachbargemeinden</b>					
III.1	Gemeinde Bernstorf	26.08.2015	14.09.2015	14.09.2015		x
III.2	Gemeinde Stepenitztal	26.08.2015	08.09.2015	08.09.2015		x
III.3	Gemeinde Warnow	26.08.2015	02.09.2015	02.09.2015		x
III.4	Gemeinde Plüschow	26.08.2015	10.09.2015	10.09.2015		x
III.5	Gemeinde Upahl	26.08.2015	02.09.2015	02.09.2015		x
III.6	Gemeinde Gägelow	26.08.2015	22.09.2015	22.09.2015		x
III.7	Gemeinde Damshagen	26.08.2015				
III.8	Gemeinde Hohenkirchen	26.08.2015				
<b>IV.</b>	<b>Öffentlichkeit</b>					
IV.1	Familie Heitmann und weitere Anlieger		21.09.2015	14.09.2015	x	
<b>1</b>	<b>Stellungnahmen mit abwägungsrelevanten Anregungen</b>					
<b>2</b>	<b>Stellungnahmen ohne Anregungen/ mit Hinweisen</b>					
<b>3</b>	<b>Stellungnahme ohne Anregungen und Hinweise</b>					

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																												
	<p><b>Landkreis Nordwestmecklenburg</b>  <b>Die Landrätin</b>                      Fachdienst Bauordnung und Planung</p>  <p style="text-align: right;"><i>II.1</i></p> <hr/> <p><small>Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1665 • 23958 Wismar</small></p> <p>Stadt Grevesmühlen                      Der Bürgermeister                      Rathausplatz 1                      23936 Grevesmühlen</p> <table border="1" data-bbox="273 416 586 639"> <tr> <td>R</td> <td>WV</td> <td>Eilt</td> <td>18/14</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Stadt Grevesmühlen Eingegangen</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">02. Okt. 2015</td> </tr> <tr> <td>Bgm</td> <td>HA</td> <td>KÄ</td> <td>BA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>OA</td> </tr> </table> <p><small>Auskunft erteilt Ihnen:                      André Reinsch                      Dienstgebäude:                      Bötzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen                      Zimmer Telefon Fax                      2.219 03841/3040-6316 -86315                      E-Mail:                      a.reinsch@nordwestmecklenburg.de                      Datum:                      Grevesmühlen, 2015-09-30</small></p> <p><b>Bebauungsplan Nr. 34.1 „WG Mühlenblick“ der Stadt Grevesmühlen</b>                      hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 26.08.2015, hier eingegangen am 28.08.2015</p> <p>Sehr geehrter Herr Prahler,</p> <p>Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 34.1 „Wohngebiet Mühlenblick“ der Stadt Grevesmühlen mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand [Vorentwurf] und die dazugehörige Begründung inkl. Umweltbericht mit gleichem Bearbeitungsstand.</p> <p>Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:</p> <table border="1" data-bbox="53 938 857 1203"> <tr> <td><b>FD Umwelt</b>                      . SG Untere Naturschutzbehörde                      . SG Untere Wasserbehörde                      . SG Untere Abfallbehörde                      . SG Untere Immissionsschutzbehörde</td> <td><b>FD Bauordnung und Planung</b>                      SG Bauordnung und Bauleitplanung                      . Bauleitplanung                      . Brandschutz                      . Bauaufsichtsbehörde                      . Rad-, Reit- und Wanderwege                      SG Förderung ländlicher Räume / Denkmalschutz</td> </tr> <tr> <td><b>Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung</b></td> <td><b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b>                      . Untere Straßenverkehrsbehörde</td> </tr> <tr> <td><b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b></td> <td><b>FD Bau und Gebäudemanagement</b>                      . Straßenbaulasträger                      . Straßenaufsichtsbehörde</td> </tr> <tr> <td><b>Kommunalaufsicht</b></td> <td><b>FD Kataster und Vermessung</b></td> </tr> </table> <p>Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt.                      Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                      Im Auftrag</p>  <p>André Reinsch                      SB Bauleitplanung</p>	R	WV	Eilt	18/14	Stadt Grevesmühlen Eingegangen				02. Okt. 2015				Bgm	HA	KÄ	BA				OA	<b>FD Umwelt</b> . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde . SG Untere Immissionsschutzbehörde	<b>FD Bauordnung und Planung</b> SG Bauordnung und Bauleitplanung . Bauleitplanung . Brandschutz . Bauaufsichtsbehörde . Rad-, Reit- und Wanderwege SG Förderung ländlicher Räume / Denkmalschutz	<b>Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung</b>	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> . Untere Straßenverkehrsbehörde	<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>FD Bau und Gebäudemanagement</b> . Straßenbaulasträger . Straßenaufsichtsbehörde	<b>Kommunalaufsicht</b>	<b>FD Kataster und Vermessung</b>	<p>zu 0.                      Die Stellungnahmen der aufgeführten Fachdienste werden nachfolgend behandelt. Siehe nachfolgende Behandlung.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
R	WV	Eilt	18/14																												
Stadt Grevesmühlen Eingegangen																															
02. Okt. 2015																															
Bgm	HA	KÄ	BA																												
			OA																												
<b>FD Umwelt</b> . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfallbehörde . SG Untere Immissionsschutzbehörde	<b>FD Bauordnung und Planung</b> SG Bauordnung und Bauleitplanung . Bauleitplanung . Brandschutz . Bauaufsichtsbehörde . Rad-, Reit- und Wanderwege SG Förderung ländlicher Räume / Denkmalschutz																														
<b>Stabsstelle Wirtschafts- und Regionalentwicklung</b>	<b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr</b> . Untere Straßenverkehrsbehörde																														
<b>FD Öffentlicher Gesundheitsdienst</b>	<b>FD Bau und Gebäudemanagement</b> . Straßenbaulasträger . Straßenaufsichtsbehörde																														
<b>Kommunalaufsicht</b>	<b>FD Kataster und Vermessung</b>																														

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss						
	<p><b>Anlage</b> <b>Fachdienst Umwelt</b></p> <p><b>Untere Wasserbehörde: Herr Praetorius</b> <b>AZ-uWB: 66.11-20/20-74026-096-15</b></p> <table border="1" data-bbox="91 379 891 592"> <tr> <td data-bbox="91 379 792 448">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td data-bbox="792 379 891 448"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="91 448 792 517">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td data-bbox="792 448 891 517" style="text-align: center;">X</td> </tr> <tr> <td data-bbox="91 517 792 592">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td data-bbox="792 517 891 592"></td> </tr> </table> <p><b>1. Wasserversorgung:</b></p> <p>Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III B der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Die Vorgaben der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten.</p> <p>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 Anschlussgestaltungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.</p> <p><b>2. Abwasserentsorgung:</b></p> <p>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 Anschlussgestaltungen sind zu beantragen.</p> <p><b>3. Niederschlagswasserbeseitigung:</b></p> <p>Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist entsprechend § 54 des WHG als Abwasser einzustufen. Damit unterliegt es grundsätzlich der Abwasserbeseitigungspflicht des beauftragten Zweckverbandes.</p> <p>Auf der Grundlage des § 55 Abs. 2 WHG sollte unbelastetes Niederschlagswasser ortsnahe versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche oder sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt für Niederschlagswasser, wenn dieses verwertet oder versickert wird, von öffentlichen Verkehrsflächen im Außenbereich abfließt oder im Rahmen des Gemeingebrauchs in ein oberirdisches Gewässer/ Küstengewässer eingeleitet wird.</p> <p><b>Die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers (Verkehrsflächen + Grundstücksflächen) ist im Rahmen der Bauleitplanung eindeutig zu regeln.</b> Die Gemeinde kann in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen Zweckverband regeln, dass das Regenwasser über eine öffentliche Erschließung oder über dezentrale Anlagen abgeführt wird.</p> <p>Bei einer <u>öffentlichen</u> Erschließung durch den Zweckverband bedarf die Ableitung von gefasstem Niederschlagswasser grundsätzlich der Erlaubnis, da diese die Benutzung eines Gewässers (oberirdisch oder Grundwasser) darstellt. Voraussetzung für die Gewässerbenutzung ist die</p>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p style="text-align: center;">A</p> <p>zu 1. Der Abwägung der nachfolgend aufgeführten Belange kann nicht von vornherein vorangestellt werden, dass die Belange berücksichtigt werden müssen, sondern die Belange werden ergebnisoffen in die Abwägung der Stadt Grevesmühlen eingestellt.</p> <p>zu 2. Die Beachtung der Trinkwasserschutzzone III B ist bereits in den Planunterlagen erfolgt.</p> <p>zu 3. Die Berücksichtigung erfolgt in der Begründung zum Entwurf.</p> <p>zu 4. Die Berücksichtigung erfolgt in der Begründung zum Entwurf.</p> <p>zu 5. Die Stadt Grevesmühlen nimmt die allgemeinen Ausführungen zur Niederschlagswasserbeseitigung zur Kenntnis. Entsprechend den bereits erfolgten Abstimmungen ist die Aufnahme des Plangebietes in den Geltungsbereich der Versickerungssatzung beabsichtigtes Ziel der Stadt Grevesmühlen. Dies ist bis zum Satzungsbeschluss verbindlich zu regeln. Die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Straßenverkehrsflächen erfolgt in das Gewässer II. Ordnung 7/11/B3. Die entsprechenden Abstimmungen mit dem Wasser- und Bodenverband sowie die erforderlichen Genehmigungen der unteren Wasserbehörde bilden hierfür die Voraussetzung.</p> <p>Die Vorbereitung erfolgt durch die entsprechende technische Planung. Ein gesamtheitliches Konzept zur Oberflächenwasserableitung wird erstellt. Das von den Straßenverkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser kann nach Herstellung der entsprechenden Anlagen schadlos abgeleitet werden. Das gesamtheitliche Konzept wird im Rahmen der Entwurfsbeteiligung mit den Verfahrensbeteiligten inhaltlich abgestimmt.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.									
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X								
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.									

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden Verfahren nach dem Stand der Technik. Das Merkblatt M 153 der DWA enthält Hinweise zur Niederschlagswassernutzung, -rückhaltung, -reinigung, -ableitung und -einleitung jeweils unter Beachtung der qualitativen und quantitativen Kriterien. Die Bewertung nach DWA-M 153 ist mit der Antragstellung zur Gewässerbenutzung nachzuweisen.</p> <p>Die öffentlichen Abwasseranlagen wie z.B. Rückhaltebecken oder vorgesehene Versickerungsanlagen sind entsprechend § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB als Flächen im Plangebiet auszuweisen und festzusetzen. <u>Die erforderlichen Größen der Flächen sind fachtechnisch zu ermitteln und dürfen wasserrechtlichen Belangen nicht entgegenstehen.</u></p> <p>Bei einer <u>dezentralen</u> Niederschlagswasserbeseitigung besteht die Möglichkeit, das Niederschlagswasser zu verwerten oder zu versickern oder in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten. Bei einer geplanten Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken hat die Gemeinde in Abstimmung mit dem beseitigungspflichtigen Zweckverband im B-Plan Flächen für die Abwasserbeseitigung einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser gemäß § 9 Abs. 1 Ziff. 14 BauGB auszuweisen und festzusetzen. Voraussetzung für die Flächenfestsetzung ist die vorherige hydrogeologische Bewertung der Boden- und Grundwasserverhältnisse im Bereich der geplanten Bebauung. Bedingung zur Versickerung des Niederschlagswassers ist der gesicherte Nachweis (Fachgutachten) zur Durchführung einer schadfreien Versickerung anhand der Grundstücksgröße, der Bodenkenwerte und der erforderlichen Flächen für die Versickerungsanlagen, dafür ist der ungünstigste Einzelfall zu betrachten.</p> <p>Die Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken ist <b>erlaubnispflichtig</b> und bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Sie ist allerdings insbesondere vom Grad der Verunreinigung des Niederschlagswassers, dem Flurabstand des Grundwassers, der Topografie und den Bodenverhältnissen abhängig. Eine Vermaßung von benachbarten Grundstücken ist beim Betrieb der Versickerungsanlagen auszuschließen. Auf ausreichenden Abstand der Anlagen zu Gebäuden ist zu achten, entsprechende Hinweise enthält das DWA-Arbeitsblatt A 138.</p> <p><b>Ungefasstes</b> und nicht belastetes Niederschlagswasser, welches unmittelbar am Ort des Anfalls großflächig versickert, ist kein Gewässernutzungstatbestand und damit nicht erlaubnispflichtig. Zu beachten sind aber auch in diesen Fällen die topographischen Gegebenheiten und die Gefahr eines oberflächigen Abflusses. Der natürliche Abfluss wild abfließenden Wassers darf nicht zum Nachteil eines tiefer liegenden Grundstückes verstärkt oder auf andere Weise verändert werden.</p> <p>Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.</p> <p>Im Plangebiet befindet sich das verrohrte Gewässer II. Ordnung (7/11/B3), welches sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes (WBV) „Stepenitz-Maurine“ befindet. Eine Überbauung des Gewässers ist nicht zulässig. Alle Vorhaben am Gewässer sind mit dem WBV abzustimmen. Beidseitig des Gewässers (auch in verrohrten Bereichen) ist als bauplanungsrechtliche Festsetzung gemäß §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ein mindestens 5 m breiter Schutzstreifen als Gewässerrandstreifen (Fläche zum Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft) auszuweisen. Seitens der Wasserbehörde wird empfohlen den Gewässerrandstreifen in Eigentum der Gemeinde zu behalten und als öffentliche Grünfläche auszuweisen. Die Herstellung, Beseitigung oder wesentliche Umgestaltung von Gewässern oder seiner Ufer bedarf der Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens bzw. einer Plangenehmigung (§ 68 WHG).</p>	<p>zu 5.</p> <p>zu 6. Die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen wird in den örtlichen Bauvorschriften ausgeschlossen.</p> <p>zu 7. Der Gewässerrandstreifen in einer Breite von beidseits 5,00 m wird beachtet und gemäß § 9 Abs.1 Nr.15 BauGB innerhalb einer öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen festgesetzt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss						
	<p>Antragsteller der wasserrechtlichen Erlaubnis im Rahmen der Maßnahme ist, auch bei der Erschließung durch eine private Erschließungsgesellschaft, die Gemeinde bzw. der beauftragte Zweckverband.</p> <p><b>4. Gewässerschutz:</b></p> <p>Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.</p> <p>Gemäß Wasserschutzgebietsverordnung sind Bohrungen (ausgenommen Baugrunduntersuchungen) in der TWSZ verboten. Weiterhin sind Verkehrsflächen innerhalb der TWSZ gemäß den RiStWag herzustellen (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz)</p> <div style="border: 1px solid black; background-color: #cccccc; padding: 2px; margin: 5px 0;"> <p><b>Untere Abfall- und Bodenschutzbehörde: Herr Scholz</b></p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%; padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="width: 20%; background-color: #cccccc;"></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="text-align: center; vertical-align: middle; font-size: 2em;">X</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> </tr> </table> <p><b>Abfall- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme</b>                  Eine abfall- und bodenschutzrechtliche Prüfung des B-Plan-Vorentwurfs ist nicht möglich, da keine Aussagen über die Bodenverhältnisse und über die Gewährleistung gesunder Lebensverhältnisse in Bezug auf das Gut „Boden“ getroffen werden.</p> <p>Eine abfall- und bodenschutzrechtliche Stellungnahme kann erst abgegeben werden, nachdem der Planungsträger zu diesem Sachgebiet Aussagen getroffen hat.                  Für die Bodenschutzbelange in der Bauleitplanung sind vorwiegend zwei Leitfäden von Bedeutung, die im Rahmen der durchzuführenden Umweltprüfung zu beachten und anzuwenden sind:</p> <p><b>Bodenschutz in der Umweltprüfung nach BauGB</b>                  Leitfaden für die Praxis der Bodenschutzbehörden in der Bauleitplanung (LABO 2009)</p> <p><b>Umweltprüfung in Mecklenburg-Vorpommern</b>                  Leitfaden zur Durchführung der Umweltprüfung in der Bauleitplanung für die Gemeinden, Planer und Behörden sowie die Öffentlichkeit (Umweltministerium und Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V 2005)</p> <p>Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet in wesentlichen Teilen durch Aufschüttungen überformt ist. Bei Aufschüttungen besteht jedoch stets eine erhöhte Wahrscheinlichkeit des</p>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p>8. zu 8. Die Stadt Grevesmühlen beachtet den Hinweis.</p> <p>zu 9. Die Belange des Gewässerschutzes werden in den Entwurfsunterlagen beachtet.</p> <p>9. B</p> <p>zu 1. Der Abwägung der nachfolgend aufgeführten Belange kann nicht von vornherein vorangestellt werden, dass die Belange berücksichtigt werden müssen, sondern die Belange werden ergebnisoffen in die Abwägung der Stadt Grevesmühlen eingestellt.</p> <p>zu 2. Der Vorentwurf dient dazu, die zu vertretenden Belange der Behörden zu ermitteln. Die Belange des Bodenschutzes werden in den Entwurfsunterlagen präzisiert.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Nicht zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.									
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X								
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.									

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss						
	<p>Auftretens schädlicher Bodenveränderungen. So enthalten z.B. Brandrückstände bzw. damit vermengter Boden in der Regel Dioxine und PAKs.</p> <p>Hierauf muss der Plan in angemessener Weise eingehen. Insbesondere ist die Unterschreitung des Maßnahmewerts gemäß Anhang 2 Nr. 1.2 (Dioxine / Furane) und der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 (Schwermetalle, bestimmte Chlorkohlenwasserstoffe) der Bundesbodenschutzverordnung für Wohngebiete zu gewährleisten. Betroffen hiervon sind die unversiegelten Böden im Bereich der Wohnbebauung, soweit die durchwurzelbare Bodenschicht reicht. Vereinfacht können die oberen 0,6 m als durchwurzelbare Bodenschicht angenommen werden.</p> <p>Es geht aus den Planunterlagen nicht hervor, ob für diese Bodenzone anstehende Böden oder angelieferte Böden verwendet werden sollen. Außerdem ist mit erheblichen Bodenbewegungen durch Tiefbauarbeiten zu rechnen.</p> <p>Zum Zwecke der Gewährleistung der geforderten Bodenverhältnisse wird empfohlen, ein entsprechendes Bodenmanagement bzw. eine bodenkundliche Baubegleitung einzurichten. Im Rahmen des Bodenmanagements können während der Erschließungsarbeiten geeignete Böden identifiziert, begutachtet, gesichert und der späteren Verwendung zugeführt werden. Ferner sorgt das Bodenmanagement für eine fachgerechte Entsorgung von Böden, die nicht innerhalb des Plangebiets verwertet werden können und erstattet der überwachenden Behörde Bericht über die getroffenen Maßnahmen. Grundsätzlich können die Pflichten aber auch auf den einzelnen Bauherrn heruntergebrochen werden. Der Planungsträger kann entsprechende Verträge mit dem Vorhabensträger bzw. den anderen ggf. betroffenen Personen abschließen.</p>	<p>zu 2</p> <p>zu 3. Die Belange des Bodenschutzes sind aus Sicht der Stadt Grevesmühlen vor Satzungsbeschluss abschließend darzustellen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>						
	<p><b>Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann</b></p> <table border="1" data-bbox="69 917 884 1133"> <tr> <td data-bbox="69 917 784 989">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td data-bbox="784 917 884 989"></td> </tr> <tr> <td data-bbox="69 989 784 1061">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td data-bbox="784 989 884 1061" style="text-align: center;"><b>X</b></td> </tr> <tr> <td data-bbox="69 1061 784 1133">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td data-bbox="784 1061 884 1133"></td> </tr> </table>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.		Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	<b>X</b>	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.		<p>C</p> <p>zu 1. Der Abwägung der nachfolgend aufgeführten Belange kann nicht von vornherein vorangestellt werden, dass die Belange berücksichtigt werden müssen, sondern die Belange werden ergebnisoffen in die Abwägung der Stadt Grevesmühlen eingestellt.</p>	<p>Nicht zu berücksichtigen.</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.									
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	<b>X</b>								
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.									
	<p><b>Eingriffsregelung: Frau Hamann</b></p> <p>Nach § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch ist bei der Abwägung in der Bauleitplanung die Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu berücksichtigen. Entsprechend § 15 Abs. 2 BNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen und zu ersetzen. Anhaltspunkte für einen Verzicht auf die ordnungsgemäße Abarbeitung der Eingriffsregelung für den B-Plan Nr. 34 . 1 der Stadt Grevesmühlen lassen sich anhand der vorliegenden Unterlagen nicht erkennen. Bei einer Nachnutzung einer ehemals als Gärtnerei genutzten Fläche zu Wohnbauland ist nicht davon auszugehen, dass zu es keinen Eingriffen in die Natur und Landschaft im Sinne der Eingriffsregelung kommt, z.B. erhöhter Versiegelungsgrad. Die Eingriffsregelung ist nach dem landeseinheitlichen Modell der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ für</p>	<p>zu 2. Die Eingriffs- und Ausgleichsregelung wird in den Entwurfsunterlagen dargestellt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>						



Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss						
	<p>die Bilanzierung ist der Zustand von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses des B-Planes ausschlaggebend.</p> <p><b>Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann</b></p> <p>Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 34 nach § 18 NatSchAG M-V geschützter Baumbestand befindet. So sind z.B. im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens Bäume dargestellt, die dem gesetzlichen Schutzstatus unterliegen können. Eine Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu Ihrer Zerstörung, Beschädigung der erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Sind Fällungen, Beschädigungen oder Beeinträchtigungen dieses Baumbestandes nicht zu vermeiden, ist nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V eine Naturschutzgenehmigung bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.</p> <p>Es sind geprüfte Maßnahmen zur Vermeidung von Fällungen oder Beschädigungen der Bäume nachzuweisen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beschädigung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass<sup>1</sup>.</p> <p><b>Artenschutz: Herr Dr. Podelleck</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 5px 0;"> <p>Untere Immissionsschutzbehörde: Frau Warda</p> </div> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%; padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.</td> <td style="width: 20%; text-align: center; background-color: #cccccc;">☒</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</td> <td style="text-align: center; background-color: #cccccc;">☒</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.</td> <td style="text-align: center; background-color: #cccccc;">☒</td> </tr> </table> <p><b>1. Lärmemissionen</b></p> <p>Mit dem o.g. Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung einer Brachfläche östlich des Rosenweges geschaffen werden. Der Geltungsbereich befindet sich direkt im Anschluss an den B-Plan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen für das Gebiet Klützer Straße.</p> <p>Das Plangebiet wird im Norden durch Grundstücke südlich der Straße Alte Gärtnerei innerhalb des B-Planes Nr. 30 sowie einer Brachfläche, im Nordosten durch eine Brachfläche und ungenutzte Landwirtschaftsgebäude, im Südosten durch Kleingärten, im Südwesten durch Flächen des Ringhotels „Hotel am See“ und im Westen durch die vorhandene Wohnbebauung östlich des Rosenweges begrenzt.</p> <p>Zur Beurteilung der Schallimmissionen wurde die schalltechnische Untersuchung der TÜV Nord Umweltschutz GmbH &amp; Co. KG vom 05.08.2013 (Auftrags-Nr.: 8000637500/912UBS13/10) herangezogen. Diese beurteilt die Schallimmissionen, die auf den B-Plan Nr. 30, den vorliegenden B-Planentwurf und den gesamten B-Plan Nr. 34 einwirken. Zu dem o. g. Lärmgutachten wurde im Zusammenhang mit der immissionsschutzrechtlichen Stellungnahme zum B-Plan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen ausführlich Stellung genommen. Die für den Bereich erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden bei der Aufstellung und Realisierung des B-Planes Nr. 30 berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen und Vorgaben für den</p>	Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	☒	Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	☒	Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	☒	<p>zu 3. Der Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V für den vorhandenen Baumbestand wird dargestellt. Weitergehende Anforderungen bestehen aufgrund von Anforderungen des Ortsrechtes nicht; Ortsrechte zur Regelung des Baumbestandes bestehen in der Stadt Grevesmühlen nicht.</p> <p>zu 4. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass Aussagen zum Artenschutz nicht getroffen wurden.</p> <p>D</p> <p>zu 1. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Stellungnahme auf keine entgegenstehenden Belange hinweist.</p> <p>zu 2. Die Bestandsbeschreibung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Belange des Immissionsschutzes, Lärmemissionen, in den Planunterlagen hinreichend beachtet wurden.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	☒								
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	☒								
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	☒								

<sup>1</sup> Baumschutzkompensationserlass, Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S.530ff)

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>B-Plan Nr. 30 wurden die Festsetzungen im B-Plan Nr. 34.1 so getroffen, dass keine weitergehenden Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.</p> <p>Die im Textteil B des o. g. Satzungsentwurfs unter dem Pkt. 6.1 getroffene Festsetzung zum Schallschutz, dass im Baugebiet WA 4 und für das Grundstück Nr. 20 im Baugebiet WA 5 der Ausbau des Dachgeschosses für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen unzulässig ist, resultiert aus o. g. Gutachten.</p> <p><b>2. Geruchsemissionen</b></p> <p>Im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 34 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ wurde eine Emissions- und Immissionsprognose für Geruch durch die LMS mit Datum vom 16.05.2013 erstellt, um festzustellen, ob entsprechend der Geruchsimmissions-Richtlinie M-V durch die Vorbelastung die vorgeschriebenen Immissionswerte für Geruch am geplanten Wohngebiet eingehalten werden. Diese Prognose wurde überarbeitet und ergänzt (20.12.2013) und an den vorhandenen Tierbestand angepasst.</p> <p>Ergebnis der Prognose ist, dass im Plangebiet die Geruchsstundenhäufigkeiten bei 2 bis 3% der Jahresstunden liegen. Somit wird der nach der GIRL-MV für Wohn- und Mischgebiet einzuhaltende Immissionswert von 10% der Jahresstunden im geplanten allgemeinen Wohngebiet unterschritten.</p> <p><b>Rechtsgrundlagen</b></p> <p><b>WHG</b> Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert mit Art.1 des Gesetzes zur Umsetzung der Meeresstrategie-Rahmenrichtlinie sowie zur Änderung des Bundeswasserstraßengesetzes und des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes vom 11.06.2011 (BGBl. I S. 1986)</p> <p><b>LWaG</b> Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4.Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759)</p> <p><b>VAwS</b> Verordnung über Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen und über Fachbetriebe - Anlagenverordnung - vom 05.Oktob 1993 (GVOBl. M-V S.887), zuletzt geändert durch Art. 1 der Dritten Verordnung zur Änderung der Anlagenverordnung (GVOBl. Nr.15, S. 862)</p> <p><b>BauGB</b> Baugesetzbuch In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748)</p> <p><b>BBodSchG</b> - Bundes-Bodenschutzgesetz zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 30 G v. 24.2.2012</p> <p><b>BBodSchV</b> - Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung, zuletzt geändert durch Art. 5 Abs. 31 G v. 24.2.2012</p> <p><b>LBodSchG M-V</b> - Landesbodenschutzgesetz vom 4.7.2011</p> <p><b>KrWG</b> - Kreislaufwirtschaftsgesetz, zuletzt geändert 22.5.2013</p> <p><b>AbfWG M-V</b> Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern, zuletzt geändert 22.6.2012</p> <p><b>LAGA, TR Boden</b> - Mitteilung der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) 20,Teil II, 1.2 Bodenmaterial (TR Boden) , Stand 5.11.2004</p> <p><b>LAGA PN 98</b> - Richtlinie für das Vorgehen bei physikalischen, chemischen und biologischen Untersuchungen im Zusammenhang mit der Verwertung/Beseitigung von Abfällen-, Stand Dezember 2001, ISBN: 978-3-503-07037-4</p> <p><b>BNatSchG</b> Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)</p> <p><b>NatSchAG M-V</b> Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)</p>	<p>zu 3.</p> <p>zu 4.</p> <p>Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die vorgeschriebenen Immissionswerte für Geruch im geplanten Wohngebiet eingehalten werden.</p> <p>4.</p> <p>E</p> <p>zu 1.</p> <p>Die Rechtsgrundlagen werden bei Erfordernis in der Begründung ergänzt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>


Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg</b>                      Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000):                      Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotop im Landkreis Nordwestmecklenburg.</p> <p><b>EG-Vogelschutzrichtlinie</b> Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates v. 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (kodifizierte Fassung) (Amtsblatt der Europäischen Union 2010 L20/7)</p> <p><b>VSGLVO M-V</b> Landesverordnung über die Europäischen Vogelschutzgebiete in Mecklenburg-Vorpommern v. 12. Juli 2011 (GVBl. M-V S. 462)</p> <p><b>GLRP Westmecklenburg</b> Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan Westmecklenburg, 1. Fortschreibung September 2008, Herausgeber: Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern</p> <p><b>Landschaftspotentialanalyse</b> Landesweite Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg - Vorpommern, Juli 1996, herausgegeben vom Ministerium für Landwirtschaft und Naturschutz des Landes Mecklenburg - Vorpommern</p> <p><b>GIRL<sup>2</sup></b></p> <p><b>Kommunalaufsicht</b>                      Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X</p> <p>Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 2px; margin: 5px 0;">                         Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.                     </div> <p>Vorstehende Stellungnahme gilt im Übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.</p> <p><b>FD Bau und Gebäudemanagement</b>  <b>Straßenaufsichtsbehörde</b>                      Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>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 <u>außerhalb</u> des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen <u>zusätzlich</u> zu berücksichtigen.</li> </ol> <p>Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.</p> <p><b>Straßenbaulasträger</b>                      Keine Hinweise und Bedenken.</p> <p><small><sup>2</sup> Richtlinie zur Feststellung und Beurteilung von Geruchsmissionen in Mecklenburg-Vorpommern (Geruchsmissions-Richtlinie – GIRL M-V) - vom 15. August 2011</small></p>	<p style="text-align: center;">zu 1.</p> <p style="text-align: center;">F</p> <p>zu 1. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken und Vorbehalte vorgebracht werden.</p> <p>zu 2. Die Stadt Grevesmühlen ist bestrebt, ihre Einnahmemöglichkeiten auszuschöpfen. Vertragliche Regelungen werden getroffen.</p> <p style="text-align: center;">G</p> <p>zu 1. Die Anforderungen sind im Rahmen der Straßenplanung zu beachten. Auf der Ebene der Bauleitplanung werden Empfehlungen für Straßenprofile dargestellt. Das Straßenprofil wird nicht festgesetzt.</p> <p>zu 2. Der Hinweis wird beachtet. Die Erteilung der Fachgenehmigung wird durch die Stadt Grevesmühlen beantragt.</p> <p>zu 3. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass keine Hinweise und Bedenken bestehen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>FD Bauordnung und Planung</b>  <b>SG Bauordnung und Bauleitplanung</b>  <b>Brandschutz</b>  <u>Grundsätzliches</u>                      Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind (§ 14 LBauO M-V).</p> <p>Insofern Teile der geplanten Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung der Feuerwehreinsätze gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen zu kennzeichnen. Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen für die Feuerwehr sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ in der Fassung August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehrzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen. Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage 7.4/ zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutlich sichtbare Randbegrenzung haben.</p> <p>Die geplanten Bedachungen der Gebäude müssen gemäß § 32 (1) LBauO M-V gegen eine Brandbeanspruchung von außen durch Flugfeuer und strahlende Wärme ausreichend lang widerstandsfähig sein (harte Bedachung wie bereits in der Begründung zur Satzung geschrieben).</p> <p>Gemäß § 2 Abs. 1 c) BrSchG hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandlast oder Brandgefährdung eine besondere Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.</p> <p><i>Hinweis:</i></p> <p>Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwassernetz nachgewiesen werden, muss der Bedarf bzw. Mehrbedarf bereitgestellt werden über:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Löschwasserteiche gemäß DIN 14210 (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen),</li> <li>• Löschwasserbrunnen gemäß DIN 14220,</li> <li>• Löschwasserbehälter gemäß DIN 14230 u./o.</li> <li>• fließende Gewässer.</li> </ul> <p><b>Bauleitplanung</b>                      Die Stadt Grevesmühlen plant mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 „Wohngebiet Mühlenblick“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung des Wohngebietes am Mühlenblick parallel zum Rosenweg zu schaffen.                      Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB gebe ich folgende Stellungnahme ab, deren Inhalt im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen ist.</p> <p><b>I. Allgemeines</b>                      Mit dem Bebauungsplan 34.1 wird die Entwicklung östlich der Klützer Straße (hauptsächlich Gelände einer ehemaligen Gärtnerei) im Anschluss an den B-Plan Nr. 30 sukzessive vorangetrieben. Es werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein allgemeines Wohngebiet geschaffen. Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungsplan.</p>	<p>H</p> <p>zu 1.                      Die allgemeinen Hinweise nimmt die Stadt Grevesmühlen zur Kenntnis.</p> <p>zu 2.                      Entsprechend dem städtebaulichen Konzept befinden sich geplante Gebäude nicht weiter als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrenen öffentlichen Verkehrsfläche. Dies wird in den Entwurfsunterlagen weiterhin beachtet.</p> <p>zu 3.                      Die Hinweise zu den Bedachungen wurden bereits beachtet.</p> <p>zu 4.                      Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die Belange der gesicherten Löschwasserversorgung für den Grundschutz durch die Stadt Grevesmühlen zu beachten. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind in den Planunterlagen darzustellen.</p> <p>zu 5.                      Die nachfolgenden Belange werden im Rahmen der Abwägungsentscheidung behandelt.</p> <p>zu 6.                      Die Beachtung des Entwicklungsgebotes wurde bereits in der Begründung dargestellt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u>                      In den Verfahrensvermerken wird an 2 Stellen auf die Bekanntmachung an Bekanntmachungstafeln hingewiesen. Dies entspricht nicht der Hauptsatzung der Stadt Grevesmühlen. Die Vermerke sind zu korrigieren.</p>	<p>zu 7.                      Die Verfahrensvermerke werden angepasst.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>
	<p><u>III. Planerische Festsetzungen</u>                      Die Planunterlagen sollen gem. § 1 Abs. 2 PlanZV den Stand der Planung (Monat, Jahr) wiedergeben. Dies ist nachzuholen.</p>	<p>zu 8.                      Der Vorentwurf wurde vorgelegt auf der Grundlage eines städtebaulichen Konzeptes, um für das Verfahren weitere notwendige Erkenntnisse über planrelevante Umstände zu erhalten. Die Unterlagen zum Vorentwurf enthalten keine Planzeichnung gemäß PlanZV.</p>	<p>Teilweise zu berücksichtigen.</p>
	<p><u>Planzeichnung:</u>                      In der Grünfläche befindet sich ein kleines orangenes Kästchen (im westlichen Bereich), welches nicht näher erläutert ist. Dies ist nachzuholen.</p>	<p>Ein Nachdatieren der ausgelegten Unterlagen zum Vorentwurf erfolgt nicht. Die Nachvollziehbarkeit des Planstandes ist durch den Auslegungsvermerk gegeben. Die Unterlagen zum Vorentwurf werden Bestandteil der Verfahrensakte. In der Begründung und in den Verfahrensvermerken findet sich ebenso der Verweis auf die Daten der entsprechenden Beschlüsse. Für die Entwurfsunterlagen wird der Hinweis berücksichtigt. Die Begründung wird ohnehin um den durchgeführten Verfahrensschritt ergänzt.</p>	
	<p>Die Planschablone ist nicht in Übereinstimmung mit den getroffenen Festsetzungen und der Begründung. Bei den Dachformen wurde im WA 1, 4 und 5 lediglich Flachdächer, Pultdächer und Walmdächer genannt, die Satteldächer aber vergessen.</p> <p>Weiterhin werden in der Planschablone die OKmax (Oberkante) angegeben. Dies findet sich jedoch nicht in der Begründung wieder. Hier ist ebenfalls Übereinstimmung in den Planunterlagen herzustellen. Darüberhinaus widersprechen sich die Festsetzungen zur Firsthöhe und zur Oberkante der Gebäude. Es kann nur eine Festsetzung gleichzeitig gelten.</p>	<p>zu 9.                      Die Unterlagen zum Vorentwurf enthalten keine Planzeichnung, sondern nur ein städtebauliches Konzept mit Legende. Das orange Kästchen und die beiden grünen parallelen Striche stellen einen Papierkorb und eine Bank dar. Dies wurde in der Legende nicht explizit dargestellt. Sofern die Darstellung in der Planzeichnung erhalten bleibt, erfolgt in der Planzeichenerklärung die Erläuterung, dann als Darstellung ohne Normcharakter.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>
	<p><u>Planzeichenerklärung:</u>                      -entfällt-                      Hinweis: Die Planzeichenerklärung muss die exakten Rechtsgrundlagen zu den getroffenen Planzeichen wiedergeben.</p>		
	<p><u>Text – Teil B:</u>                      2. Maß der baulichen Nutzung - 2.2 und 2.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage:                      Hier werden unterschiedliche Bezugspunkte (Fertigfußboden vs. Mittlere Geländehöhe des überbauten Grundstücks) benannt. Hier ist Übereinstimmung herzustellen.</p>	<p>zu 10.                      Die Berücksichtigung erfolgt mit den Entwurfsunterlagen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>
	<p>Ich verweise in diesem Zusammenhang auf meine Ausführungen zur Höhenfestsetzung.</p> <p>Ich empfehle für die Eindeutigkeit und einfachere Beurteilung von Farbfestsetzungen die Nutzung von RAL-Farben.</p>	<p>zu 11.                      Die Hinweise zur Planzeichenerklärung werden beachtet.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>
	<p>Grünflächen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote:                      Punkt 1.3                      Auf dem Straßenrandstreifen ist eine Rasenansaat vorgesehen. Wie breit ist dieser Streifen? Hier ist Klarheit herzustellen.</p>	<p>Zu 12.                      Die Berücksichtigung erfolgt mit den Entwurfsunterlagen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>
	<p><u>IV. Begründung</u>                      In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.</p>	<p>zu 13.                      Die Nutzung von RAL-Farben im Rahmen der Festsetzung von örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wird beachtet.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>
	<p>2.4 Rechtsgrundlagen                      Hier sollte das Datum des Aufstellungsbeschlusses genannt werden. Weiterhin sind die aktuellen Rechtsgrundlagen (wie in der Präambel geschehen) zu nennen, da im aktuellen Gesetzestext auf die Überleitungsvorschriften und die jeweils anzuwendenden Gesetzestexte benannt werden.</p>	<p>zu 14.                      In den Entwurfsunterlagen werden Empfehlungen für die Straßenprofile dargestellt. Diese werden bemaßt. Die abschließende Regelung dazu erfolgt in der Straßenplanung.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>
	<p>Weiterhin sind es die Rechtsgrundlagen zum B-Plan Nr. 34.1 und nicht 30.</p> <p>12. Verkehrliche Erschließung – 12.1 Fließender Verkehr                      Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen – verkehrsberuhigter Bereich – beschrieben. Dies findet sich nicht in der Planzeichnung wieder.</p>	<p>zu 15.                      Die Begründung wird um die Ergebnisse der Abwägung der gegebenen Hinweise ergänzt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><u>II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel</u>                      In den Verfahrensvermerken wird an 2 Stellen auf die Bekanntmachung an Bekanntmachungstafeln hingewiesen. Dies entspricht nicht der Hauptsatzung der Stadt Grevesmühlen. Die Vermerke sind zu korrigieren.</p>	7.	
	<p><u>III. Planerische Festsetzungen</u>                      Die Planunterlagen sollen gem. § 1 Abs. 2 PlanZV den Stand der Planung (Monat, Jahr) wiedergeben. Dies ist nachzuholen.</p>	8.	
	<p><u>Planzeichnung:</u>                      In der Grünfläche befindet sich ein kleines oranges Kästchen (im westlichen Bereich), welches nicht näher erläutert ist. Dies ist nachzuholen.</p>	9.	
	<p>Die Planschablone ist nicht in Übereinstimmung mit den getroffenen Festsetzungen und der Begründung. Bei den Dachformen wurde im WA 1, 4 und 5 lediglich Flachdächer, Pultdächer und Walmdächer genannt, die Satteldächer aber vergessen.</p>		
	<p>Weiterhin werden in der Planschablone die OKmax (Oberkante) angegeben. Dies findet sich jedoch nicht in der Begründung wieder. Hier ist ebenfalls Übereinstimmung in den Planunterlagen herzustellen. Darüberhinaus widersprechen sich die Festsetzungen zur Firsthöhe und zur Oberkante der Gebäude. Es kann nur eine Festsetzung gleichzeitig gelten.</p>	10.	
	<p><u>Planzeichenerklärung:</u>                      -entfällt-                      Hinweis: Die Planzeichenerklärung muss die exakten Rechtsgrundlagen zu den getroffenen Planzeichen wiedergeben.</p>	11.	
	<p><u>Text – Teil B:</u>                      2. Maß der baulichen Nutzung - 2.2 und 2.3 Höhe baulicher Anlagen und Höhenlage:                      Hier werden unterschiedliche Bezugspunkte (Fertigfußboden vs. Mittlere Geländeöhe des überbauten Grundstücks) benannt. Hier ist Übereinstimmung herzustellen.</p>	12.	
	<p>Ich verweise in diesem Zusammenhang auf meine Ausführungen zur Höhenfestsetzung.</p>		
	<p>Ich empfehle für die Eindeutigkeit und einfachere Beurteilung von Farbfestsetzungen die Nutzung von RAL-Farben.</p>	13.	
	<p>Grünflächen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote:</p>		
	<p>Punkt 1.3                      Auf dem Straßenrandstreifen ist eine Rasenansaat vorgesehen. Wie breit ist dieser Streifen? Hier ist Klarheit herzustellen.</p>	14.	
	<p><u>IV. Begründung</u>                      In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.</p>	15.	
	<p>2.4 Rechtsgrundlagen                      Hier sollte das Datum des Aufstellungsbeschlusses genannt werden. Weiterhin sind die aktuellen Rechtsgrundlagen (wie in der Präambel geschehen) zu nennen, da im aktuellen Gesetzestext auf die Überleitungsvorschriften und die jeweils anzuwendenden Gesetzestexte benannt werden.</p>	16.	<p>zu 16.                      Das Datum des Aufstellungsbeschlusses findet sich auf Seite 12 der Begründung. Die Rechtsgrundlagen werden überprüft und bei Bedarf angepasst.</p>
	<p>Weiterhin sind es die Rechtsgrundlagen zum B-Plan Nr. 34.1 und nicht 30.</p>	17.	<p>zu 17.                      Die Planzeichnung wird im Rahmen der Entwurfsunterlagen erstellt. Dann besteht Übereinstimmung.</p>
	<p>12. Verkehrliche Erschließung – 12.1 Fließender Verkehr                      Die Verkehrsflächen werden als öffentliche Verkehrsflächen – verkehrsberuhigter Bereich – beschrieben. Dies findet sich nicht in der Planzeichnung wieder.</p>		<p>Zu berücksichtigen.                       Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Abfallwirtschaftsbetrieb</b>                      Entsprechend Punkt 13.8 der textlichen Festsetzungen zum gegenständlichen Vorentwurf heißt es: „Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch den zuständigen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt, insbesondere für Müllfahrzeuge, gesichert werden. [...]“                      Die Erschließung des Wohngebietes erfolgt über die bereits vorhandenen öffentlichen Verkehrswege (Klützer Straße). Die neu geschaffenen Planstraßen weisen eine durchgehende Breite von wenigstens 7 m auf. Angaben zur Tragfähigkeit sowie der Ausbildung der geplanten Straßen (z.B. Gehsteig etc.) liegen nicht vor. Eine Befahrung dieser Straßen ist – auch bei Begegnungsverkehr – gemäß BGV C-271 grundsätzlich möglich. Die Schleppkurven Nr. 23 und Nr. 24 passen in den geplanten Straßenverlauf hinein.  <small>1 Unfallverhütungsvorschrift Müllbeseitigung vom 1. Oktober 1976 in der Fassung vom 1. Januar 1997 mit Durchführungsanweisungen (DA) vom April 1993.</small></p> <p>Folgende Hinweise werden gegeben:                      1. Es ist sicher zu stellen, dass die Fahrbahn frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleibt. Insbesondere bei der Festsetzung der Straßenbegrenzungslinie/ der künftigen Flurstücksgrenzen ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss.                      2. Es wird darauf hingewiesen, dass Abfallsammelfahrzeuge ein Gesamtgewicht von 32 t aufweisen können. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig gebaut werden.                      3. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant werden, sind diese derart auszugestalten, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge – insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze – gewährleistet ist.                      4. Die Planstraße zwischen den Parzellen 20 (WA 5) und 21 (WA 4) darf bis zur Fortführung des Straßenverlaufs mangels Wendemöglichkeit nicht mit den derzeit eingesetzten Müllfahrzeugen befahren werden. Ein Rückwärtsfahren in diesen Bereich hinein ist unzulässig (§ 16 Nr. 1 BGV C-27). Gleiches gilt auch für den Stichweg nördlich der Parzelle 20.</p> <p>Für die Parzelle 20 ist somit festzulegen, dass die Müllbehälter am Entsorgungstag auf Höhe der Parzelle 19 abzustellen sind. Gegebenenfalls ist ein separater Bereich mit der Zweckbestimmung „Müllbehälterstellplatz“ für die Parzelle 20 auszuweisen.</p> <p><b>FD Kataster und Vermessung</b>                      Siehe Anhang.</p>	<p style="text-align: center;">I</p> <p>I</p> <p>zu 1. Die Darstellung der Planung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Ausgestaltung der Fahrbahn erfolgt im Rahmen der Ausführungsplanung zur Straßenplanung. Die Hinweise werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>zu 3. Die Straßenverkehrsflächen werden gemäß den Vorgaben des technischen Planers berücksichtigt.</p> <p>zu 4. Die Hinweise sind bei der Ausführungsplanung der Straße zu beachten.</p> <p>zu 5. Die Berücksichtigung erfolgt in den Entwurfsunterlagen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Landkreis Nordwestmecklenburg</b>  <b>Die Landrätin</b>                  Kataster- und Vermessungsamt</p>  <p style="text-align: right;"><i>II.1a</i></p> <hr/> <p><small>Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar</small></p> <p>Landkreis Nordwestmecklenburg                  Bauordnung und Planung                  Frau Gielow                  Rostocker Straße 76                  23970 Wismar</p> <p><small>Auskunft erteilt Ihnen:                  Herr Wienhold                  Dienstgebäude:                  Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen                  Zimmer 2.415    Telefon 03841 / 3040-6249    Fax 03841 / 3040-86249                  E-Mail: p.wienhold@nordwestmecklenburg.de                  Unser Zeichen: 2015-B1-0127                  Ort, Datum: Grevesmühlen, 01.09.2015</small></p> <p><small>Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom                  01.09.2015</small></p> <p><b>Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan                  SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 34.1                  "WOHNGEBIET MÜHLENBLICK" ÖSTLICH DES ROSENWEGES</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren</p> <p>Im B-Planbereich befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.</p> <p>Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.</p> <p><b>Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.</b></p> <p>Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen                  Im Auftrag</p> <p>Wienhold</p> <p>Anlagen: A3 1x aktueller Auszug aus der Liegenschaftskarte; 1x AP- Übersicht                  1:2000 <span style="float: right;">Maßstab</span></p>	<p>zu 1.                  Die Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes innerhalb des Plangeltungsbereiches werden in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.</p> <p>zu 2.                  Die Hinweise zum Erhalt der Lagefestpunkte und Grenzpunkte der Flurstücksgrenzen werden in der Begründung ergänzt.</p> <p>zu 3.                  Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der katastermäßige Bestand wird im Verfahren durch den ÖBVI bestätigt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>





**Auszug aus dem Liegenschaftskataster**  
Liegenschaftskarte MV 1:2000

**Kataster- und Vermessungsamt für den Landkreis Nordwestmecklenburg**  
Rostocker Str. 76  
23976 Wismar

**Erstellt am 01.08.2015**


Flurstück: 430  
Plan: 2  
Gemarkung: Grevesmühlen

Gemeinde: Grevesmühlen, Stadt  
Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg  
Lage: IDIXter Str.


© Vermessungs- und Cadastrealschreibämter Mecklenburg-Vorpommern  
Verkehrsbüro, Wärmeschutz, Umwandlung, Widmung an Dritte oder  
Veränderung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und  
Cadastrealschreibämter. Dieser Auszug ist ausschließlich zum  
eigenen Gebrauch zu verwenden und darf nicht weiterverbreitet  
werden. Die Darstellung ist nicht verbindlich für rechtliche  
Anforderungen geeignet.

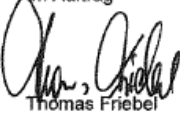


Dieser Ausdruck ist gesetzlich geschützt. Vervielfältigung oder Verbreitung  
des Originals ist ohne schriftliche Genehmigung des Vermessungsamtes  
Nordwestmecklenburg. Die Verantwortung für die Richtigkeit der  
Darstellung, die Genauigkeit der Messungen und die Einhaltung der  
Anforderungen liegt bei dem Auftraggeber.



Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg</b></p>  <p>Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg Schloßstraße 6 - 8, 19063 Schwerin</p> <p>1721</p> <p>II 2</p> <p>23.09.2015</p> <p>Bearbeiter: Frau Smigiel Telefon: 0385 588 89 142 Fax: 0385 588 89 190 E-Mail: alexandra.smigiel@efrlwm.mv-regierung.de AZ: 120-506-47/15 Datum: 23.09.2015</p> <p><b>Landesplanerische Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 34.1 „Wohngebiet Mühlenblick“ der Stadt Grevesmühlen</b> Hier: Beteiligung der Landesplanung als Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB</p> <p>Ihr Schreiben vom 26.08.2015 (Posteingang: 31.08.2015) Ihr Zeichen: 6000./mat</p> <p>Die angezeigten Planungsabsichten werden nach den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz (LPIG), Landesraumentwicklungsprogramm für Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) und dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM) beurteilt.</p> <p><b>Vorgelegte Unterlagen und Planungsziele</b> Zur Bewertung haben ein Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 und die dazugehörige Planzeichnung mit Begründung vorgelegen.</p> <p>Mit der vorgelegten Planung sollen die bau- und planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine arrondierende Wohnbebauung innerhalb der Ortslage Grevesmühlen geschaffen werden.</p> <p><b>Raumordnerische Bewertung</b> Mit dem Bebauungsplan Nr. 34.1 soll im nördlichen Teil der Ortslage Grevesmühlen eine innerstädtische Brachfläche in eine neue Nutzung überführt und ein neuer Wohnstandort entwickelt werden. Es handelt sich um eine stadtintegrierte Entwicklungsfläche mit einem Geltungsbereich von ca. 2,62 ha, die im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen als Wohnbaufläche ausgewiesen ist.</p> <p>Das Plangebiet schließt direkt an den Bebauungsplan Nr. 30 an und rundet die bestehende Einzel- und Doppelhaushausbebauung ab. Demzufolge trägt die Planung den Grundsätzen 4.1 (2) (Z) und (5) RREP WM Rechnung.</p>	<p>zu 1. Die vorgelegten Unterlagen und Planungsziele entsprechen den Planungsabsichten der Stadt Grevesmühlen.</p> <p>zu 2. Die raumordnerische Bewertung wird in der Begründung ergänzt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>


Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Zudem möchte ich darauf hinweisen, dass in der Planzeichnung mehrere Geltungsbereiche für den B-Plan Nr. 34.1 aufgeführt sind. Im weiteren Verfahren ist der Geltungsbereich für die vorliegende Planung eindeutig festzusetzen.</p> <p>Raumordnerische Belange stehen dem Vorhaben nicht entgegen.</p> <p><b>Abschließender Hinweis</b></p> <p>Die landesplanerische Stellungnahme bezieht sich auf die Grundsätze und Ziele der Raumordnung und Landesplanung und greift der erforderlichen Prüfung durch die zuständige Genehmigungsbehörde nicht vor. Sie gilt nur solange, wie sich die Beurteilungsgrundlagen für das Vorhaben nicht wesentlich ändern.</p> <p><i>Alexandra Smigiel</i> Alexandra Smigiel</p> <p><b>Verteiler</b> Landkreis Nordwestmecklenburg, Fachdienst Bauordnung und Planung – per Mail EM VIII 4 – per Mail EM VIII 410-1 – per Mail</p>	<p>zu 3. Die Grundlage für die Unterlagen zum Vorentwurf bildete das städtebauliche Konzept zum Bebauungsplan Nr. 34.1. Darüber hinaus wurden in zurückhaltender grauer Farbgebung hinterlegt die Entwicklungsabsichten außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34.1 auf der Grundlage des Gesamtkonzeptes dargestellt. Zur Übersicht wurde der Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 ebenso dargestellt. Die Entwurfsunterlagen beziehen sich dann ausschließlich auf den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.1.</p> <p>zu 4. Die Begründung wird ergänzt.</p> <p>zu 5. Der abschließende Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																						
	<div style="text-align: center;"> <p><b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg</b></p>  </div> <hr/> <p>STALU Westmecklenburg Bleicherufer 13, 19053 Schwerin</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>Stadt Grevesmühlen z. H. Frau Matschke Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">NR</td> <td style="width: 15%;">VV</td> <td style="width: 15%;">Eilt</td> <td style="width: 15%;">1817</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Stadt Grevesmühlen Eingegangen</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">02. Okt. 2015</td> </tr> </table> </div> <div style="width: 45%;"> <p>Telefon: 0385 / 59 58 6-124 Telefax: 0385 / 59 58 6-570 E-Mail: Heike.Stu@staluwm.mv-regierung.de Bearbeitet von: Heike Stx</p> <p>AZ: STALU WM-12e-296-15-5122-74026 (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Schwerin, 29. September 2015</p> </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">HA</td> <td style="width: 15%;">KÄ</td> <td style="width: 15%;">IR</td> <td style="width: 15%;">AA</td> <td style="width: 15%;">OA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">/</td> <td></td> <td></td> </tr> </table> </div>	NR	VV	Eilt	1817	Stadt Grevesmühlen Eingegangen				02. Okt. 2015				HA	KÄ	IR	AA	OA			/			<p style="text-align: right; margin-right: 20px;">D.3</p> <p>zu 3. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.</p> <p>zu 2. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken und Anregungen geäußert werden.</p> <p>zu 3. Es wird zur Kenntnis genommen, dass zu vertretende Belange des Naturschutzes aus Sicht der Behörde nicht betroffen sind. Andere Naturschutzbehörden wurden im Verfahren beteiligt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
NR	VV	Eilt	1817																						
Stadt Grevesmühlen Eingegangen																									
02. Okt. 2015																									
HA	KÄ	IR	AA	OA																					
		/																							

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
3.2 Wasser	<p>Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.</p>	zu 4. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
3.3 Boden	<p>Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.</p> <p>Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie 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.</p>	zu 5. Der Landkreis Nordwestmecklenburg wurde im Verfahren beteiligt.	Zur Kenntnis zu nehmen.
4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft	<p>Bei Beachtung Ihrer Feststellungen in der Begründung (Punkte 11.1, 11.2, 13.8 und 17.2) bestehen gegen den Bebauungsplan Nr. 34.1 keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken.</p>	zu 6. Der Hinweis ist bereits Bestandteil der Planunterlagen.	Zur Kenntnis zu nehmen.
Im Auftrag	 Thomas Friebe	zu 7. Es wird zur Kenntnis genommen, dass bei Beachtung der Ausführungen in der Begründung keine immissionsschutz- sowie abfallrechtlichen Bedenken bestehen.	Zur Kenntnis zu nehmen.

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Matschke, Gabriele</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Susann.Foerster@lung.mv-regierung.de  <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 14. Oktober 2015 12:26  <b>An:</b> Matschke, Gabriele  <b>Betreff:</b> S15367_Satzung über den B-Plan Nr. 34.1 "Wohngebiet Mühlenblick" östlich des Rosenweges, Grevesmühlen_AZ: 6000./mat</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p style="text-align: right;">II.4</p> <p>vielen Dank für die Beteiligung an o.g. Vorhaben.</p> <p>Das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie gibt zu den eingereichten Unterlagen (Satzung) keine Stellungnahme ab.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen  Im Auftrag  S. Förster</p> <hr/> <p>Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern</p> <p>Goldberger Str. 12  18273 Güstrow</p> <p><a href="mailto:susann.foerster@lung.mv-regierung.de">mailto:susann.foerster@lung.mv-regierung.de</a>  Tel.: 03843777-402  Fax: 03843777-9102  URL: <a href="http://www.lung.mv-regierung.de/">http://www.lung.mv-regierung.de/</a></p>	<p>zu 1.  Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Behörde zu den eingereichten Unterlagen keine Stellungnahme abgibt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss												
	<p style="text-align: center;"><b>Straßenbauamt Schwerin</b></p> <div style="text-align: right;">  </div> <p style="font-size: small;">Straßenbauamt Schwerin · Postfach 16 01 42 · 19091 Schwerin</p> <p>Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 23936 Grevesmühlen</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">R</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">WV</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">Eikt</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">1699</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Stadt Grevesmühlen Eingegangen 16. Sep. 2015</td> </tr> <tr> <td style="width: 10%; text-align: center;">OG</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">HA</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">KÄ</td> <td style="width: 10%; text-align: center;">OA</td> </tr> </table> <p style="font-size: small;">                 Bearbeiter: Herr Jefremow <span style="float: right; font-size: 2em; font-family: cursive;">B.S.</span>                  Telefon: 0385/511-4422                  Telefax: 0385/511-4150                  E-Mail: Marcel.Jefremow@stv.svv-regierung.de                  Geschäftsz: 2220-512-00-2015-114-414a                  Sitzung B-Plan 34.1                  Datum: 14.09.2015             </p> <p><b>Stellungnahme zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 „Wohngebiet Mühlenblick“ der Stadt Grevesmühlen Ihr Schreiben vom 26.08.2015</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>bezüglich Ihrer Anfrage vom 26.08.2015 teile ich Ihnen mit, dass von der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 keine Bundes- oder Landesstraßen betroffen sind. Seitens des Straßenbauamtes bestehen somit derzeit keinerlei Bedenken in verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Hinsicht.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Im Auftrag</p> <p> Greßmann</p>	R	WV	Eikt	1699	Stadt Grevesmühlen Eingegangen 16. Sep. 2015				OG	HA	KÄ	OA	<p>Zu 1. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass aus verkehrlicher, straßenbaulicher und straßenrechtlicher Sicht keine Bedenken bestehen. Die Nichtbetroffenheit wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
R	WV	Eikt	1699												
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 16. Sep. 2015															
OG	HA	KÄ	OA												


Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="100 236 459 311">  <p><b>IHK</b> Industrie- und Handelskammer zu Schwerin</p> </div> <div data-bbox="705 236 929 319"> <p><b>25</b> JAHRE GRENZENLOS ERFOLGREICH</p> </div> </div> <p style="text-align: center; margin-top: 20px;"><i>II.6</i></p> <p>Industrie- und Handelskammer zu Schwerin, PF 11 10 41, 16010 Schwerin</p> <p><b>Stadt Grevesmühlen Herrn Prahler Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</b></p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px auto; width: 100px;"> <p>WZ   Zeit   1792</p> <p>Stadt Grevesmühlen</p> <p>Registernummer: A</p> <p>30. Sep. 2015</p> <p style="text-align: right;"><i>[Signature]</i></p> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p>Ihre Zeichen/Nachricht vom 6000./mat</p> <p>Ihr Ansprechpartner <b>Hannes Schubert</b></p> <p>E-Mail schubert@schwerin.ihk.de</p> <p>Tel. 0385 5103 209</p> <p>Fax 0385 5103 9209</p> <p>25.09.2015</p> </div> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges</b> Hier: Frühzeitige Beteiligung</p> <p>Sehr geehrter Herr Prahler,</p> <p>wir danken Ihnen für die Beteiligung in o. g. Angelegenheit.</p> <p>Zu den planinhaltlichen Festsetzungen ergeben sich gegenwärtig aus unserer Sicht keine Einwendungen, Hinweise und Anregungen, die wirtschaftliche Belange betreffen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><i>[Signature]</i> <b>Hannes Schubert</b> Geschäftsbereich Standortpolitik, International</p>	<p>zu 1. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass keine Einwendungen, Hinweise und Anregungen vorgetragen werden.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>




Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>T . . .</b> <span style="float: right;">ERLEBEN, WAS VERBINDET.</span></p> <p><b>DEUTSCHE TELEKOM TECHNIK GMBH</b> 01059 Dresden</p> <p>Stadt Grevesmühlen Bauamt z.H. Frau Matschke Rathausplatz 1</p> <p style="text-align: right;">U. O.</p> <p>23936 Grevesmühlen</p> <p>6004,/mat PTI 23, Martina Harnack +49 385 72379560 16.10.2015 Satzung der Stadt Grevesmühlen über den 1. Teil des Bebauungsplanes Nr. 34</p> <p>Sehr geehrte Frau Matschke,</p> <p>die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:</p> <p>Im Planbereich befinden sich keine Telekommunikationslinien der Telekom.</p> <p>Die Aufwendungen der Telekom müssen bei der Verwirklichung des Bebauungsplans so gering wie möglich gehalten werden. Deshalb bitten wir, unsere Belange wie folgt zu berücksichtigen:</p> <p>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 3 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.</p> <p>Wir bitten, die Verkehrsflächen so an die vorhandenen umfangreichen Telekommunikationslinien der Telekom Deutschland GmbH anzupassen, dass diese Telekommunikationslinien nicht verändert oder verlegt werden müssen.</p> <p>Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gründen eine Versorgung des Bebauungsgebietes mit Telekommunikationsinfrastruktur in unterirdischer Bauweise nur bei Ausnutzung aller Vorteile einer koordinierten Erschließung sowie einer ausreichenden Planungssicherheit möglich ist. Wir bitten daher</p>	<p>zu 1. Die Bevollmächtigung nimmt die Stadt Grevesmühlen zur Kenntnis.</p> <p>zu 2. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass sich im Plangebiet selbst keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom befinden.</p> <p>zu 3. Die Anforderungen werden im Rahmen der Ausführungsplanung zum Straßenbau beachtet.</p> <p>zu 4. Die Stadt Grevesmühlen wird im Verfahren eine Regelung zur Führung von unterirdischen Versorgungsleitungen treffen. Die weiteren Anforderungen werden, wenn erforderlich, im Rahmen der Ausführungsplanung zum Straßenbau beachtet.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
<p> <small>DATUM</small> 04.09.2015  <small>EMPFÄNGER</small> Stadt GVM  <small>SEITE</small> 2                 </p>	<p>sicherzustellen, dass</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- für den Ausbau des Telekommunikationsliniennetzes im Erschließungsgebiet die ungehinderte, unentgeltliche und kostenfreie Nutzung der künftigen Verkehrswege möglich ist,</li> <li>- entsprechend § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB ein Leitungsrecht (beschränkte persönliche Dienstbarkeit) im Planungsgebiet zugunsten der Telekom Deutschland GmbH, Sitz Bonn festgesetzt wird,</li> <li>- der Erschließungsträger verpflichtet wird, rechtzeitig verlässliche Angaben zum Zeitpunkt der Bebauung der Grundstücke sowie der Dimensionierung und Nutzung der Gebäude zu liefern,</li> <li>- eine rechtzeitige und einvernehmliche Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt,</li> <li>- die geplanten Verkehrswege in Lage und Verlauf nicht mehr verändert werden.</li> </ul> <p>Hinsichtlich gepflanzter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten.</p> <p>Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen der vorhandenen Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z. B. im Falle von Störungen) der ungehinderte Zugang zu den Telekommunikationslinien jederzeit möglich ist. Insbesondere müssen Abdeckungen von Abzweikkästen und Kabelschächten sowie oberirdische Gehäuse soweit frei gehalten, dass sie gefahrlos geöffnet und ggf. mit Kabelziehfahrzeugen angefahren werden können. Es ist deshalb erforderlich, dass sich die Bauausführenden vor Beginn der Arbeiten über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen Telekommunikationslinien der Telekom informieren. Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten.</p> <p>Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig. Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse <a href="https://trassenauskunft-kabel.telekom.de">https://trassenauskunft-kabel.telekom.de</a> eingeholt werden. Dieser Service der Telekom bietet registrierten Anwendern die Möglichkeit Lagepläne der Telekom einzusehen und nach entsprechender Anforderung als PDF-Datei herunterzuladen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>i.A.  <small>Stabschefin</small>  <small>Stabschef</small>                  Martina Hamack                  Martina Hamack             </p>	<p style="text-align: right;">zu 4,</p> <p style="text-align: right;">5</p> <p style="text-align: right;">6.</p> <p>zu 5. Der Hinweis wird in den Planunterlagen beachtet.</p> <p>zu 6. Derzeit wurden keine Telekommunikationslinien bekannt gegeben, somit können auch keine beachtet werden. Der Anschluss von neu zu verlegenden Telekommunikationslinien an vorhandene wird im Rahmen der Ausführungsplanung und bei der Realisierung von Baumaßnahmen beachtet. Auf die Kabelschutzanweisung wird hingewiesen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

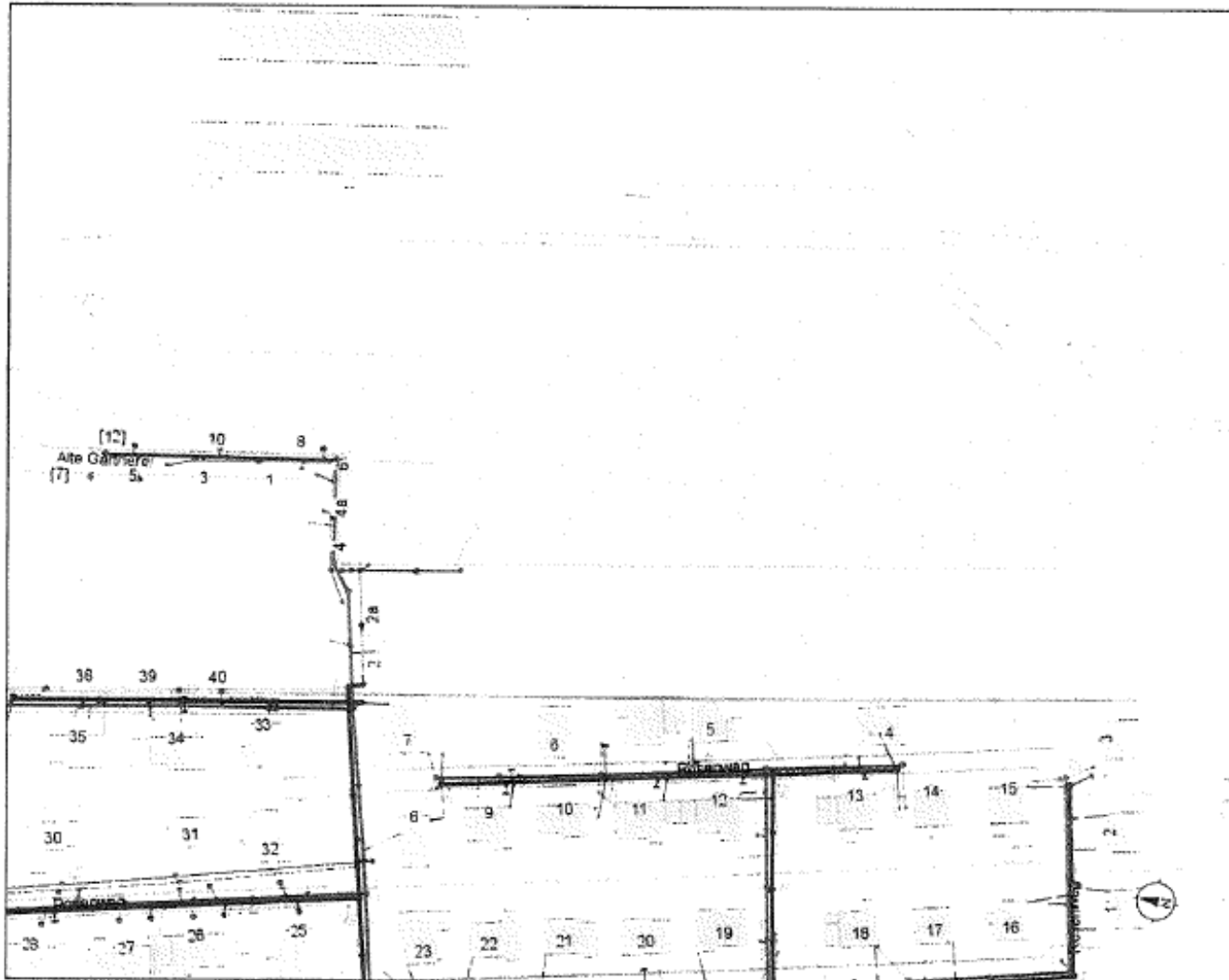
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p> <small>           DATUM 04.09.2015            EMPFÄNGER Stadt GVM            SEITE 3         </small> </p> <p>           Anlagen:            Lageplan            Kabelschutzanweisung         </p>		

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	 <p data-bbox="488 252 920 384">Karl-Marx-Str. 7/9 23936 Grevesmühlen Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Körperschaft des öffentlichen Rechts</p> <p data-bbox="600 395 801 416">- Der Verbandsvorsteher -</p> <div data-bbox="91 427 277 517"> <p>Stadt Grevesmühlen - Bauamt - Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> </div> <div data-bbox="309 416 913 671"> <p>R   WV   Eilt   1759</p> <p>Stadt Grevesmühlen Eingegangen</p> <p>25. Sep. 2015</p> <p>Standort- und Anschlusswesen</p> <p>Sprechzeiten: Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr</p> <p>Sachverhalt Cornelia Kumbnuss</p> <p>nr. Durchwahl 757 712</p> <p>Datum 24.09.2015</p> </div> <p data-bbox="87 692 860 735"><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges</b></p> <p data-bbox="87 756 286 777">Reg.-Nr.: 0080/12-09/5</p> <p data-bbox="87 804 367 825">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="87 847 860 911">mit Schreiben vom 26.08.2015 (Posteingang 26.08.2015) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Vorentwurf der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 östlich des Rosenweges.</p> <p data-bbox="87 932 860 1043">Zur Sicherung der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem ZVG und dem Erschließungsträger erforderlich. Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss - und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.</p> <p data-bbox="87 1064 860 1107">Das Konzept zur Ver- und Entsorgung des Gebietes ist bereits vorbesprochen worden. Im Einzelnen bedeutet das:</p> <p data-bbox="87 1128 277 1149"><u>Trinkwasserversorgung</u></p> <p data-bbox="87 1153 860 1235">Der vorhandene Leitungsbestand aus dem Rosenweg muss erweitert werden. Trinkwasserhausanschlüsse werden für jedes Grundstück vorgestreckt und im Zuge der Grundstücksbebauung auf Antragstellung des Bauherrn komplettiert. Die technische Planung ist mit dem ZVG abzustimmen.</p> <p data-bbox="87 1256 300 1276"><u>Löschwasserbereitstellung</u></p> <p data-bbox="87 1281 860 1324">Zur Löschwasserversorgung stehen derzeit 2 Hydranten Nr. 1140 und 1635 zur Verfügung. Beide Hydranten bringen bei Einzelentnahme &gt; 48 m³/h aber &lt; 96 m³/h.</p> <p data-bbox="87 1345 315 1366"><u>Schmutzwasserentsorgung:</u></p> <p data-bbox="87 1370 860 1414">Zur Entwässerung der Grundstücke müssen der vorhandene Schmutzwasserkanal aus dem Rosenweg inklusive Grundstücksanschlüsse hergestellt werden. Aufgrund der Höhenlage</p>	<p data-bbox="965 751 1688 831">zu 1. Der Abschluss eines Erschließungsvertrages zwischen dem ZVG und dem Erschließungsträger soll vor Satzungsbeschluss erfolgen.</p> <p data-bbox="965 863 1464 916">zu 2. Die Begründung wird um den Sachverhalt ergänzt.</p> <p data-bbox="965 948 1809 1054">zu 3. Die Trinkwasserversorgung kann mit Erweiterung des vorhandenen Leitungsbestandes aus dem Rosenweg sichergestellt werden. Die technische Planung wird mit dem ZVG weiter abgestimmt.</p> <p data-bbox="965 1086 1845 1219">zu 4. Die Sicherstellung der Löschwasserbereitstellung ist Aufgabe der Stadt. Die Hydrantenstandorte werden in die Planunterlagen übernommen. Für die Sicherstellung der Löschwasserversorgung aus dem Hydrantennetz sind Hydrantenabstände von 150 m einzuhalten bzw. es sind andere Löschwasserentnahmemöglichkeiten darzustellen.</p> <p data-bbox="965 1278 1800 1390">zu 5. Die Schmutzwasserentsorgung kann mit Erweiterung des vorhandenen Leistungsbestandes aus dem Rosenweg sichergestellt werden. Die technische Planung wird mit dem ZVG weiter abgestimmt.</p>	<p data-bbox="1850 777 2051 804">Zu berücksichtigen.</p> <p data-bbox="1850 888 2051 916">Zu berücksichtigen.</p> <p data-bbox="1850 968 2051 995">Zu berücksichtigen.</p> <p data-bbox="1850 1112 2051 1139">Zu berücksichtigen.</p> <p data-bbox="1850 1361 2051 1388">Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>ist ebenfalls das Setzen eines Pumpwerkes erforderlich. Die technische Planung ist mit dem ZVG abzustimmen.</p> <p><u>Niederschlagswasser</u> Das B-Plangebiet 34.1 befindet sich in der TWSZ IIIB der Wasserfassung Wotenitz. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf den Grundstücken ist erlaubt. Die Versickerungsfähigkeit ist über ein Bodengutachten, welches dem ZVG vor Satzungsbeschluss vorzulegen ist, nachzuweisen. Gemäß der vorgesehenen Planung werden die Straßenflächen in das vorhandene Gewässer 7/11/B3 einleiten. Hierfür ist der Ausbau bzw. die Erweiterung dieses Gewässers erforderlich. Diesbezüglich ist die Legende zur Planzeichnung zu ändern. („Fläche für Regenwasser/Teich“, „geplante RW-Leitung“ und „vermutlicher Verlauf der vorhandenen RW-Leitung“ = Gewässer)</p> <p>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.</p> <p>Bei Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p> Andreas Lachmann</p> <p><u>Verteiler:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Empfänger</li> <li>• ZVG t1</li> </ul> <p><u>Anlage:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bestandsplan Abwasser</li> <li>- Bestandsplan Trinkwasser und Hydranten</li> </ul>	<p>zu 6. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde im Bodengutachten dargestellt. Die Aufnahme des Plangebietes in die Versickerungssatzung des ZVG ist durch die Stadt Grevesmühlen zu beantragen, so dass eine Regelung vor Satzungsbeschluss erfolgen kann.</p> <p>zu 7. Die Planunterlagen werden um die Sachverhalte ergänzt. Die Grundlage für die Darstellungen bildet die technische Planung des beauftragten Ingenieurbüros.</p> <p>zu 8. Weiterführende Planungen werden mit dem ZVG abgestimmt.</p> <p>zu 9. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wird nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

# B-Plan 34.1 Grevesmühlen

## Bestandsplan Abwasser

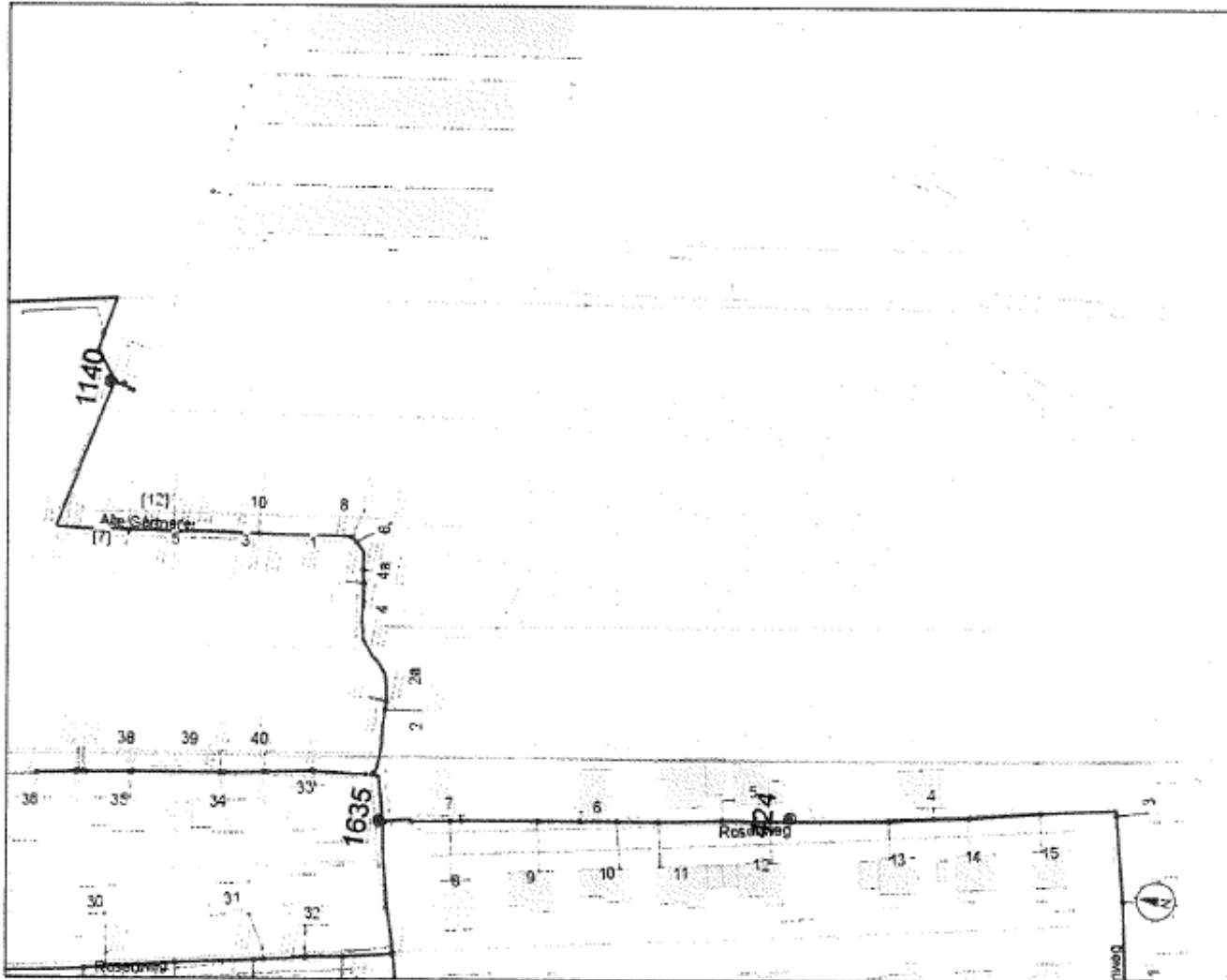


Darstellung der Wasserversorgung	
Material & Dimension	Trinkwasserzuleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Trinkwasserzweitzuleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Trinkwasserleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Rohwasserleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Reinwasserleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Wasserleitung E*: nicht ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Wasserleitung E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung der Schmutzwasserbeseitigung	
Material & Dimension	Schmutzwasserkanal E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Mischwasserkanal E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Abwasserrohrleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Vakuumentzug E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Schmutzwasserleitung E*: nicht ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Schmutzwasserleitung E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung der Regenwasserbeseitigung (Regen)	
Material & Dimension	Regenwasserkanal E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Regenwasserkanal E*: nicht ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Regenwasserkanal E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung von Gewässern	
	Gewässer E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung von Ingenieurbauwerken	
	übertragene Ingenieurbauwerke
Darstellung von Kabeln	
Material & Dimension	Strom- und Fernspreitzuleitung
Material & Dimension	Leitungskabel
Material & Dimension	Lichtwellenleiterkabel
sonstige Kartendarstellungen	
	Gebäude mit Hausnummer
	Flussknoten / Straßeneinmündung
E	Eigentümer
B	Betreiber

30 m  
22.09.2015  
Maßstab 1:1500

© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen  
Karl-Marx-Str. 7/9, 23936 Grevesmühlen, Telefon: 03881-7570, info@zweckverband-gvm.de


**B-Plan 34.1 Grevesmühlen**  
Bestandsplan Trinkwasser u. Hydranten




Darstellung der Wasserversorgung	
Material & Dimension	Trinkwasserzweigleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Trinkwasseranschlussleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Rohwasserleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Brauchwasserleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Wasserleitung E*: nicht ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Wasserleitung E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung der Schmutzwasserbeseitigung	
Material & Dimension	Schmutzwasserkanal E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Mischwasserkanal E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Abwasserleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Vakuumleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Schmutzwasserleitung E*: nicht ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Schmutzwasserleitung E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung der Niederschlagswasserbeseitigung (Regen)	
Material & Dimension	Regenwasserkanal E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Regenwasserkanal E*: nicht ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Regenwasserkanal E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung von Gewässern	
Material & Dimension	Gewässer E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung von lageunsicheren Leitungen	
Material & Dimension	Lageunsichere Leitung
Darstellung von Kabeln	
Material & Dimension	Steuer- und Informationskabel
Material & Dimension	Leitungskabel
Material & Dimension	Lichtwellenleiterkabel
sonstige Kartendarstellungen	
Material & Dimension	Gebäude mit Hausnummer
Material & Dimension	Parkieren
Material & Dimension	E = Eigenl. B = Betreiber

30 m  
22.09.2015  
Maßstab 1:1500

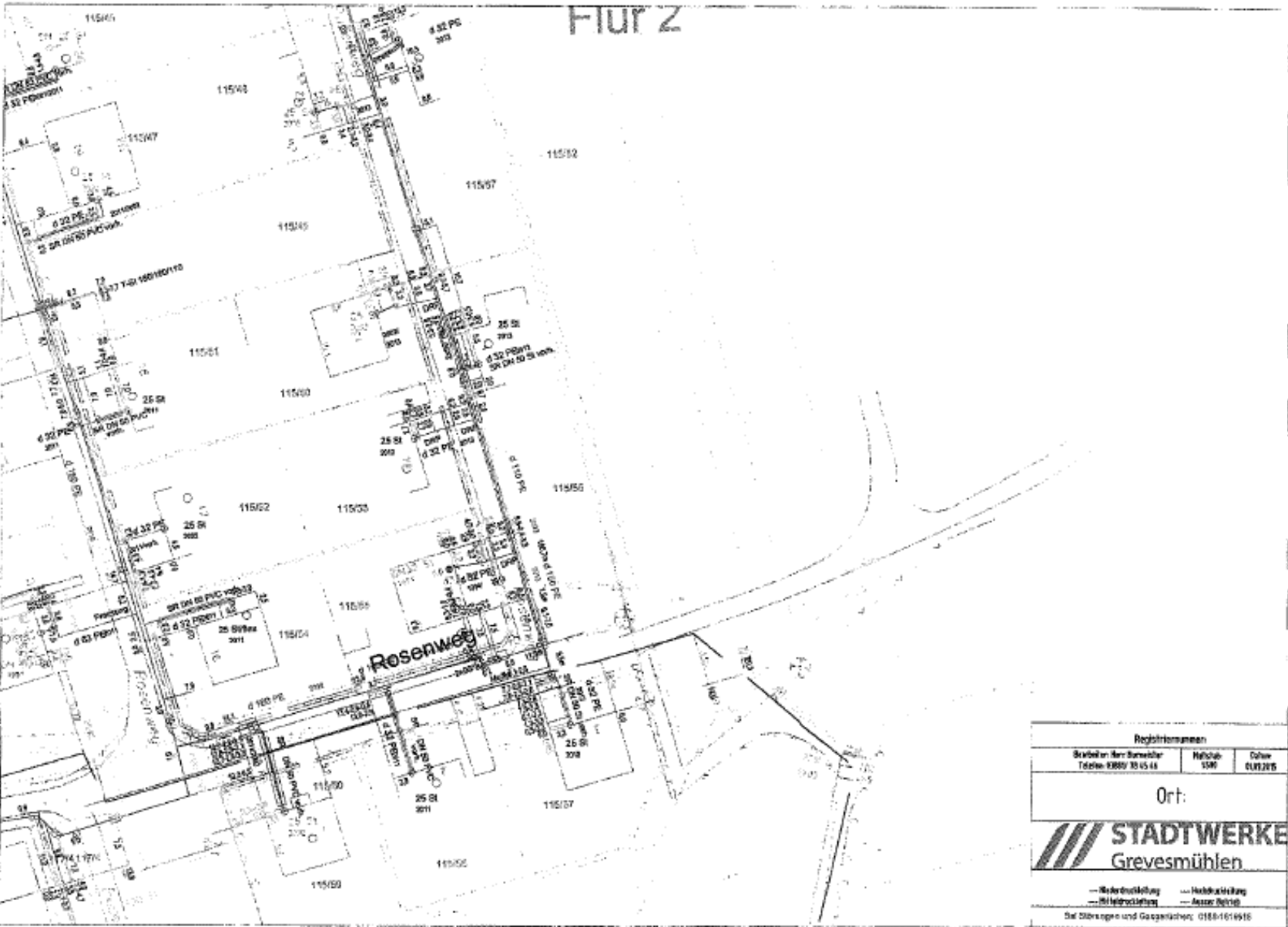
© Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen  
Karl-Marx-Str. 7/9, 23936 Grevesmühlen, Telefon: 03881-7570, info@zweckverband-gvm.de

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div style="text-align: center;">  <p><b>STADTWERKE</b> Grevesmühlen</p> <p><i>Meine Region. Meine Energie.</i></p> </div> <p>STADTWERKE Grevesmühlen GmbH • Grüner Weg 26 • 23936 Grevesmühlen</p> <p><b>Stadt Grevesmühlen</b> Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p>Grüner Weg 26 23936 Grevesmühlen Geschäftsführer Dipl.-Ing. Heiner Wilms Vorsitzender des Aufsichtsrates Jürgen Ditz Telefon (03881) 78 45-0 Telefax (03881) 78 45-60 info@stadtwerke-gvm.de www.stadtwerke-gvm.de</p> <p>Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom: _____ Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom: BB _____ Telefon, Name: 03881 7845-46, Herr Burmeister Datum: 15.09.2015 (PE per E-Mail)</p> <p><b>Leitungsauskunft „Stromnetz“</b> Bauvorhaben: Bebauungsplan „Wohngebiet Mühlenblick“ Ort: 23936 GVM, östlich des Rosenweges</p> <p style="text-align: right;">Reg.-Nr.: Z/008/15</p> <p>Sehr geehrte Frau Matschke,</p> <p>dem o. g. Bauvorhaben stimmen wir grundsätzlich zu. Die Zustimmung beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld.</p> <p>Im o. g. Baubereich befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH und anderer Rechtsträger. Eine Über- bzw. Unterbauung ist nicht zulässig. Bei Kreuzungen und Näherungen sind Mindestabstände lt. DIN einzuhalten. Die Kosten für eine eventuelle Umverlegung gehen zu Lasten des Verursachers.</p> <p>Zur terminlichen Absprache für die erforderliche Kabeleinweisung vor Ort setzen Sie sich bitte rechtzeitig vor Baubeginn mit Herrn Otto E.DIS Telefon (038822 /52 220) in Verbindung. Die genaue Lage und Verlegetiefe ist nur durch eine Vororteinweisung bzw. Suchschachtungen festzustellen.</p> <p>Während der Vororteinweisung werden weitere Festlegungen zum Schutz der Versorgungsleitungen getroffen.</p> <p>Diese Zustimmung gilt für die Dauer eines Jahres, bezogen auf das Datum dieses Schreibens.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen A. Burmeister Bernd Burmeister Ableitung Stromnetze</p>	<p>zu 1. Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Zustimmung für das angegebene Baufeld zur Kenntnis.</p> <p>zu 2. Der Hinweis, dass sich im Plangebiet Versorgungsanlagen der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH und anderer Rechtsträger befinden, wird beachtet. Die Anforderungen der Versorger werden im weiteren Planverfahren beachtet.</p> <p>zu 3. Die Hinweise zur Kabeleinweisung vor Ort werden im Rahmen der Ausführungsplanung beachtet. Ein Hinweis erfolgt in der Begründung.</p> <p>zu 4. Die Stadt Grevesmühlen nimmt die Befristung zur Kenntnis. Es ist darauf einzugehen, dass die Planung innerhalb der Jahresfrist abgeschlossen ist.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>




Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss								
	<div style="text-align: center;">  <p><b>STADTWERKE</b> Grevesmühlen</p> <p><i>Meine Region. Meine Energie.</i></p> </div> <p><small>STADTWERKE Grevesmühlen GmbH • Grüner Weg 26 • 23936 Grevesmühlen</small></p> <p><b>Stadt Grevesmühlen</b> Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p><small>Grüner Weg 26 23936 Grevesmühlen Geschäftsführer Dipl.-Ing. Heiner Wilms Vorsitzender des Aufsichtsrates Jürgen Ditz Telefon (03861) 78 45-0 Telefax (03861) 78 45-60 info@stadtwerke-gvm.de www.stadtwerke-gvm.de</small></p> <p><i>J. Na</i></p> <table border="0"> <tr> <td><small>Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom</small></td> <td><small>Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom</small></td> <td><small>Telefon, Name 03861 7845-</small></td> <td><small>Datum</small></td> </tr> <tr> <td></td> <td>BB</td> <td>46, Herr Burmeister</td> <td>15.09.2015 <i>(PE per E-Mail)</i></td> </tr> </table> <p><b>Leitungsauskunft</b> „Gasnetz“ <b>Reg.-Nr.: 011/15</b>  <b>Baumaßnahme:</b> Bebauungsplan „Wohngebiet Mühlenblick“  <b>Ort:</b> Grevesmühlen, östlich des Rosenweges</p> <p>Sehr geehrte Frau Matschke,</p> <p>in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich Anlagen oder Leitungen in Rechtssträgerschaft der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH.</p> <p>Mit diesem Schreiben erhalten Sie Planauszüge aus denen die Lage unserer Versorgungsleitungen im o.a. Bereich ersichtlich ist.  <b>Die Planauszüge dienen nur zu Planungszwecken und dürfen nicht an Dritte weitergegeben werden.</b>  Die in den Leitungsplänen enthaltenen Angaben und Maßzahlen sind hinsichtlich der Lage und Verlegungstiefe unverbindlich; Abweichungen sind möglich.  <b>Bei einer Bauausführung sind durch die ausführende Firma aktuelle Planauszüge rechtzeitig vor Baubeginn anzufordern.</b>  Das Merkblatt „Schutz von Versorgungsanlagen bei Bauarbeiten“ ist bei den Planungen zu beachten.</p> <p><b>Anmerkungen:</b>  Zum Schutz der im genannten Bereich befindlichen Hoch- und Niederdruckgasleitungen sowie der Hausanschlüsse sind folgende Hinweise zu beachten:  Beim Verlegen von Versorgungsleitungen oder Bebauung/Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/Schutzstreifen einzuhalten.  Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Material, außer im direkten Kreuzungsbereich.</p> <p>Freigelegte Gasleitungen/Anlagen sind fachgerecht gegen Beschädigungen zu sichern.  Schäden an Gasleitungen/Anlagen sind unverzüglich zu melden.  Die Überdeckung der Gasleitung darf sich nicht ändern.  Die genaue Lage und Überdeckung der Gasleitungen ist durch Suchschachtungen zu ermitteln.</p>	<small>Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom</small>	<small>Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom</small>	<small>Telefon, Name 03861 7845-</small>	<small>Datum</small>		BB	46, Herr Burmeister	15.09.2015 <i>(PE per E-Mail)</i>	<p>zu 1. Der Hinweis, dass sich im Plangebiet Versorgungsleitungen der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH befinden, wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 2. Die Lage der Versorgungsanlagen wird nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Die Hinweise werden beachtet.</p> <p>zu 3. Die Anforderungen des Versorgers sind zu beachten.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>
<small>Ihre Zeichen, Ihre Nachricht vom</small>	<small>Unsere Zeichen, unsere Nachricht vom</small>	<small>Telefon, Name 03861 7845-</small>	<small>Datum</small>								
	BB	46, Herr Burmeister	15.09.2015 <i>(PE per E-Mail)</i>								

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Ober- oder Unterirdische Anlagen/Hinweiszeichen dürfen in Lage oder Standort nicht verändert werden.                      Die Flurgrenzen wurden zeichnerisch aus den Flurkarten übertragen.                      Es erfolgte keine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit.                      Die Bestandsunterlagen werden zurzeit überarbeitet.                      Der Bauausführende hat vor Beginn der Bauarbeiten einen Aufgrabeschein zu beantragen.                      Eventuell notwendige Umverlegungen/Änderungen/Sicherungen sind nicht in dieser Zustimmung enthalten und bedürfen einer gesonderten Klärung.                      Die Durchführung von Baumaßnahmen (z.B.: Instandhaltungsarbeiten, Einbindungen oder die Verlegung von Hausanschlüssen) im Bereich der Gasleitungen muss gewährleistet sein.                      In dem von Ihnen genannten Bereich sind die Sanierungen von Gasleitungen vorgesehen.</p> <p><b>Anlagen:</b>                      Merkblatt                      Rohmetzplan Grevesmühlen</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><i>B. Burmeister</i>                      Bernd Burmeister                      Abteilung Netze</p> <div data-bbox="286 855 622 986" style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 20px;"> <p>Bei Störungen und Gasgerüchen  <b>0180-1616616</b>  <small>(0,039 €/Min aus dem Festnetz, ggf. abweichende Preise aus dem Mobilfunk)</small>                      Tag und Nacht besetzt</p> </div>	<p>24 31</p>	



Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Matschke, Gabriele</b></p> <hr/> <p><b>Von:</b> Kuesel, Werner &lt;kuesel@stadtwerke-gvm.de&gt;  <b>Gesendet:</b> Mittwoch, 16. September 2015 10:04  <b>An:</b> Matschke, Gabriele  <b>Cc:</b> Böhm, Jürgen; Burmeister, Bernd  <b>Betreff:</b> Bebauungsplan Nr.34.1 "Wohngebiet Mühlenblick"</p> <p style="text-align: right; margin-right: 50px;">II.126</p> <p>Sehr geehrte Frau Matschke,</p> <p>die übergebenen Unterlagen enthalten bis auf den Hinweis „... nach Möglichkeit Beleuchtungskörper mit Insekten schonenden Lichtfarben verwendet werden.“ keine Aussagen zur öffentlichen Beleuchtung. U.E. sollte im Interesse eines einheitlichen Beleuchtungsbildes festgeschrieben werden, die Beleuchtung des angrenzenden Bebauungsplanes 30 fortzuführen. Im Konkreten bedeutet das, Leuchten vom Typ „Dieter VI“ mit LED-Ausstattung einzusetzen. Dementsprechend wären die Lichtpunkte in der Farbe RAL 6009 auszuführen. Die Lichtpunkthöhe wäre dann mit 4,50 m Höhe vorzugeben. Wünschenswert wäre, die Planung der öffentlichen Beleuchtung in Verantwortung der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH durchzuführen.</p> <p>In Ergänzung unseres Schreibens vom 15.09.2015 bezüglich des Stromnetzes weisen wir auf Folgendes hin:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- In Tz. 13.5 verweisen Sie auf die E.ON edis AG. Der Ordnung halber sei darauf hingewiesen, dass diese Firma zwischenzeitlich zu E.DIS AG umfirmierte.</li> <li>- Die Aussage, dass sich innerhalb des Planungsgebietes Versorgungsleitungen der E.ON edis AG befinden, können wir nicht bestätigen. Wie in unserer Stellungnahme ausgewiesen, befinden sich in diesem Gebiet Versorgungsleitungen der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH und anderer Rechtsträger. Ob das auch die E.DIS betrifft, entzieht sich unserer Kenntnis. Diese müsste gesondert befragt werden. Der Hinweis zur Abstimmung der Kabeleinweisung mit der E.DIS bezieht sich nur auf Systeme der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH. Diese nimmt diese Aufgabe im Rahmen der Betriebsführung für das Stromnetz der Stadtwerke Grevesmühlen wahr.</li> </ul> <p>Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>Werner Küssel  Leiter Technik</p> <p>Stadtwerke Grevesmühlen GmbH  Grüner Weg 26  23936 Grevesmühlen  Tel.: 03881/78 45 62  E-Mail: <a href="mailto:kuesel@stadtwerke-gvm.de">kuesel@stadtwerke-gvm.de</a></p> <p>Bankverbindung Sparkasse Mecklenburg Nordwest  IBAN DE93 1405 1000 1000 0335 85  BIC NOLADE21WIS</p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates Jürgen Ditz  Geschäftsführer Dipl.-Ing. Heiner Wilms  Sitz der Gesellschaft Grevesmühlen  HRG Amtsgericht Schwerin HRB 2073  Steuernummer 079/133/30549</p>	<p>zu 1.  Die vorgetragene Belange wären im Rahmen der Ausführungsplanung zur Straßenplanung abzustimmen.</p> <p>zu 2.  Die Umfirmierung wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3.  Der Hinweis wird in den Planunterlagen beachtet. Die E.DIS AG hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass sich im Plangeltungsbereich keine Anlagen des Unternehmens befinden.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																				
	<p><b>e.dis</b></p> <p>EDIS AG - Langewahler Straße 60 - 15517 Fürstenwalde/Spree</p> <p>Stadt Grevesmühlen Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; width: fit-content; margin: 10px auto;"> <table border="1" style="border-collapse: collapse; text-align: center;"> <tr> <td style="padding: 2px;">R</td> <td style="padding: 2px;">WV</td> <td style="padding: 2px;">Eilt</td> <td style="padding: 2px;">1847</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 2px;">Stadt Grevesmühlen Eingegangen</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="padding: 2px;">08. Okt. 2015</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">Bgm</td> <td style="padding: 2px;">HA</td> <td style="padding: 2px;">KA</td> <td style="padding: 2px;">BA</td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">OA</td> </tr> </table> </div> <p style="text-align: right; margin-right: 20px;"><i>II, 13</i></p> <p>Neubukow, 01. Oktober 2015</p> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan NR. 34.1 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges</b> Bitte stets angeben:Upl/15/19</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die o.g. Planungen bestehen unserseits bei Beachtung nachfolgend genannter Hinweise keine Bedenken.</p> <p>Im Planungsgebiet befinden sich keine Anlagen unseres Unternehmens.</p> <p>Auskünfte über elektrotechnische Anlagen im Stadtgebiet Grevesmühlen holen Sie bitte bei den Stadtwerken Grevesmühlen ein.</p> <p>Bei weiteren Fragen steht Ihnen Herr Lange unter der o.g. Telefonnummer gern zur Verfügung.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>E.DIS AG  Norbert Lange</p> <p style="text-align: right;"><i>J.M. Suhrbier</i> Jörn Suhrbier</p> <div style="font-size: small; margin-top: 10px;"> <p><b>E.DIS AG</b> Regionalbereich Mecklenburg-Vorpommern Betrieb MS/NS/Gas Ostseeküste Am Stellwerk 12 18233 Neubukow www.e-dis.de</p> <p><b>Postanschrift</b> Neubukow Am Stellwerk 12 18233 Neubukow</p> <p>Norbert Lange T 038294 75-282 F 038294 75-206 norbert.lange @e-dis.de</p> <p>Unser Zeichen NR-M-0-</p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Thomas König</p> <p>Vorstand: Bernd Dubberstein (Vorsitzender) Manfred Paasch Dr. Andreas Reichel</p> <p>Sitz: Fürstenwalde/Spree Amtsgericht Frankfurt (Oder) HRB 7488 St.Nr. 063/100/00076</p> </div>	R	WV	Eilt	1847	Stadt Grevesmühlen Eingegangen				08. Okt. 2015				Bgm	HA	KA	BA				OA	<p>zu 1. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass keine Bedenken bestehen. Die Hinweise werden nachfolgend behandelt.</p> <p>zu 2. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.</p> <p>zu 3. Die Stadtwerke Grevesmühlen wurden im Verfahren beteiligt. Stellungnahmen wurden abgegeben.</p> <p>zu 4. Die Kontaktdaten werden zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
R	WV	Eilt	1847																				
Stadt Grevesmühlen Eingegangen																							
08. Okt. 2015																							
Bgm	HA	KA	BA																				
			OA																				

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<div data-bbox="107 247 280 311"> </div> <div data-bbox="107 383 280 470"> <p>Stadt Grevesmühlen Frau G. Matschke Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> </div> <div data-bbox="627 247 851 279"> <p><b>Leitungsauskunft</b></p> </div> <div data-bbox="694 303 795 359"> <p><i>TI. 14</i></p> </div> <div data-bbox="705 359 851 582"> <p><b>HanseWerk AG</b> Netzdienste MVP Jägerstieg 2 18246 Bützow leitungsauskunft-mv@hansewerk.com F 038461-51-2134 Reiner Klukas T +49 38461 51-2127 31.08.2015 (PE per E-Mail)</p> </div> <div data-bbox="107 630 593 790" style="border: 1px solid black; padding: 5px;"> <p>Reg.-Nr.: 193622 (bei Rückfragen bitte angeben) <b>Baumaßnahme:</b> Vorentwurf zum B-Plan Nr.: 34.1 --Wohngebiet Mühlenblick--, hier: frühzeitige Beteiligung der TöB <b>Ort:</b> Stadt Grevesmühlen, östl. des Rosenweges</p> </div> <div data-bbox="604 654 873 774" style="border: 1px solid black; padding: 5px; text-align: center;"> <p><b>HanseWerk AG</b> bei Störungen und Gasgerüchen <b>0385 - 58 975 075</b> Tag und Nacht besetzt</p> </div> <div data-bbox="107 813 672 877"> <p>Sehr geehrte Damen und Herren, aufgrund Ihrer Anfrage teilen wir Ihnen mit, dass im o. a. Bereich keine Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der HanseWerk AG vorhanden sind.</p> </div> <div data-bbox="107 893 246 957"> <p>Freundliche Grüße Reiner Klukas</p> </div> <div data-bbox="660 1045 795 1236"> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates: Dr. Thomas König Vorstand: Matthias Boxberger (Vorsitzender) Udo Bottländer Andreas Fricke Sitz Quickborn Amtsgericht Pinneberg HRB5802 PI</p> </div> <div data-bbox="107 1197 448 1236"> <p>Dieses Schreiben wurde maschinell erstellt und ist auch ohne Unterschrift gültig.</p> </div>	<p>zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich keine Versorgungsanlagen des Versorgers im Plangebiet befinden.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>



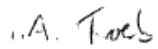
lfd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Anmerkungen:</b>                      Hinweis für die Antragstellung:                      In dem von Ihnen genannten Bereich befinden sich Anlagen/Leitungen in Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Grevesmühlen GmbH.                      Auf Veranlassung der Gasversorgung Grevesmühlen erfolgt die Antragstellung seit 01.07.1998 für den Bereich Grevesmühlen (einschließlich der zur Zeit gasversorgten Orte Grevesmühlen, Wotenitz, Neu Degtow, Upahl) an folgende Adresse:                      Gasversorgung Grevesmühlen                      Grüner Weg 26                      23936 Grevesmühlen                      Die vorliegenden Unterlagen schicken Sie bitte für eine weitere Bearbeitung an die Gasversorgung Grevesmühlen.</p>	<p>zu 2.                      Den Stadtwerken Grevesmühlen GmbH obliegt auch die Gasversorgung. Stellungnahmen wurden im Verfahren abgegeben.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>




## Leitungsanfrage

Zweck der Leitungsanfrage *	Baumaßnahme	Planung
voraussichtlicher Ausführungsbeginn: *		
Fragen zur Maßnahme	Pressarbeiten	Planung für Extern Name der beauftragenden Firma:
	Rammarbeiten	
	Spundungsarbeiten	
	Sprengarbeiten	
	Kampfmittelbergung	Planung für HanseWerk AG Ansprechpartner bei HanseWerk AG
	eine Außerbetriebnahme von Leitungen ist erforderlich:	
Beschreibung der Maßnahme *		
<b>Lokation der Maßnahme (Bitte Lageplan beifügen):</b>		
Ort / Gemeinde *		
Straße von / bis *		
<b>Adressdaten des Anfragenden:</b>		
Firmenname *	Stadt Grevesmühlen	
Ansprechpartner	Frau G. Matschke	
Ort / Gemeinde *	23936 Grevesmühlen	
Straße *	Rathausplatz 1	
Telefonnummer: *	03881/723-165	
Faxnummer *	03881/723-111	
E-Mailadresse *	g.matschke@grevesmuehlen.de	

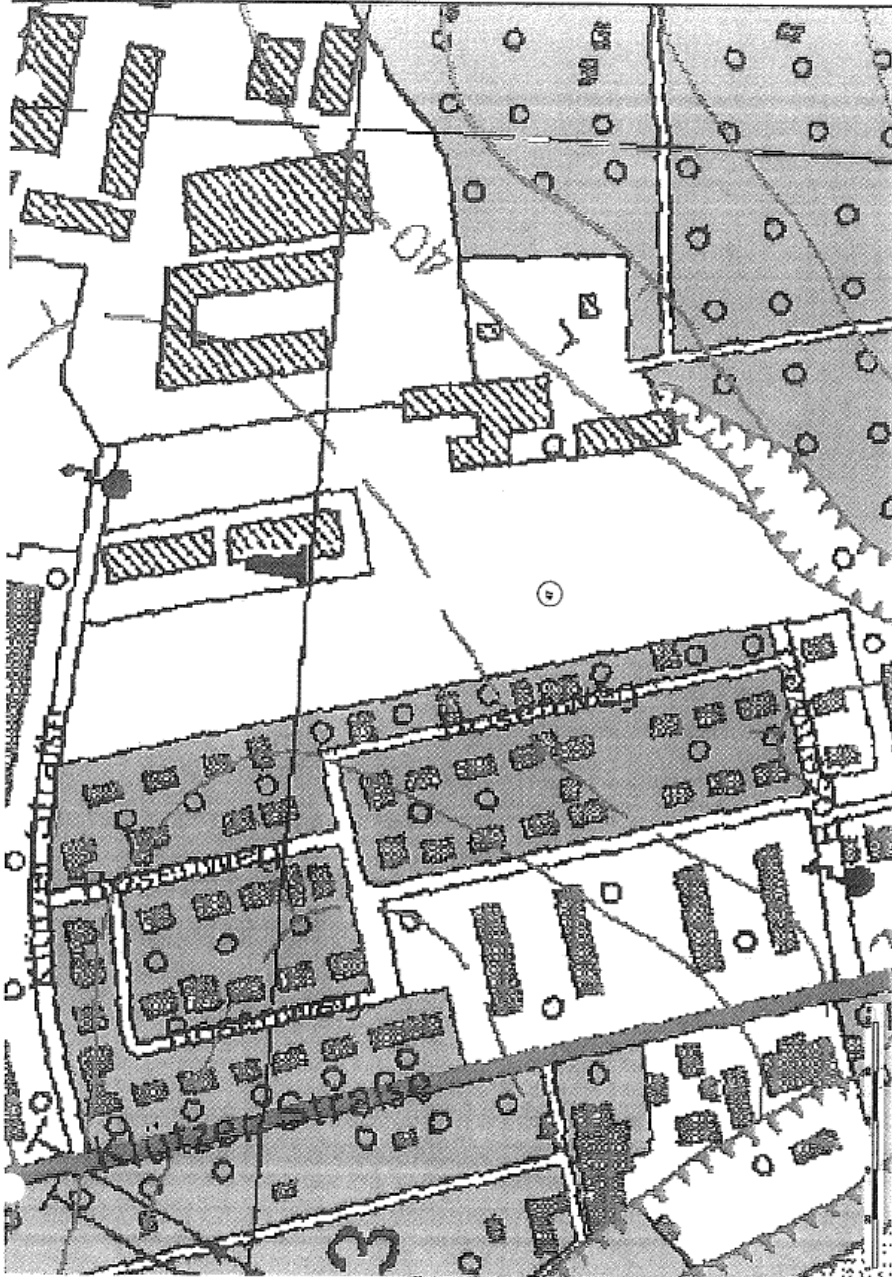


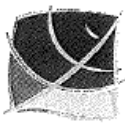

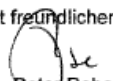
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss												
	<div style="text-align: right; margin-bottom: 10px;">  </div> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 45%;"> <p>50Hertz Transmission GmbH - Eichenstraße 3A - 12436 Berlin</p> <p>Stadt Grevesmühlen Bauamt Frau Matschke Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 "Wohngebiet Mühlenblick" östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen</b></p> <p>Sehr geehrte Frau Matschke,</p> <p>Ihr Schreiben haben wir dankend erhalten.</p> <p>Folgende Unterlagen lagen uns von Ihnen zur Einsichtnahme vor:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Planzeichnung</li> <li>- Begründung</li> </ul> <p>Nach Prüfung der Unterlagen können wir Ihnen mitteilen, dass sich im o. g. Plangebiet derzeit keine Anlagen der 50Hertz Transmission GmbH (u. a. Umspannwerke, Freileitungen und Informationsanlagen) befinden oder in nächster Zeit geplant sind.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p>50Hertz Transmission GmbH</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; margin-top: 20px;"> <div style="text-align: center;">               i. A. Seel              Tobien           </div> <div style="text-align: center;">               i. A. Froeb              Froeb           </div> </div> </div> <div style="width: 45%;"> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-bottom: 10px;"> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">R</td> <td style="width: 15%;">WV</td> <td style="width: 15%;">Eilt</td> <td style="width: 15%; text-align: center;">143</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">Stadt Grevesmühlen Eingegangen</td> </tr> <tr> <td colspan="4" style="text-align: center;">07. Sep. 2015</td> </tr> </table> </div> <p style="font-size: 2em; margin-bottom: 10px;">II.15</p> <p><b>50Hertz Transmission GmbH</b></p> <p>TG Netzbetrieb</p> <p>Eichenstraße 3A 12436 Berlin</p> <p>Datum 02.08.2015</p> <p>Unsere Zeichen Frtfro 20150613-0</p> <p>Ansprechpartner/in Frau Friedrich</p> <p>Telefon-Durchwahl 030-5150-2088</p> <p>Fax-Durchwahl 030-5150-2707</p> <p>E-Mail sylvia.friedrich@50hertz.com oder leitungsauskunft@50hertz.com</p> <p>ihre Zeichen 6060/mat</p> <p>Ihre Nachricht vom 26.08.2015</p> <p>Vorsitzender des Aufsichtsrates Daniel Dobbeni</p> <p>Geschäftsführer Boris Schucht, Vorsitz Marco Nix Dr. Frank Galletz Dr. Dirk Biermann</p> <p>Sitz der Gesellschaft Berlin</p> <p>Handelsregister Amtsgericht Charlottenburg HRB 84440</p> <p>Bankverbindung BNP Paribas, NL FFM BLZ 612 106 00 Konto-Nr. 9223 7410 19 DE75 5121 0900 9223 7410 19 BNPADEFF</p> <p>USt-Id-Nr. DE813473551</p> </div> </div>	R	WV	Eilt	143	Stadt Grevesmühlen Eingegangen				07. Sep. 2015				<p>zu 1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass sich im Plangebiet keine Anlagen des Versorgungsträgers befinden oder geplant sind.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
R	WV	Eilt	143												
Stadt Grevesmühlen Eingegangen															
07. Sep. 2015															


Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																												
	<p>Im Auftrag der <b>ontras</b> Gastransport GmbH</p> <p>Im Auftrag der <b>VNG Gasspeicher</b></p> <p><b>GDMcom</b></p> <table border="1" data-bbox="302 343 593 550"> <tr> <td>R</td> <td>WV</td> <td>Eilt</td> <td>17.38</td> </tr> <tr> <td colspan="4">GDMcom mbH Maxm.-Lanzlee 4 04129 Leipzig</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Stadt Grevesmühlen</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Eingegangen</td> </tr> <tr> <td colspan="4">24. Sep. 2015</td> </tr> <tr> <td>Bgm</td> <td>HA</td> <td>KA</td> <td>FA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>OA</td> </tr> </table> <p>Ansprechpartner: Helmar Jackisch <i>IV.16</i></p> <p>Tel.: (0341) 3504-463 Fax: (0341) 3504-100 leitungsakunft@gdmcom.de</p> <p>Ihr Zeichen: Az: 6000./mat 26.08.2015 Unser Zeichen: GEN / Ja 18142/15/00</p> <p>17.09.2015</p> <p>O. g. Reg.-Nr. bei weiterem Schriftverkehr bitte unbedingt angeben.</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>GDMcom ist vorliegend als von der <b>ONTRAS Gastransport GmbH</b>, Leipzig ("ONTRAS") und der <b>VNG Gasspeicher GmbH</b>, Leipzig ("VGS"), beauftragtes Dienstleistungsunternehmen tätig und handelt insofern namens und in Vollmacht der ONTRAS bzw. der VGS.</p> <p>Ihrer Anfrage entsprechend teilen wir Ihnen mit, dass o. a. Vorhaben keine vorhandenen Anlagen und keine zurzeit laufenden Planungen der ONTRAS und der VGS berührt. Wir haben keine Einwände gegen das Vorhaben.</p> <p><b>Auflage:</b> Sollte der Geltungsbereich bzw. die Planung erweitert oder verlagert werden oder der Arbeitsraum die dargestellten Planungsgrenzen überschreiten, so ist es notwendig, die GDMcom am weiteren Verfahren zu beteiligen.</p> <p>Diese Auskunft gilt nur für den angefragten räumlichen Bereich und nur für die Anlagen der vorgenannten Unternehmen, so dass ggf. noch mit Anlagen anderer Netz- und Speicherbetreiber bzw. -eigentümer gerechnet werden muss, bei denen weitere Auskünfte eingeholt werden müssen.</p> <p>Die GDMcom vertritt die Interessen der ONTRAS und VGS gegenüber Dritten in o. g. Angelegenheit. Ihre Anfragen richten Sie bitte diesbezüglich an die GDMcom.</p> <p>Bei Rückfragen steht Ihnen o.g. Sachbearbeiter/in gern zur Auskunft zur Verfügung.</p> <p>Freundliche Grüße</p> <p><i>Porsch</i> i.A. <i>Jackisch</i></p> <p>Sven Porsch Teamleiter Auskunft/Genehmigung i.A. Helmar Jackisch Sachbearbeiter Auskunft/Genehmigung</p>	R	WV	Eilt	17.38	GDMcom mbH Maxm.-Lanzlee 4 04129 Leipzig				Stadt Grevesmühlen				Eingegangen				24. Sep. 2015				Bgm	HA	KA	FA				OA	<p>Zu 1. Die Zuständigkeiten werden zur Kenntnis genommen.</p> <p>Zu 2. Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Anlagen des Versorgers berührt werden und keine Einwände bestehen.</p> <p>Zu 3. Der Versorger ist bei Änderung des Plangeltungsbereiches ohnehin neu zu beteiligen. Eine Änderung ist nicht beabsichtigt.</p> <p>Zu 4. Andere Versorgungsträger wurden im Verfahren beteiligt.</p> <p>Zu 5. Die Interessenvertretung wird zur Kenntnis genommen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
R	WV	Eilt	17.38																												
GDMcom mbH Maxm.-Lanzlee 4 04129 Leipzig																															
Stadt Grevesmühlen																															
Eingegangen																															
24. Sep. 2015																															
Bgm	HA	KA	FA																												
			OA																												

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss				
	<p style="text-align: center;"><b>Landesamt für Kultur und Denkmalpflege</b> <b>Mecklenburg-Vorpommern</b> <b>– Archäologie und Denkmalpflege –</b></p> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin: 10px 0;"> <p style="font-size: small;">Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Postfach 11 32 62 19011 Schwerin</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 20%;">R</td> <td style="width: 20%;">WV</td> <td style="width: 20%;">Eilt</td> <td style="width: 40%; text-align: right;">1737</td> </tr> </table> <p style="font-size: small;">Ihr Schreiben: 26.08.2015 <span style="float: right;">II, 18</span></p> <p style="font-size: small;">Ihr Zeichen: 6000./mat</p> <p style="font-size: small;">Bearbeitet von: Bauleitplanung Telefon: 0385/5 88 79 - 311 Fr. Beuthling 0385/5 88 79 - 312 Fr. Bohnsack 0385/5 88 79 - 313 Hr. Gurny</p> <p style="font-size: small;">Mein Zeichen: 01-2-NVM/Grevesmühlen, Stadt-34.1-01 (Bitte immer angeben!)</p> <p style="font-size: small;">Schwerin, den 22.09.2015</p> </div> <p>Stadt Grevesmühlen Der Bürgermeister Bauamt Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p style="text-align: center;">Stadt Grevesmühlen Eingegangen 24. Sep. 2015</p> <p style="font-size: small;">Bgm HA KA AA OA</p> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 "Wohngebiet Mühlenblick" östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen, hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf mit Umweltprüfung</b> Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>im Bereich des o. g. Vorhabens sind nach gegenwärtigem Kenntnisstand <b>Bodendenkmale</b> bekannt, die durch die geplanten Maßnahmen berührt werden. Detaillierte Angaben zum Umgang mit diesen Denkmälern sind als Anlage dieser Stellungnahme zu entnehmen.</p> <p><b>Erläuterungen:</b> Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlungen oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirtschaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V]. Gem. § 1 (3) sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.</p> <p>Diese Stellungnahme erfolgt in Wahrnehmung der Aufgaben und Befugnisse der Fachbehörden für Bodendenkmale bzw. Denkmalpflege und als Träger öffentlicher Belange [§ 4 (2) Pkt. 6 DSchG M-V].</p> <p>Mit freundlichen Grüßen Im Auftrag</p> <p>nachrichtlich an: Untere Denkmalschutzbehörde, NWM</p> <p>gez. Dr. Detlef Jantzen Landesarchäologe</p> <p>gez. Dr. Bettina Gnekow Dezernatsleiterin Prakt. Denkmalpflege</p> <p>1 Anlage</p> <p style="font-size: x-small;">Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.</p>	R	WV	Eilt	1737	<p>zu 1. Die bekanntgegebenen Bodendenkmale werden beachtet.</p> <p>zu 2. Die allgemeinen Hinweise zu Denkmälern werden zur Kenntnis genommen. Die Gesetze sind ohnehin zu beachten.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
R	WV	Eilt	1737				

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Anlage (Bodendenkmale)</p> <p>Zum Schreiben vom: 22.09.2015 zum Az: <b>01-2-NWM/Grevesmühlen, Stadt-34.1-01</b></p> <p>Betr.: Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 "Wohngebiet Mühlenblick" östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen, hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden zum Vorentwurf mit Umweltprüfung  <b>weitere Auskünfte erteilt: Herr Dr. Saalow, 0385/58879-647</b></p> <p>Im Bereich des o. g. Vorhabens sind Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte), die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind (Denkmäler nach Landesrecht).</p> <p>Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale gemäß beiliegender Karte in der Planzeichnung darzustellen. Dazu sind folgende Informationen in den Textteil zu übernehmen:</p> <p>Die Farbe <b>Blau</b> (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.</p> <p><b>Hinweise:</b>  Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.</p> <p>Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.</p>	<p>zu 3.  Die bekanntgegebenen Bodendenkmale werden nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen und entsprechend dargestellt.</p> <p>zu 4.  Im Teil B-Text werden die Belange beachtet.</p> <p>zu 5.  Der gegebene Hinweis ist bereits Bestandteil der Planunterlagen.</p> <p>zu 6.  Die Kontaktdaten werden in der Begründung ergänzt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>







Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss							
	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div data-bbox="100 231 582 359">  <p><b>Landesforst</b> Mecklenburg-Vorpommern - Anstalt des öffentlichen Rechts - Der Vorstand</p> </div> <div data-bbox="739 231 851 343">  </div> </div> <div style="margin-top: 10px;"> <p><b>Forstamt Grevesmühlen</b></p> <p>Forstamt Grevesmühlen · An der B 105 · 23936 Gostorf</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">R</td> <td style="width: 15%;">WV</td> <td style="width: 15%;">EiL</td> <td style="width: 15%;">1672</td> </tr> </table> <p><b>Stadt Grevesmühlen</b> Der Bürgermeister Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p>Stadt Grevesmühlen Eingegangen 14. Sep. 2015</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 15%;">Bgm</td> <td style="width: 15%;">HA</td> <td style="width: 15%;">KÄ</td> <td style="width: 15%;">BA</td> <td style="width: 15%;">OA</td> </tr> </table> <p>Bearbeitet von: Frau Handschek                  Telefon: 0 3 88 1/ 7599-0                  Fax: 0 3 88 1/ 7599 17                  e-mail: grevesmuehlen@foa-mv.de</p> <p>Aktenzeichen: 7444.982                  (bitte bei Schriftverkehr angeben)</p> <p>Gostorf, den 08.09.2015</p> </div> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan 34.1 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges</b>                  Hier: Behördenbeteiligung</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>zur oben genannten Satzung nehme ich wie folgt Stellung:</p> <p>Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben.                  Waldflächen sind im B- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m.                  Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde.                  Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG).                  Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden</p> <p><b>Der Satzung der Stadt Grevesmühlen wird von Seiten des Forstamtes zugestimmt.</b></p> <p><u>Begründung:</u>                  Waldflächen sind von den Planungen nicht betroffen.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>                  i.A. Peter Rabe                  Forstamtsleiter</p>	R	WV	EiL	1672	Bgm	HA	KÄ	BA	OA
R	WV	EiL	1672							
Bgm	HA	KÄ	BA	OA						

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss															
	<p><b>Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine</b>                  Körperschaft des öffentlichen Rechts                  Degtower Weg 1                  23936 Grevesmühlen</p> <p>Telefon: 03881 / 2505 und 71 44 15                  Telefax: 03881 / 71 44 20                  e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.de</p> <p>Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine                  Degtower Weg 1 · 23936 Grevesmühlen</p> <p>Stadt Grevesmühlen                  Rathausplatz 1                  23936 Grevesmühlen</p> <table border="1" data-bbox="369 422 683 630"> <tr> <td>R</td> <td>WV</td> <td>Eilt</td> <td colspan="2">AKM</td> </tr> <tr> <td colspan="5" style="text-align: center;">Stadt Grevesmühlen Eingegangen 04. Okt. 2015</td> </tr> <tr> <td>Bgm</td> <td>HA</td> <td>KÄ</td> <td>BA</td> <td>OA</td> </tr> </table> <p>Ihre Zeichen: 6000./mat                  Ihre Nachricht vom: 28.08.2015                  Unsere Zeichen: AK/KM                  Grevesmühlen, den: 28.09.2015</p> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges</b>                  Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB                  Information über Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>gegen die Aufstellung der o. g. Satzung äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken. In diesem Bereich befindet sich das Gewässer 7/11/B3, welches verrohrt ist und sich in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz – Maurine befindet. Die Oberflächenwasserbeseitigung sehen wir unter 13.3 ausreichend dargestellt. Es ist eine Erneuerung dieser Rohrleitung vorgesehen. Hier werden von der Stadt Grevesmühlen und dem WBV Abstimmungen geführt. Der WBV ist an der weiteren Planung zu beteiligen. Für die Bepflanzung und Ausgleichmaßnahmen weisen wir darauf hin, dass Rohrleitungen und Drainagen von Bepflanzungen frei zu halten sind. Als Anlage fügen wir einen topographischen Kartenauszug bei, in dem das Verbandsgewässer 7/11/B3 durch hellblaue Farbgebung kenntlich gemacht ist, Rohrleitungen durch unterbrochene Linienführung. Wir weisen jedoch darauf hin, dass diese Kennzeichnung nicht maßstabsgerecht in der Örtlichkeit sein muss.</p> <p>Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unsere Genehmigungsbehörde.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>                  Andrea Bruer                  Geschäftsführerin</p> <p><u>Verteiler</u>                  Untere Wasserbehörde beim Landkreis NWM</p> <p><u>Anlage</u>                  topographischer Kartenauszug M 1:25000</p>	R	WV	Eilt	AKM		Stadt Grevesmühlen Eingegangen 04. Okt. 2015					Bgm	HA	KÄ	BA	OA	<p>zu 1.                  Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass gegen die Planung keine grundsätzlichen Bedenken bestehen.</p> <p>zu 2.                  Das Gewässer II. Ordnung wird nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt. Der Gewässerrandstreifen wird beachtet.</p> <p>zu 3.                  Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass die Oberflächenwasserbeseitigung unter Ziffer 13.3 der Begründung bereits ausreichend dargestellt ist.</p> <p>zu 4.                  Der Hinweis wird in den Planunterlagen ergänzt.</p> <p>zu 5.                  Die topographische Kartengrundlage wird für die nachrichtliche Übernahme des Gewässers II. Ordnung beachtet.</p> <p>zu 6.                  Der Hinweis wird beachtet.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>
R	WV	Eilt	AKM															
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 04. Okt. 2015																		
Bgm	HA	KÄ	BA	OA														







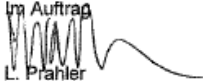

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss															
	<p><b>Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern</b>  <b>Geschäftsbereich Schwerin</b></p> <p>   <b>25</b> Mecklenburg Vorpommern </p> <p><small>Betrieb für Bau und Liegenschaften Mecklenburg-Vorpommern 19055 Schwerin, Werderstraße 4</small></p> <p><small>Bearbeitet von: Herr Michaelis Telefon: 0385 50987251 AZ: SN-B1026-TOB-05-43.05/2015</small></p> <p>Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <table border="1" data-bbox="286 443 600 651"> <tr> <td>R</td> <td>WV</td> <td>Eilt</td> <td colspan="2">1707</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Stadt Grevesmühlen Eingegangen 17. Sep. 2015</td> </tr> <tr> <td>Bgm</td> <td>HA</td> <td>KÄ</td> <td>SA</td> <td>OA</td> </tr> </table> <p><small>Schwerin, 15.09.2015</small> II.24</p> <p>Beteiligung Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB in der Fassung des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau (EAG Bau) vom 24.06.2004</p> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen "Wohngebiet Mühlenblick" östlich des Rosenweges</b></p> <p>Ihr Schreiben vom 26.08.2015 mit Anlagen</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>nach Prüfung der oben genannten Unterlagen teile ich Ihnen mit, dass nach derzeitigem Kenntnisstand für den zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundbesitz des Landes Mecklenburg-Vorpommern weder Bedenken zu erheben noch Anregungen vorzubringen sind.</p> <p>Es ist jedoch nicht auszuschließen, dass sich im Plangeltungsbereich forst-, wasser- oder landwirtschaftliche sowie für Naturschutzzwecke genutzte Landesflächen befinden. Für eventuelle Hinweise und Anregungen zu diesen, gem. § 1 Abs. 2 des Gesetzes zur Modernisierung der Liegenschaftsverwaltung des Landes M-V sowie des Staatlichen Hochbaus vom 17.12.2001 <i>nicht</i> zum Sondervermögen BBL M-V gehörenden Grundstücken sind die jeweiligen Ressortverwaltungen zuständig. <i>Diese sind durch den Antragsteller direkt zu beteiligen.</i> Ich gehe davon aus, dass bereits im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eine Einbindung dieser Fachverwaltungen erfolgt ist.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p>  <p>Michael Bleyder Leiter des Geschäftsbereiches Schwerin</p>	R	WV	Eilt	1707		Stadt Grevesmühlen Eingegangen 17. Sep. 2015					Bgm	HA	KÄ	SA	OA	<p>zu 1. Es werden im Rahmen der wahrzunehmenden Aufgaben keine Bedenken und Anregungen vorgebracht.</p> <p>zu 2. Die Landgesellschaft als zuständige Ressortverwaltung wird im weiteren Verfahren beteiligt.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>
R	WV	Eilt	1707															
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 17. Sep. 2015																		
Bgm	HA	KÄ	SA	OA														

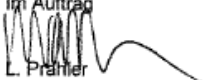
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Polizeipräsidium Rostock                      Polizeiinspektion Wismar</p> <p>Polizeiinspektion Wismar, Rostocker Straße 80, 23910 Wismar</p> <p>Stadt Grevesmühlen                      Herr Prahler                      Rathausplatz 1                      23936 Grevesmühlen</p> <p>per E-Mail an: g.matschke@grevesmuehlen.de</p> <p>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges                      Ihr Schreiben 6000./mat vom 26.08.2015</p> <p>Stellungnahme der Polizeiinspektion Wismar</p> <p>Sehr geehrter Herr Prahler,</p> <p>aus polizeilicher Sicht bestehen keine Bedenken gegen den vorgestellten Vorentwurf.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p>im Auftrag</p> <p>Henry Herrmann  <small>elektronischer Versand, gültig ohne Unterschrift</small></p>  <p><b>POLIZEI</b>                      Mecklenburg-Vorpommern</p> <p><i>II. ZG</i></p> <p>bearbeitet von: Henry Herrmann                      Telefon: 03841-203-317                      Telefax: 03841-203-308                      E-Mail: Henry.Herrmann@polmv.de                      Aktenzeichen: 200.82.89.1</p> <p>Wismar, 08.09.2015  <i>(Posteingang per E-Mail)</i></p>	<p>zu 1.                      Es wird zur Kenntnis genommen, dass keine Bedenken gegen den Vorentwurf bestehen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>


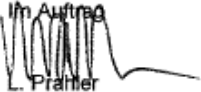
Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Stadt Grevesmühlen</b> <b>Der Bürgermeister</b></p> <p>Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Pilschow, Roggenstorf, Rüding, Siepenitztal, Teestorf-Stieinför, Upehl, Warnow</p> <p>II. 27</p> <p>Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen</p> <p>Stadt Grevesmühlen Bauamt</p> <p>Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt Zimmer: 1.2.04 Es schreibt Ihnen: Thomas Heinze Durchwahl: 08881 / 723-225 E-Mail-Adresse: t.heinze@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 23.10.2015</p> <p><b>Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 34.1</b> <b>„Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges</b> <b>Stellungnahme zur Löschwasserversorgung</b></p> <p>Am Rand des B-Plangebietes befinden sich zwei wegen ihrer Größe für den Grundschutz prinzipiell geeignete Löschwasserstellen, die jeweils einen Teil des Gebietes abdecken:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. nordöstlich ein offener Löschwasserbehälter hinter dem Getränkegroßmarkt,</li> <li>2. südwestlich eine Saugstelle am Vielbecker See, hinter dem Stein der Einheit.</li> </ol> <p>Um das in ihnen ausreichend vorhandene Löschwasser entnehmen zu können, sind Unterhaltungsmaßnahmen und bauliche Änderungen erforderlich: Auspumpen des Behälters unter 1. und Aufnahme der Sedimente (Schlamm, Pflanzenreste, Algen), da diese das Saugrohr zusetzen und die Wasserentnahme verhindern. Anschließend sollte dieser Behälter mit einem niedrigen, festen, allseits geschlossenen Dach versehen werden, das künftig das Eindringen von Laub, Pflanzensamen und die Algenbildung fördernder Sonneneinstrahlung verhindert. Zur Sichtkontrolle des Füllstandes ist das Dach auf der Entnahmeseite mit einer verschließbaren Klappe zu versehen. Die Saugstelle am Vielbecker See (2.) ist durch Ausbaggern zu entschlammen. Diersollte in regelmäßigen Abständen erfolgen (mindestens alle zwei Jahre).</p> <p>Zur Absicherung des Grundschutzes gibt es am nordwestlichen Rand des B-Plangebietes in etwas weiterer Entfernung den Hydranten 1140 (Klützer Straße/ Rosenweg, am Trafo hinter Marktkauf) und in kurzer Entfernung den vor dem Grundstück Rosenweg 7, die nach Aussage des Zweckverbandes derzeit eine Durchflussmenge von mehr als 48 m³ in der Stunde gewährleisten. Das Errichten eines weiteren, ausreichend leistungsstarken, Hydranten ist im Bereich der Parzelle 1 im B-Plangebiet vorgesehen.</p> <p>Weil die hier aufgeführten beiden vorhandenen Hydranten den Grundschutz in den angrenzenden Wohngebieten absichern, und ihre Durchflussmengen Schwankungen unterliegen, reichen sie zur Gewährleistung des Grundschutzes im B-Plangebiet nicht aus. Die Maßnahmen zur Herrichtung der Entnahmestellen 1. und 2. sind deshalb unumgänglich.</p> <p>Thomas Heinze SGL Ordnungsangelegenheiten</p>	<p>zu 1. Die Bedürfnisse des Feuerschutzes/Löschwasserversorgung gehören zu den Planungsleitlinien des § 1 Abs. 5 BauGB und sind bei der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß § 2 Abs. 1 Brandschutz- und Hilfeleistungsgesetz M-V vom 03. Mai 2002 haben die Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Grundlage für die Löschwasserbereitstellung bildet das DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008. Der Löschbereich erfasst gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008 normalerweise sämtliche Löschwasserentnahmemöglichkeiten in einem Umkreis (Radius) von 300 m um das Brandobjekt. Die Nutzung des unter Nr. 1 vorgeschlagenen offenen Löschwasserbehälters nordöstlich des Plangebietes deckt nur einen Teilbereich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34.1 ab. Der südliche Teil des Plangebietes kann durch die vorgeschlagene Entnahmestelle nicht gesichert werden. Die vorgeschlagene Lösung ist geeignet, die Löschwasserbereitstellung im zukünftigen Erweiterungsbereich (B-Plan Nr. 34.2) sicherzustellen. Die Nutzung der unter Nr. 2 vorgeschlagenen Saugstelle am Vielbecker See ist weniger geeignet, den Grundschutz der Löschwasserbereitstellung für das Plangebiet des B-Planes Nr. 34.1 aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sicherzustellen. Die Darstellung der Löschwasserradien erfolgt in der Begründung.</p> <p>zu 2. Die dargestellten Unterhaltungsmaßnahmen werden für die unter Nr. 1 vorgeschlagene Löschwasserentnahmestelle in der Begründung ergänzt. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Löschwasserentnahmestelle auch unter Beachtung der vorhandenen Hydrantenstandorte und deren Nutzung nicht geeignet ist, den Grundschutz der Löschwasserbereitstellung im gesamten Plangebiet sicherzustellen. Im südlichen Plangebiet besteht weiterhin ein Defizit. Die dargestellten Unterhaltungsmaßnahmen werden für die unter Nr. 2 vorgeschlagene Löschwasserentnahmestelle in der Begründung nicht ergänzt, da die Löschwasserentnahmestelle nicht vordringlich der Sicherung des Grundschutzes im Plangebiet des B-Planes Nr. 34.1 dient.</p> <p>zu 3. Die Hydrantenstandorte Nr. 1140 und Nr. 1635 sind gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes geeignet, die Löschwasserversorgung im Plangeltungsbereich zu übernehmen. Entsprechend der Überprüfung der Löschkreise ist wie bei den vorher dargelegten Entnahmemöglichkeiten das Defizit im südlichen Plangebiet weiterhin nicht ausgeglichen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Der Hydrantenabstand ist mit maximal 150 m zu berücksichtigen. Zur Sicherung des Grundschutzes, insbesondere für den südlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist wie dargestellt, die Errichtung eines weiteren Hydrantenstandortes erforderlich. Ebenso wäre die Nutzung des Hydranten im Rosenweg, der derzeit nicht vertraglich gebunden ist zu überprüfen. Erforderliche Anträge wären durch die Stadt Grevesmühlen beim ZVG zu stellen.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p> <p>Teilweise zu berücksichtigen.</p> <p>Zu berücksichtigen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Stadt Grevesmühlen</b> Der Bürgermeister</p>  <p>Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Pilschow, Roggenstorf, Rüding, Siepenitztal, Teestorf-Steinfort, Upahl, Warnow</p> <p>II. 27</p> <p>Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen</p> <p>Geschäftsbereich: Haupt- und Ordnungsamt Zimmer: 1.2.04 Es schreibt Ihnen: Thomas Heinze Durchwahl: 03881 / 723-225 E-Mail-Adresse: t.heinze@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktenzeichen:</p> <p>Datum: 23.10.2015</p> <p><b>Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 34.1 „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges</b> <b>Stellungnahme zur Löschwasserversorgung</b></p> <p>Am Rand des B-Plangebietes befinden sich zwei wegen ihrer Größe für den Grundschutz prinzipiell geeignete Löschwasserstellen, die jeweils einen Teil des Gebietes abdecken:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. nordöstlich ein offener Löschwasserbehälter hinter dem Getränkegroßmarkt,</li> <li>2. südwestlich eine Saugstelle am Vielbecker See, hinter dem Stein der Einheit.</li> </ol> <p>Um das in ihnen ausreichend vorhandene Löschwasser entnehmen zu können, sind Unterhaltungsmaßnahmen und bauliche Änderungen erforderlich: Auspumpen des Behälters unter 1. und Aufnahme der Sedimente (Schlamm, Pflanzenreste, Algen), da diese das Saugrohr zusetzen und die Wasserentnahme verhindern. Anschließend sollte dieser Behälter mit einem niedrigen, festen, allseits geschlossenen Dach versehen werden, das künftig das Eindringen von Laub, Pflanzensamen und die Algenbildung fördernder Sonneneinstrahlung verhindert. Zur Sichtkontrolle des Füllstandes ist das Dach auf der Entnahmeseite mit einer verschließbaren Klappe zu versehen. Die Saugstelle am Vielbecker See (2.) ist durch Ausbaggern zu entschlammern. Diersollte in regelmäßigen Abständen erfolgen (mindestens alle zwei Jahre).</p> <p>Zur Absicherung des Grundschutzes gibt es am nordwestlichen Rand des B-Plangebietes in etwas weiterer Entfernung den Hydranten 1140 (Klützer Straße/ Rosenweg, am Trafo hinter Marktkauf) und in kurzer Entfernung den vor dem Grundstück Rosenweg 7, die nach Aussage des Zweckverbandes derzeit eine Durchflussmenge von mehr als 48 m³ in der Stunde gewährleisten. Das Errichten eines weiteren, ausreichend leistungsstarken, Hydranten ist im Bereich der Parzelle 1 im B-Plangebiet vorgesehen.</p> <p>Weil die hier aufgeführten beiden vorhandenen Hydranten den Grundschutz in den angrenzenden Wohngebieten absichern, und ihre Durchflussmengen Schwankungen unterliegen, reichen sie zur Gewährleistung des Grundschutzes im B-Plangebiet nicht aus. Die Maßnahmen zur Herrichtung der Entnahmestellen 1. und 2. sind deshalb unumgänglich.</p> <p>Thomas Heinze SGL Ordnungsangelegenheiten</p>	<p>1.</p> <p>2.</p> <p>3.</p> <p>4.</p> <p>zu 4. Die aufgeführten Hydranten sichern in einem Radius von mindestens 150 m den Grundschutz aller vorhandenen Anlagen und nicht nur den Grundschutz in den angrenzenden Wohngebieten. Ohne zusätzliches Errichten eines weiteren Hydranten bzw. die Nutzung des Hydranten im Rosenweg sind auch die Maßnahmen zur Herrichtung der Entnahmestellen Nr. 1 und Nr. 2 nicht zielführend, da diese die Sicherung des Grundschutzes im Plangebiet nicht vollständig gewährleisten. Dies wird in der Begründung ergänzt.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>


Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss																									
	<p><b>LANDESANGLERVERBAND MECKLENBURG-VORPOMMERN e.V.</b></p>  <p>- gesetzlich anerkannter Naturschutzverband -</p> <p>Landesanglerverband M-V e.V. · Sedlung 18a · 19065 Gostrow</p> <p>Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <table border="1" data-bbox="504 395 824 614"> <tr> <td>R</td> <td>WV</td> <td>Elit</td> <td colspan="2">1706</td> </tr> <tr> <td colspan="5">Stadt Grevesmühlen Eingegangen</td> </tr> <tr> <td colspan="5">17. Sep. 2015</td> </tr> <tr> <td>Bgm</td> <td>HA</td> <td>KÄ</td> <td>BA</td> <td>OA</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td>WV</td> <td></td> </tr> </table> <p>Ihre Zeichen: _____ Ihre Nachricht vom: _____ Unsere Zeichen: _____ Datum: 14.09.2015</p> <p><b>Satzung über den B-Plan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen "Wohngebiet Mühlenblick" östlich des Rosenweges Stellungnahme</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>Im Rahmen der von uns wahrzunehmenden Belange (Schutzgüter Wasser, Boden, aquatische Flora und Fauna) bestehen keine Einwände gegen den o.a. Bebauungsplan. Oberflächengewässer sind nicht betroffen und Auswirkungen auf das Grundwasser sind ebenfalls nicht zu erwarten. Desgleichen sind keine ausgewiesenen oder gemeldeten Flächen des Programms Natura 2000 vorhanden, sowie auch FFH-Gebiete und Vogelschutzgebiete. Die mit der Umsetzung des Vorhabens verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts werden durch geeignete Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen und durch Minimierungsmaßnahmen kompensiert.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <p><i>H. Friedrich</i></p> <p>Horst Friedrich Dipl.-Ing.</p>	R	WV	Elit	1706		Stadt Grevesmühlen Eingegangen					17. Sep. 2015					Bgm	HA	KÄ	BA	OA				WV		<p>zu 1. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass seitens des Landesanglerverbandes keine Einwände bestehen.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>
R	WV	Elit	1706																									
Stadt Grevesmühlen Eingegangen																												
17. Sep. 2015																												
Bgm	HA	KÄ	BA	OA																								
			WV																									


Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;"><b>Stadt Grevesmühlen</b> <b>Der Bürgermeister</b></p> <p style="text-align: center;"><small>Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gätzelow, Plüschow, Roggenstorf, Rütting, Spenitztal, Teetorf-Steinfurt, Ujehk, Warnow</small></p> <p style="text-align: center;">Für die Gemeinde Bernstorf</p> <div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: flex-start;"> <div style="width: 45%;"> <p><small>Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen</small></p> <p><b>Stadt Grevesmühlen</b> <b>Rathausplatz 1</b> <b>23936 Grevesmühlen</b></p> </div> <div style="width: 45%;"> <p><small>Geschäftsbereich: Bauamt Zimmer: 2.1.10 Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke Durchwahl: 03861-723-165 E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktienzeichen: 6004/mat</small></p> <p style="text-align: right;"><small>Datum: 14.09.2015</small></p> </div> </div> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges</b> <b>hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von Seiten der Gemeinde Bernstorf bestehen keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen. Wahzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichem Gruß im Auftrag  L. Prähler Leiter Bauamt</p> <div style="text-align: center; margin-top: 20px;">  </div>	<p>zu 1. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass nachbarschaftliche Belange der Gemeinde Bernstorf nicht berührt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Stadt Grevesmühlen</b>  <b>Der Bürgermeister</b></p> <p>Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:                  Bernsdorf, Gägelow, Pilschow, Roggenstorf, Rülting,                  Stepenitztal, Teestorf-Steinfeld, Upehl, Warnow</p> <p>Für die Gemeinde Stepenitztal</p> <p>Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen</p> <p>Stadt Grevesmühlen                  Rathausplatz 1                  23936 Grevesmühlen</p> <p>Geschäftsbereich: Bauamt                  Zimmer: 2.1.10                  Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke                  Durchwahl: 00861-728-165                  E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de                  info@grevesmuehlen.de                  Aktenzeichen: 8004/mat</p> <p>IV.2</p> <p>Datum: 06.09.2015</p> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges</b>  <b>hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von Seiten der Gemeinde Stepenitztal bestehen keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen. Wahrgzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichem Gruß                  Im Auftrag                    L. Prähler                  Leiter Bauamt</p> <p style="text-align: center;">1.</p>	<p>zu 1.                  Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass nachbarschaftliche Belange der Gemeinde Stepenitztal nicht berührt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p style="text-align: center;"><b>Stadt Grevesmühlen</b> Der Bürgermeister</p> <p>Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bemstorf, Gäßelow, Pilschow, Roggenstorf, Rülting, Stepenitzel, Tecktorf-Steinforf, Upahl, Warnow Für die Gemeinde Warnow</p>  <p>Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen</p> <p>Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p>Geschäftsbereich: Bauamt Zimmer: 2.1.10 Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke Durchwahl: 03881-723-165 E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de Info@grevesmuehlen.de Aktenzzeichen: 8004/mat</p> <p style="text-align: center;">Datum: 02.09.2015</p> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges</b> hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf</p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von Seiten der Gemeinde Warnow bestehen keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen. Wahzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichem Gruß Im Auftrag  L. Prähler Leiter Bauamt</p>	<p style="text-align: center;">III.3</p> <p>zu 1. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass nachbarschaftliche Belange der Gemeinde Warnow nicht berührt werden.</p> <p style="text-align: center;">1.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>



Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Stadt Grevesmühlen</b> <b>Der Bürgermeister</b></p> <p>Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gätelow, Plüschow, Roggenstorf, Rützing, Stepenitztal, Testorf-Steinforf, Upahl, Warnow</p> <p>Für die Gemeinde Plüschow</p> <p>Stadt: Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23636 Grevesmühlen</p> <p><b>Stadt Grevesmühlen</b> <b>Rathausplatz 1</b> <b>23936 Grevesmühlen</b></p> <p>Geschäftsbereich: Bauamt Zimmer: 2.1.10 Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke Durchwahl: 03881-723-165 E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktenzeichen: 6004/mal</p> <p>Datum: 10.09.2015</p> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges</b> <b>hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von Seiten der Gemeinde Plüschow bestehen keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen. Wahrgzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichem Gruß Im Auftrag  L. Prähler Leiter Bauamt</p> <p style="text-align: right;">1.</p>	<p>zu 1. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass nachbarschaftliche Belange der Gemeinde Plüschow nicht berührt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Stadt Grevesmühlen</b> <b>Der Bürgermeister</b></p> <p>Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden: Bernstorf, Gägelow, Pluschow, Roggenlorf, Rölling, Stoppenitztal, Teetorf-Steinfurt, Upahl, Warnow</p> <p>Für die Gemeinde Upahl</p> <p>Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23996 Grevesmühlen</p> <p>Stadt Grevesmühlen Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p>Geschäftsbereich: Bauamt III 5 Zimmer: 2.1.10 Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke Durchwahl: 03881-723-185 E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de info@grevesmuehlen.de Aktienzeichen: 6004/mat</p> <p>Datum: 02.08.2016</p> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges</b> <b>hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von Seiten der Gemeinde Upahl bestehen keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen. Wahrgzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichem Gruß Im Auftrag  L. Pfeiffer Leiter Bauamt</p>	<p>zu 1. Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass nachbarschaftliche Belange der Gemeinde Upahl nicht berührt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p><b>Stadt Grevesmühlen</b>  <b>Der Bürgermeister</b></p> <p>Zugleich Verwaltungsbehörde für das Amt Grevesmühlen-Land mit den Gemeinden:                      Bismelorf, Gägelow, Plüschow, Roggenstorf, Rüding,                      Stapenitztal, Tesdorf-Stiefdorf, Uppah, Warnow</p> <p>Für die Gemeinde Gägelow</p> <p>Stadt Grevesmühlen • Rathausplatz 1 • 23936 Grevesmühlen</p> <p>Stadt Grevesmühlen                      Rathausplatz 1                      23936 Grevesmühlen</p> <p>Geschäftsbereich: Bauamt <i>III 6</i>                      Zimmer: 2.1.10                      Es schreibt Ihnen: Frau G. Matschke                      Durchwahl: 03861-723-165                      E-Mail-Adresse: g.matschke@grevesmuehlen.de                      info@grevesmuehlen.de                      Aktenzeichen: 6004/ma1</p> <p>Datum: 22.09.2015</p> <p><b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges</b>  <b>hier: Stellungnahme als Nachbargemeinde gemäß § 2 (2) BauGB zum Vorentwurf</b></p> <p>Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>von Seiten der Gemeinde Gägelow bestehen keine Anregungen und Bedenken zum Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen. Wahrgzunehmende nachbarschaftliche Belange werden durch die Planung der Stadt Grevesmühlen nicht berührt.</p> <p>Mit freundlichem Gruß  <i>Im Auftrag</i>                      L. Prähler                      Leiter Bauamt</p>	<p>zu 1.                      Die Stadt Grevesmühlen nimmt zur Kenntnis, dass nachbarschaftliche Belange der Gemeinde Gägelow nicht berührt werden.</p>	<p>Zur Kenntnis zu nehmen.</p>

Ifd. Nr.	Stellungnahme von/vom	Behandlung der Stellungnahmen	Entscheidung/Beschluss
	<p>Herrn Bürgermeister J. Ditz</p> <p>Rathausplatz 1 23936 Grevesmühlen</p> <p>Familie Heitmann Rosenweg 2 23936 Grevesmühlen</p> <p>IV.1</p> <p>Grevesmühlen, d. 14.09.2015</p> <p>Betreff: Stellungnahme B-Plan 34.1</p> <p>Sehr geehrter Herr Bürgermeister, habe Ihr Angebot wahrgenommen und mir den Vorentwurf des Bebauungsplanes „Mühlenblick“ im Rathaus angesehen. Mir ist bekannt, dass der Vorentwurf einer der ersten Schritte für die Gestaltung des Bebauungsplanes ist. Mir wurde im Rathaus gesagt, dass es eine Option ist, die Baufahrzeuge über den Rosenweg fahren zu lassen. Wir sind Anlieger und haben mit dieser Variante ein riesiges Problem. Die Straße hat nur eine befestigte Spur. Die vor unserem Grundstück besteht seit 40 Jahren aus Sand und Schlaglöchern. So lange leben wir wetterbedingt mit Kohlengrus aus der ehemaligen Gärtnerei, Staub, Modder oder Wasserlöchern. Mein Vorschlag ist, für die Erschließungsarbeiten eine Verlängerung der Baustraße, welche zur Entlastung der Anlieger Klützer Straße errichtet wurde, zu verlängern oder die Zufahrt über den Sanlower Weg zu nutzen.</p> <p>Mit dem Wunsch auf Berücksichtigung dieser Stellungnahme verbleiben wir mit freundlichen Grüßen</p> <p>Karin Heitmann Rosenweg 2 Herbert Heitmann - " -</p> <p>Weitere Anlieger</p> <p>Brigitte Pawecki Rosenweg 1 Dietmar Pawecki - " - Jadrun Wanning " 3 Madlen Timm Rosenweg 16 André Timm - " - Angelika Timm - " - Ostlap I - " - Marita Wielkopf - " - 15 Herbert Wielkopf - " - 15</p>	<p>Im Planverfahren sind alle planbedingten Probleme zu lösen, welche durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes gegeben sind. Regelungen zum Baustellenverkehr, welche mit der Realisierung des Bebauungsplanes auftreten und mit der Planverwirklichung enden, sind durch die Stadt Grevesmühlen zu klären. Wegen der zeitlichen Begrenzung möglicher Konflikte ist eine Lösung auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht geboten. Hierzu bedarf es einer Regelung durch die Stadt Grevesmühlen außerhalb des Bebauungsplanverfahrens.</p>	<p>Zu berücksichtigen.</p>

## Stadt Grevesmühlen

<b>Beschlussvorlage</b>		Vorlage-Nr: <b>VO/12SV/2015-642</b>			
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt		Status: öffentlich			
		Aktenzeichen:			
		Datum: 09.11.2015			
		Verfasser: G. Matschke			
<b>Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen "Wohngebiet Mühlenblick" östlich des Rosenweges hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss</b>					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
19.11.2015	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
30.11.2015	Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen				
01.12.2015	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
14.12.2015	Stadtvertretung Grevesmühlen				

### Beschlussvorschlag:

1. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 bestehend aus der Planzeichnung Teil (A), dem Text Teil (B) sowie den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen für das „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges begrenzt:

- im Norden: durch Grundstücke südlich der Straße Alte Gärtnerei innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 30 sowie einer Brachfläche,
- im Nordosten: durch eine Brachfläche und ungenutzte Landwirtschaftsgebäude,
- im Südosten: durch Kleingärten,
- im Südwesten: durch Flächen des Ringhotels „Hotel am See“,
- im Westen: durch vorhandene Bebauung östlich des Rosenweges,

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

2. Der Entwurf des Bebauungsplanes und der Entwurf der Begründung sind für die Dauer eines Monats nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind von der Auslegung zu benachrichtigen.

3. 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.

4. Weiterhin ist mitzuteilen, dass bei Aufstellung eines Bebauungsplanes ein Antrag nach § 47 der 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.

### Sachverhalt:

Die Stadt Grevesmühlen stellt den Bebauungsplan „Wohngebiet Mühlenblick“ im zweistufigen Verfahren auf. Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung einer Brachfläche östlich des Rosenweges erfolgen. Der Bereich befindet sich direkt im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen für das Gebiet Klützer Straße.

Planungsziel ist die Entwicklung eines neuen attraktiven Wohnstandortes für den individuellen Eigenheimbau, der sich in den vorgegebenen städtebaulichen und gestalterischen Rahmen einfügt. Die Planung steht im Einklang mit den Stadtentwicklungszielen basierend auf der 2. Fortschreibung des ISEK zur Innenentwicklung und der Schaffung von attraktiven nachfrageorientierten Wohnangeboten innerhalb der Ortslage der Stadt Grevesmühlen. Hierbei soll der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden. Die Ausweisung neuer Wohnstandorte im Einfamilienhausbereich soll vorrangig durch Neuordnung integrierter Innenbereichsflächen erfolgen.

Es sind gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten. Die Anforderungen an den Schallschutz werden unter Berücksichtigung der gutachterlichen Erkenntnisse beachtet. Es werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung derart getroffen, dass keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Hinsichtlich der Geruchsbeeinträchtigungen wurde eine Geruchsprognose erstellt. Danach sind keine Auswirkungen auf das Plangebiet zu berücksichtigen.

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in den Entwurfsunterlagen überwiegend beachtet.

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden durch die Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH übernommen.

Anlage/n:

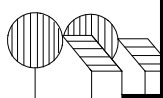
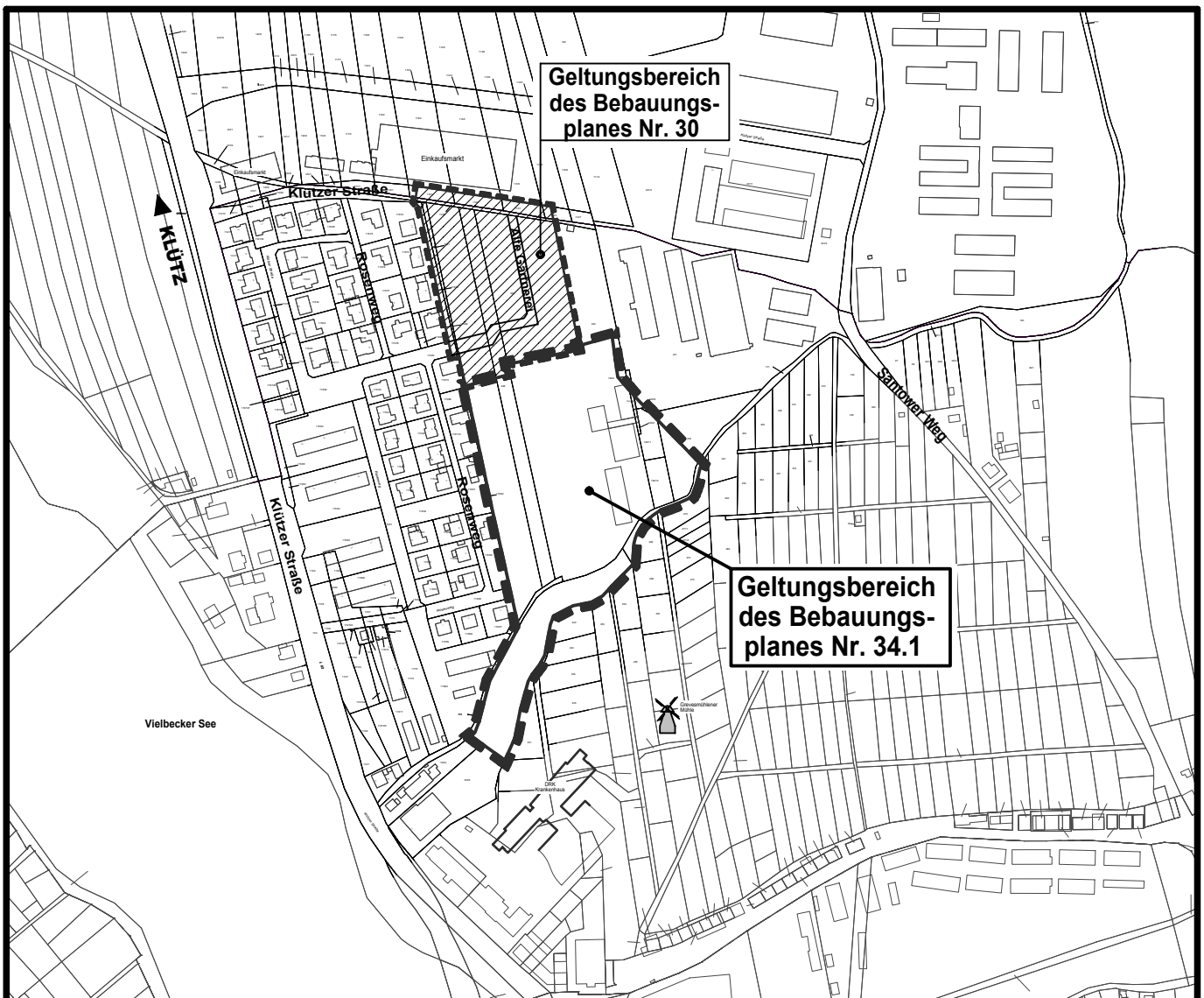
- Entwurfsunterlagen zum Bebauungsplan Nr. 34.1 „Wohngebiet Mühlenblick“, bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie Begründung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

# SATZUNG

## ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.1 DER STADT GREVESMÜHLEN

"WOHNGEBIET MÜHLENBLICK"  
ÖSTLICH DES ROSENWEGES



Planungsbüro Mahnel

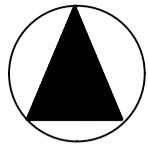
Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 19. November 2015

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**

# SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 34.1 "WOHNGEBIET MÜHLENBLICK" ÖSTLICH DES ROSENWEGES

M 1 : 1.250



0 10 20 30 40 50m



Bereich möglicher zukünftiger Erweiterung

Vermutlicher Verlauf des Gewässer II. Ordnung Nr. 7/11/B3 - künftig entfallend -

Vermutlicher Verlauf der geplanten RW-Leitung des Gewässer II. Ordnung Nr. 7/11/B3

L-R zug. der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH (Gas)  
vermutlicher Verlauf von Leitungen der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH (Gas)

Vermutlicher Verlauf des Gewässer II. Ordnung Nr. 7/11/B3 - künftig entfallend -

Planungsstand: 19. November 2015

**BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF**



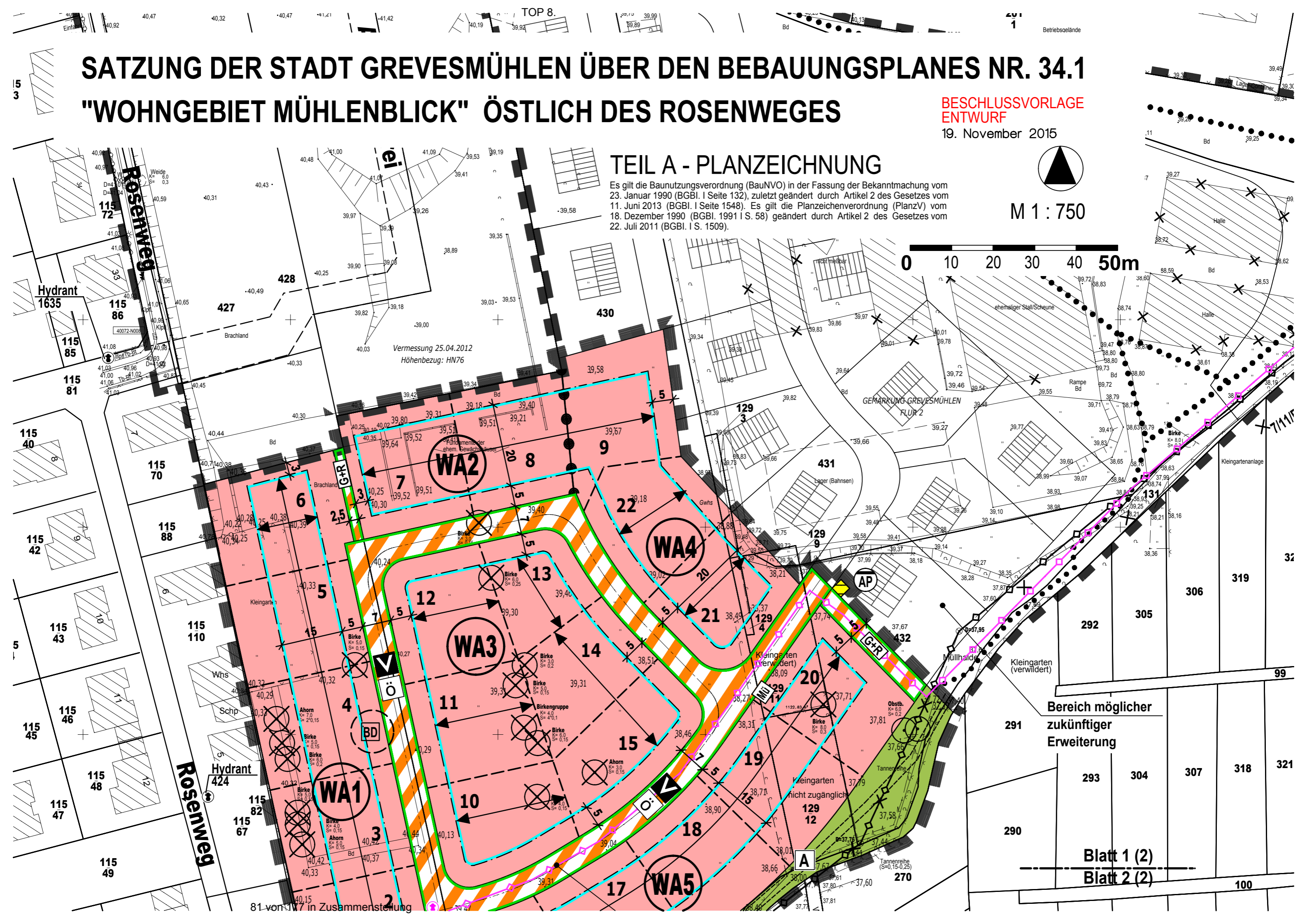
# SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLANES NR. 34.1 "WOHNGEBIET MÜHLENBLICK" ÖSTLICH DES ROSENWEGES

BESCHLUSSVORLAGE  
ENTWURF  
19. November 2015

## TEIL A - PLANZEICHNUNG

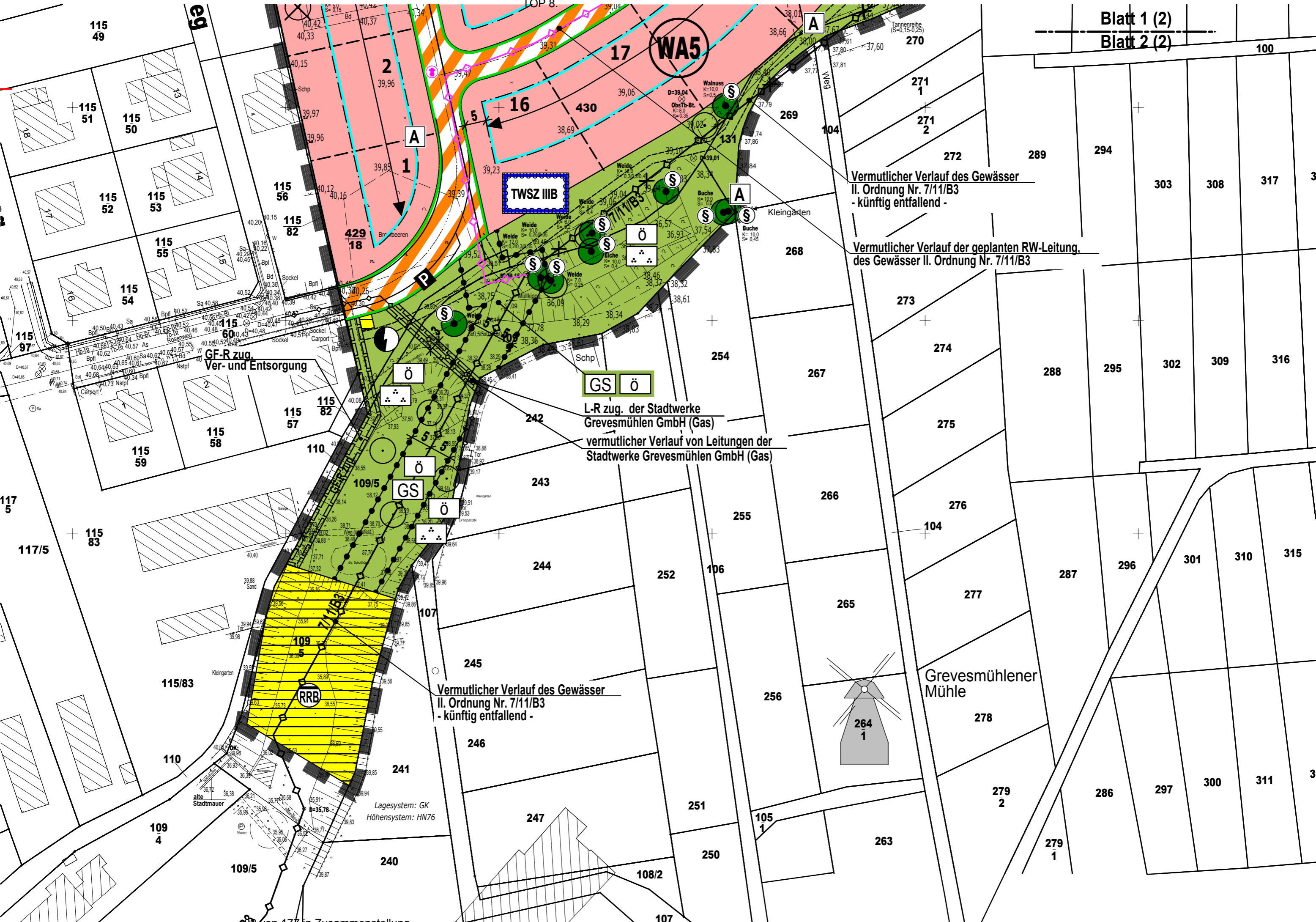
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I Seite 1548). Es gilt die Planzeichenverordnung (PlanzV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58) geändert durch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

M 1 : 750



Bereich möglicher  
zukünftiger  
Erweiterung

Blatt 1 (2)  
Blatt 2 (2)



GF-R zug.  
Ver- und Entsorgung

L-R zug. der Stadtwerke  
Grevesmühlen GmbH (Gas)




Vermutlicher Verlauf des Gewässer  
II. Ordnung Nr. 7/11/B3  
- künftig entfallend -

Vermutlicher Verlauf der geplanten RW-Leitung,  
des Gewässer II. Ordnung Nr. 7/11/B3

Vermutlicher Verlauf des Gewässer  
II. Ordnung Nr. 7/11/B3  
- künftig entfallend -

Grevesmühlener  
Mühle

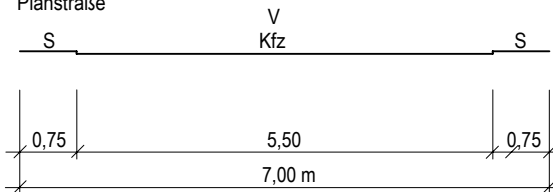
## ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG

Teilgebiete mit lfd. Nr.	<b>WA1</b>	<b>WA2+WA3</b>	<b>WA4+WA5</b>
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	I	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4
Bauweise			
maximale Traufhöhe	TH <sub>max</sub> 4,00m	TH <sub>max</sub> 4,00m	TH <sub>max</sub> 4,00m
maximale Firsthöhe	FH <sub>max</sub> 8,00m	FH <sub>max</sub> 9,00m	FH <sub>max</sub> 6,00m
Oberkante	OK <sub>max</sub> 4,50m	—	OK <sub>max</sub> 4,50m
Dachform	FD / PD / WD	SD	FD / PD / WD
Dachneigung	DN ≤ 20°	DN 38° - 46°	DN ≤ 20°
	SD DN 30° - 38°		

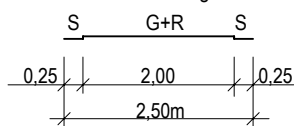
FD-Flachdach, PD-Pulldach, WD-Walmdach, SD-Satteldach

### EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraße



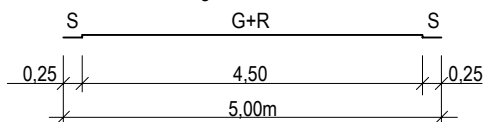
Geh- und Radweg



#### LEGENDE




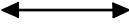





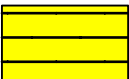



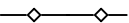





- V - verkehrsberuhigter Bereich
- S - Sicherheitsstreifen
- Kfz - Kraftfahrzeuge
- G+R - Geh- und Radweg


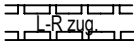
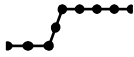

Geh- und Radweg




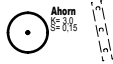
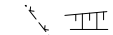
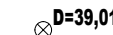

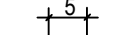

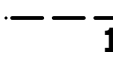

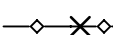
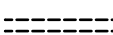

# PLANZEICHENERKLÄRUNG

## I. FESTSETZUNGEN





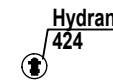

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	<b>ART DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  Allgemeine Wohngebiete	Par. 9 (1) 1 BauGB  Par. 4 BauNVO
0,4 TH <sub>max</sub> 4,00m FH <sub>max</sub> 8,00m OK <sub>max</sub> 4,50m I	<b>MAß DER BAULICHEN NUTZUNG</b>  Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4  Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt  Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt  Oberkante, als Höchstmaß über Bezugspunkt  Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO
  	<b>BAUWEISE, BAUGRENZEN</b>  offenen Bauweise  nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  Baugrenze  Firstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
 	<b>VERKEHRSFLÄCHEN</b>  Straßenbegrenzungslinie auch gegenüber Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung  Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	Par. 9 (1) 11 BauGB Par. 9 (6) BauGB
  	Verkehrsberuhigter Bereich - öffentliche Verkehrsfläche  Parkplatz  Geh- und Radweg	
   	<b>FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG</b>  Flächen für Ver- und Entsorgung  Regenwasserrückhaltung  Abwasserpumpwerk  Trafo	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	<b>HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSERLEITUNGEN</b>  Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
   	<b>GRÜNFLÄCHEN</b>  Grünfläche  öffentliche Grünfläche  Parkanlage  Gewässerrandstreifen	Par. 9 (1) 15 BauGB    Par. 9 (6) BauGB i.V.m. § 38 WHG
	<b>ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN</b>  Erhaltungsbebot für Bäume, geschützt nach § 18 NatSchAG M-V	Par. 9 (1) 25 BauGB Par. 9 (6) BauGB

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	SONSTIGE PLANZEICHEN Mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB
	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	Par. 9 (1) 21 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung, z.B. von Baugebieten, oder Abgrenzung des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes	Par. 1 (4) BauNVO Par. 16 (5) BauNVO
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen	Par. 9 (7) BauGB

## II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Flurstücksgrenze, Flurstücksnummer
	vorhandener sonstiger Baum / Hecke
	vorhandener Zaun / Böschung
	vorhandener Schacht
	Höhenangabe in Meter üHN 76
	Bemaßung in Metern
	Kennzeichnungen des WA-Gebietes mit lfd. Nr.
	in Aussicht genommene Grundstücke nach lfd. Nr. (Nr. 1 bis 22)
	künftig entfallende Darstellung, z.B. Baum
	künftig entfallende Darstellungen, z.B. Leitungen
	zukünftiger Weg auf öffentlicher Grünfläche (Wanderweg)
	Müllbehälterplatz

## III. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

	Bereiche mit Bodendenkmale, die dem Denkmalschutz unterliegen, eine Veränderung oder Beseitigung kann nur mit Genehmigung der zuständigen Denkmalschutzbehörde erfolgen.
	Vermutlicher Verlauf der geplanten Regenwasserleitung, Gewässer II. Ordnung Nr. 7/11/B3
	Vermutliche Lage der Aufnahme- und Sicherungspunkte (3Stck) des Lagenetzes gemäß Festpunktbild des Landkreises Nordwestmecklenburg.
	Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIB, gemäß § 9 (6) BauGB und i.V.m. § 136 (1) LWaG M-V)
	Vermutliche Lage von Hydranten (hier: Nr. 424) des Zweckverbandes Grevesmühlen; -außerhalb des Plangebietes-
	Vermutliche Lage eines geplanten Hydranten des Zweckverbandes Grevesmühlen

Planzeichen

Erläuterung

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

DN 38°- 46°

Dachneigung (DN) zwischen 38°- 46°

DN  $\leq$  20°

Dachneigung (DN) kleiner/gleich 20°

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

# VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom ..... Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ..... erfolgt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister
  
2. Der Bauausschuss hat am ..... den Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 gebilligt und zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange bestimmt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister
  
3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 (1) BauGB für den Bebauungsplan Nr. 34.1 ist vom ..... bis zum ..... durch öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Grevesmühlen im Bauamt durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister
  
4. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister
  
5. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden sind gemäß § 4 (1) BauGB bzw. § 2 (2) BauGB jeweils mit Schreiben vom ..... frühzeitig zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB aufgefordert worden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister
  
6. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die zugehörige Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister
  
7. Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1, bestehend aus Teil A - Planzeichnung und Teil B - Text und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie der Entwurf der Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, dass nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, soweit 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, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden.  
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden von der Auslegung benachrichtigt.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister
  
8. Die von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und die Nachbargemeinden sind gemäß § 2 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Grevesmühlen, den ..... (Siegel) ..... Bürgermeister

9. Der katastemäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1000 vorliegt. Regressansprüche können nichtabgeleitet werden.

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

(Stempel)

.....  
Unterschrift

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

Grevesmühlen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

11. Der Bebauungsplan Nr.34.1, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, wurde am .....von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34.1 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom .....gebilligt.

Grevesmühlen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

12. Die Bebauungsplansatzung bestehend aus der Planzeichnung Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, werden hiermit ausgefertigt.

Grevesmühlen, den .....

(Siegel)

.....  
Bürgermeister

13. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 und die Satzung über die örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen durch die Stadtvertretung sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechzeiten von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung am ..... ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden.

Die Satzung ist mit Ablauf des ..... (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Grevesmühlen, den .....

(Siegel)

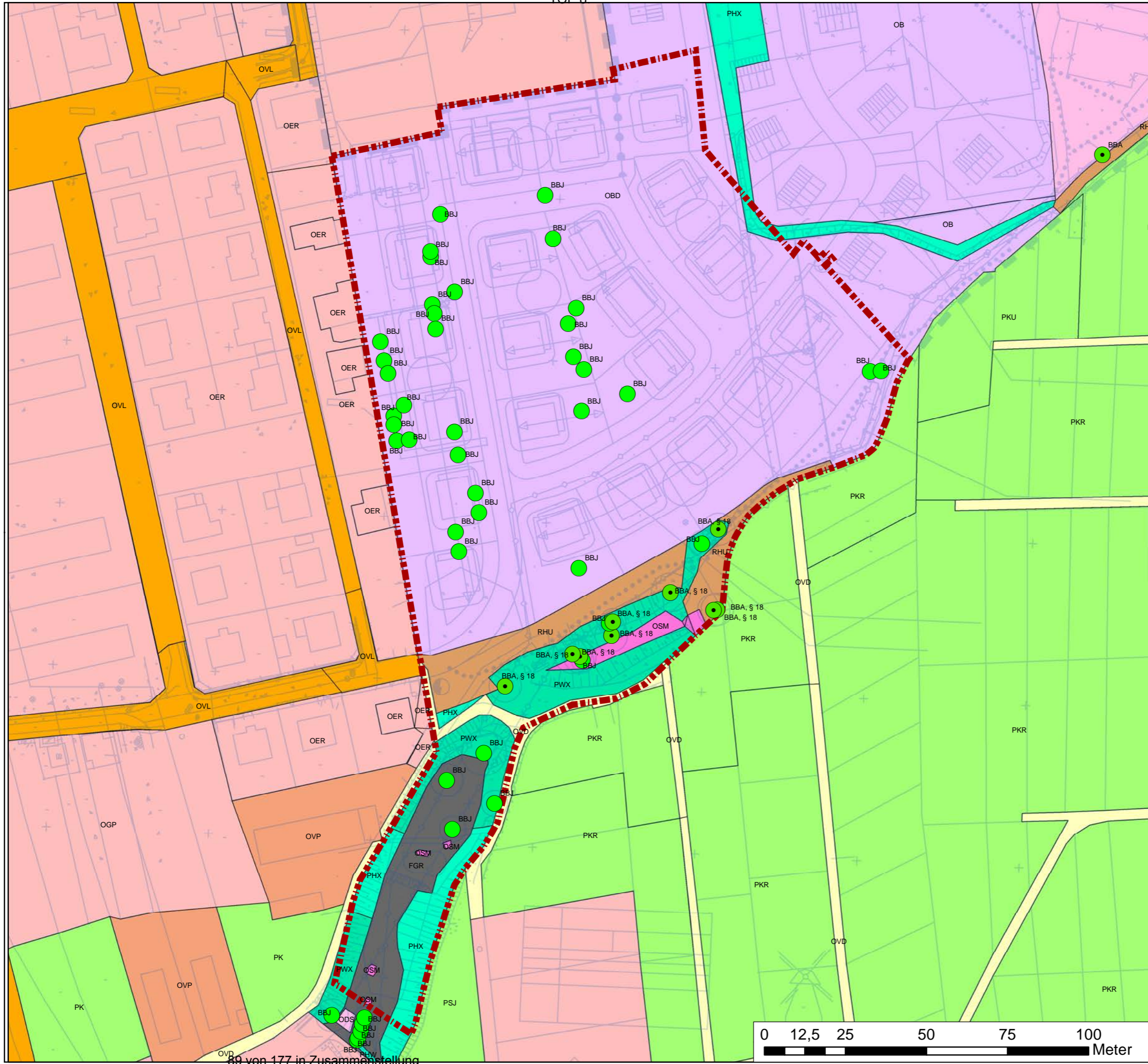
.....  
Bürgermeister

## SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.1 DER STADT GREVESMÜHLEN  
"WOHNGEBIET MÜHLENBLICK" ÖSTLICH DES ROSENWEGES  
GEMÄSS PAR. 10 BAUGB I. VERB. MIT § 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 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722), 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. 34.1 "Wohngebiet Mühlenblick", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den Örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, erlassen.



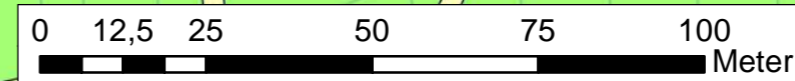


- Legende**
- Einzelbäume**
- BBA - Älterer Einzelbaum
  - BBJ - Jüngerer Einzelbaum
- Geltungsbereich
- Konzept vom 05.11.2015
- Biotop- und Nutzungstypen**
- FGR - Verrohrter Graben
  - OB - Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete
  - OBD - Brachfläche der Dorfgebiete
  - ODS - Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage
  - ODT - Tierproduktionsanlage
  - OE - Einzel- und Reihenhausbebauung
  - OER - verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet
  - OGF - Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten
  - OGP - Neubaugebiet in Plattenbauweise
  - OIG - Gewerbegebiet
  - OSM - Kleiner Müll- und Schuttplatz
  - OVD - Pfad, Rad- und Fußweg
  - OVL - Straße
  - OVP - Parkplatz, versiegelte Fläche
  - OVW - Wirtschaftsweg, versiegelt
  - PHW - Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
  - PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
  - PK - Kleingartenanlage
  - PKR - Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage
  - PKU - Aufgelassene Kleingartenanlage
  - PSJ - Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume
  - PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
  - RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

Koordinatensystem: ETRS 89 Zone 33

### Grevesmühlen Bebauungsplan Nr. 34.1 Mühlenblick

Karte: Naturräumlicher Bestand  
und Konzept des Vorhabens



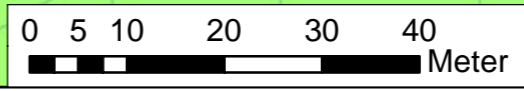
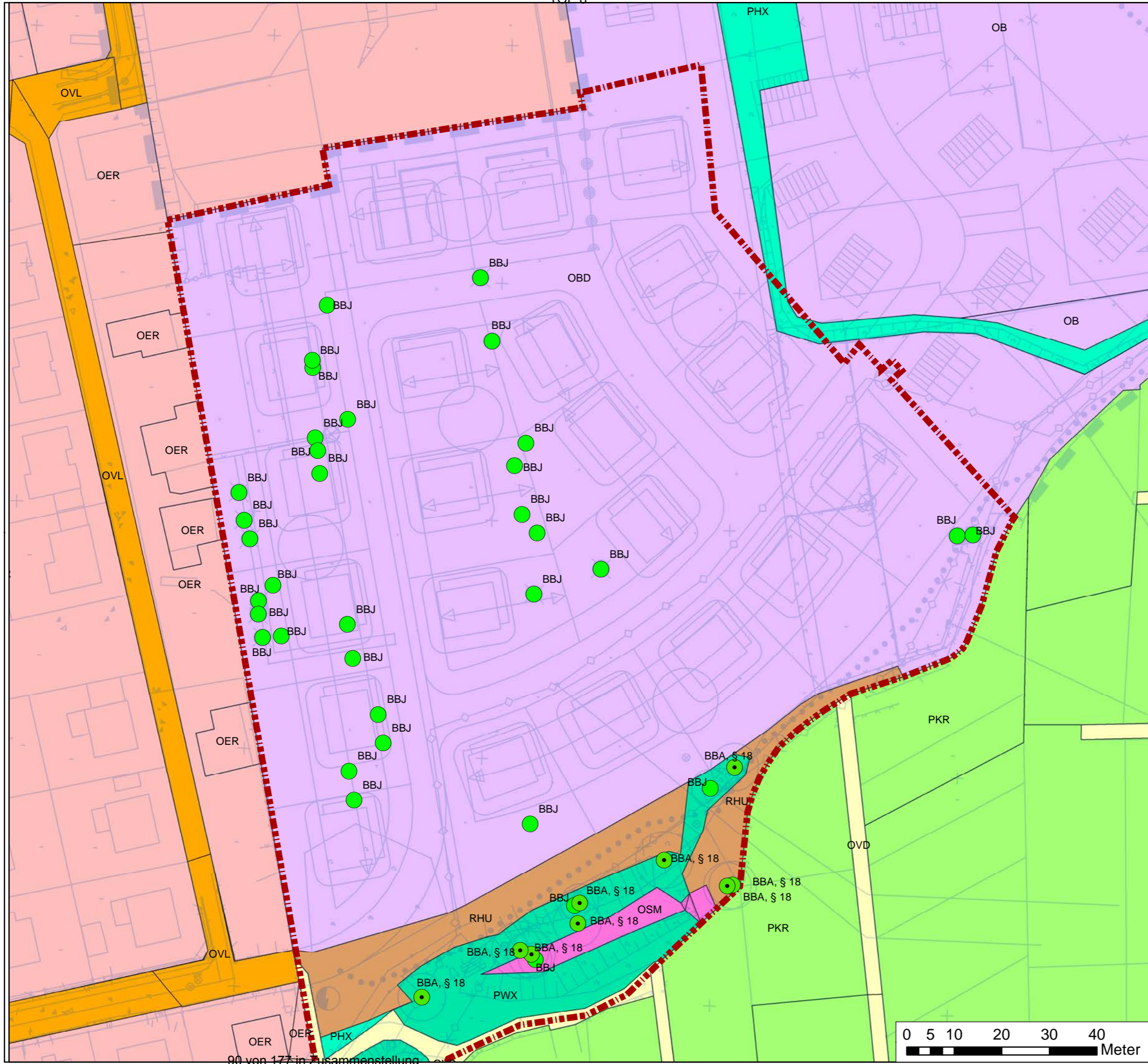
	<b>Planungsbüro Mahnel</b>	<b>Stand:</b>	<b>1</b>
	Rudolf-Bretscheld-Str. 11 23936 Grevesmühlen	Tel. 03881/7105-0 Fax 03881/7105-50	



**Legende**

- Einzelbäume**
- BBA - Älterer Einzelbaum
  - BBJ - Jüngerer Einzelbaum
- Geltungsbereich
- Konzept vom 05.11.2015
- Biotop- und Nutzungstypen**
- FGR - Verrohrter Graben
  - OB - Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete
  - OBD - Brachfläche der Dorfgebiete
  - ODS - Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage
  - ODT - Tierproduktionsanlage
  - OE - Einzel- und Reihenhausbebauung
  - OER - verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet
  - OGF - Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten
  - OGP - Neubaugebiet in Plattenbauweise
  - OIG - Gewerbegebiet
  - OSM - Kleiner Müll- und Schuttplatz
  - OVD - Pfad, Rad- und Fußweg
  - OVL - Straße
  - OVP - Parkplatz, versiegelte Fläche
  - OVW - Wirtschaftsweg, versiegelt
  - PHW - Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
  - PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
  - PK - Kleingartenanlage
  - PKR - Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage
  - PKU - Aufgelassene Kleingartenanlage
  - PSJ - Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume
  - PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
  - RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

Koordinatensystem: ETRS 89 Zone 33



**Grevesmühlen  
Bebauungsplan Nr. 34.1  
Mühlenblick**

**Karte: Naturräumlicher Bestand  
und Konzept des Vorhabens**

**Planungsbüro Mahnel**  
Rudolf-Bretscheld-Str. 11 | Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen | Fax 03881/7105-50

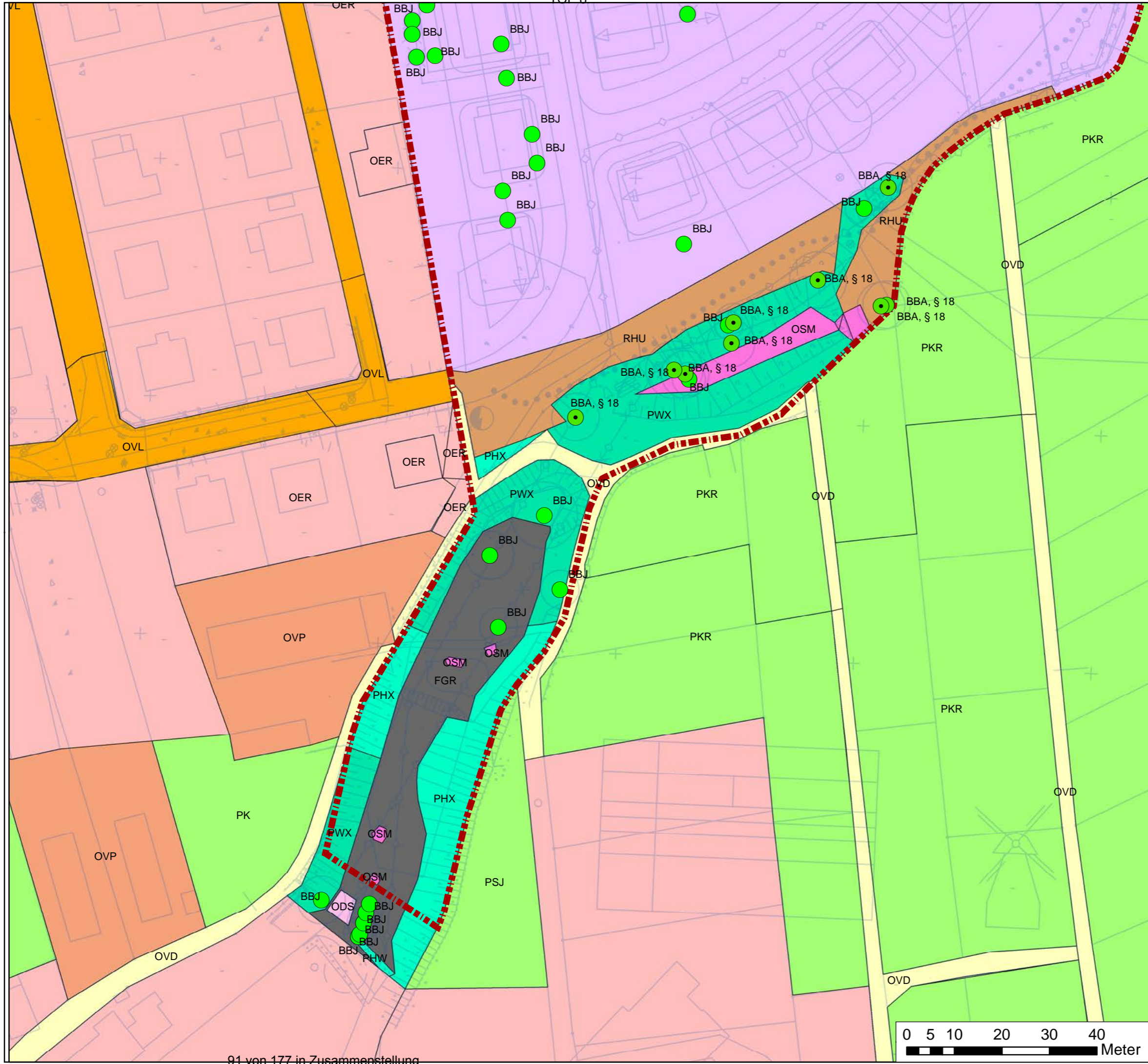
**Stand:  
Entwurf**      **1a**



**Legende**

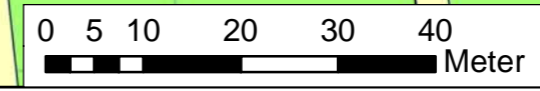
- Einzelbäume**
- BBJ - Jüngerer Einzelbaum
  - BBA - Älterer Einzelbaum
- Geltungsbereich**
- Konzept vom 05.11.2015
- Biotop- und Nutzungstypen**
- FGR - Verrohrter Graben
  - OB - Brachfläche der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete
  - OBD - Brachfläche der Dorfgebiete
  - ODS - Sonstige landwirtschaftliche Betriebsanlage
  - ODT - Tierproduktionsanlage
  - OE - Einzel- und Reihenhausbebauung
  - OER - verdichtetes Einzel- und Reihenhausgebiet
  - OGF - Öffentlich oder gewerblich genutzte Großformbauten
  - OGP - Neubaugebiet in Plattenbauweise
  - OIG - Gewerbegebiet
  - OSM - Kleiner Müll- und Schuttplatz
  - OVD - Pfad, Rad- und Fußweg
  - OVL - Straße
  - OVP - Parkplatz, versiegelte Fläche
  - OVW - Wirtschaftsweg, versiegelt
  - PHW - Siedlungshecke aus nichtheimischen Gehölzen
  - PHX - Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten
  - PK - Kleingartenanlage
  - PKR - Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage
  - PKU - Aufgelassene Kleingartenanlage
  - PSJ - Sonstige Grünanlagen ohne Altbäume
  - PWX - Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten
  - RHU - Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte

Koordinatensystem: ETRS 89 Zone 33



**Grevesmühlen  
Bebauungsplan Nr. 34.1  
Mühlenblick**

**Karte: Naturräumlicher Bestand  
und Konzept des Vorhabens**



Planungsbüro Mahnel  
Rudolf-Bretscheld-Str. 11 | Tel. 03881/7105-0  
23936 Grevesmühlen | Fax 03881/7105-50

Stand:  
Entwurf

1b

# TEIL B - T E X T

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 34.1 „WOHNGEBIET MÜHLENBLICK“ ÖSTLICH DES ROSENWEGES DER STADT GREVESMÜHLEN

### I. PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

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

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

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

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

- 2.1 Grundflächenzahl  
Gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO darf die maximal zulässige Grundflächenzahl durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden.
- 2.2 Höhe der baulichen Anlagen  
Der festgesetzte Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) dient als Bezugshöhe für die Festsetzung der oberen Bezugspunkte.
- 2.2.1 Der obere Bezugspunkt der Traufhöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenseite der Außenwand mit der Dachhaut bzw. dem oberen Abschluss der Außenwand. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und -einschnitten sowie für Nebengiebel bei Hauptgebäuden.

- 2.2.2 Der obere Bezugspunkt der Firsthöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem obersten Abschluss der Dachhaut (First), also dem Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Diese Festsetzung gilt auch für Pultdächer, deren höchste Kante der Schnittpunkt zwischen aufsteigender Linie der Außenwand und der oberen Dachhaut ist.
- 2.2.3 Der obere Bezugspunkt der Gebäudehöhe ist das Maß zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden (Fertigfußboden) und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Oberkante der Dachhaut. Maßgebend ist die Dachaußenhautfläche des eingedeckten Daches. Bei Gebäuden mit Attika ist die Gebäudehöhe die Oberkante der Attika.

### 2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

- 2.3.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt:
- Der Bezugspunkt für die Höhenlage ist aufgrund der Höhenpunkte der Planzeichnung des Bebauungsplanes im unbeeinträchtigten Zustand zu ermitteln (gewachsene Geländeoberfläche).
  - Der Bezugspunkt ist gleich der mittleren Geländehöhe des überbauten Grundstücksteils. Die mittlere Geländehöhe ist unter Berücksichtigung der Höhenlagen der Eckpunkte des jeweiligen Gebäudes zu ermitteln.
- 2.3.2. Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und den 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. **STELLUNG DER BAULICHEN ANLAGEN** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

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

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

- 4.1 Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind zwischen Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie unzulässig.
- 4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

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

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

**6. 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.

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

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

**8. SCHALLSCHUTZMAßNAHMEN  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

8.1 Im Baugebiet WA 4 und für das Grundstück Nr. 20 im Baugebiet WA 5 ist der Ausbau des Dachgeschosses für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen unzulässig.

8.2 Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

**II. ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN ÜBER DIE ÄUßERE GESTALTUNG BAULICHER ANLAGEN  
(§ 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 LBauO M-V)**

**1. DÄCHER**

1.1 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer zulässig.

1.2 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind für die Hauptbaukörper symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 38° bis 46° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.

1.3 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 4 und WA 5 sind für die Hauptbaukörper Flachdächer, Pultdächer und Walmdächer zulässig.

1.4 Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind für die Hauptbaukörper symmetrische Satteldächer mit einer Dachneigung von 30° bis 38° zulässig. Die festgesetzte Dachneigung bezieht sich nur auf das Hauptdach der Hauptgebäude.

1.5 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 5 darf die Dachneigung der Hauptbaukörper für Flachdächer, Pultdächer und Walmdächer höchstens 20° betragen.

1.6 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 5 sind die Dächer nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig. Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer sind auch mit Harteindeckung im rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben

2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischentönen sowie im dunkelgrauen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7016, 7021, 7024, 7026, 7043 und 7022 und ihren grauen bis dunkelgrauen Zwischentönen zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

- 1.7 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Harteindeckung im rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischentönen sowie im dunkelgrauen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7016, 7021, 7024, 7026, 7043 und 7022 und ihren grauen bis dunkelgrauen Zwischentönen zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.
- 1.8 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 müssen Dachaufbauten oder liegende Dachfenster zu den Ortgängen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Liegende Dachfenster sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Gauben dürfen eine maximale Breite von 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenform in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Zur Herstellung der Wandflächen von Gauben ist die Verwendung von Schiefer und Schindeln als Material unzulässig. Zulässig sind u.a. Holz, verzinkte Materialien und geputzte Flächen.
- 1.9 Photovoltaikanlagen, die über den Eigenbedarf der Energieerzeugung hinausgehen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von sonstigen Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.
- 1.10 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

## **2. FASSADEN**

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

der RAL-Farben 1033, 1034, 1037, 2000, 2001 oder Zwischentönen davon und hellem Grau in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7032, 7035, 7038, 7047 oder Zwischentönen davon zulässig

- 2.4 Für Garagen und Nebengebäude gelten die Festsetzungen Nr. 2.1 bis 2.3 zur Fassadengestaltung. Zusätzlich sind Nebengebäude und Carports auch ausschließlich in naturbelassenem Holz zulässig.

### **3. ABFALLBEHÄLTER**

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

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

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

### **5. WERBEANLAGEN**

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

### **6. EINFRIEDUNGEN**

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

- 6.2 Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen sind als Drahtzäune oder Stabgitterzäune, auch in Verbindung mit Laubholzhecken zulässig. Einfriedungen zu den öffentlichen Grünflächen dürfen eine Höhe von maximal 2,00 m über der Oberfläche des zugehörigen Geländes nicht überschreiten. Als Bezugspunkt für die Höhenangabe gilt die Oberfläche des Geländes.

### **7. FESTSETZUNG ZU BUßGELDERN**

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



### III. GRÜNFLÄCHEN, NUTZUNGSREGELUNGEN UND MAßNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT, ANPFLANZUNGS- UND ERHALTUNGSgebOTE (§ 1a Abs. 3 BauGB, § 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 25 und § 9 Abs. 6 BauGB)

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

- 1.1 Die öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist parkartig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen von Wegen ist zulässig. Für Anpflanzungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Für die Grünflächen ist eine Rasenansaat anzulegen bzw. zu erhalten. Anpflanzungen sind gemäß Pflanzliste unter Gliederungspunkt 2.3 vorzusehen.
- 1.2 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen ist ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen beidseits des verrohrten Gewässers II. Ordnung 7/11/B3 vorzuhalten. Der Gewässerrandstreifen unterliegt den Nutzungsbeschränkungen des § 38 WHG.
- 1.3 Auf dem Straßenrandstreifen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen vorzusehen.

#### 2. FESTSETZUNGEN ZUM ANPFLANZEN VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN UND DEREN ERHALTUNG (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a) und b) BauGB)

- 2.1 Bäume im Straßenbereich sind in der Art Hängebirke (*Betula pendula*), Feld-Ahorn (*Acer campestre*) oder Hainbuche (*Carpinus betulus*) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14 - 16 cm zu pflanzen.
- 2.2 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.
- 2.3 Für die Anpflanzung sind folgende einheimische und standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

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

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

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

Holunder (*Sambucus nigra*),  
Gewöhnlicher Schneeball (*Viburnum opulus*).

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

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

#### **IV. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN**

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

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

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

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

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

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

##### **3. GEWÄSSER II. ORDNUNG**

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

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung

und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante bzw. zur Rohraußenkante einzuhalten.

## **V. HINWEISE**

### **1. BODENSCHUTZ**

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

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

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

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

### **2. VERHALTENSWEISE BEI UNNATÜRLICHEN VERFÄRBUNGEN bzw. GERÜCHEN DES BODENS**

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

### **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.

#### **4. GEWÄSSERSCHUTZ**

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

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

#### **5. VERSICKERUNG VON NIEDERSCHLAGSWASSER**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Versickerungssatzung ist um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern.

#### **6. ARTENSCHUTZRECHTLICHE BELANGE**

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

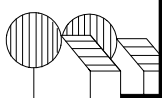
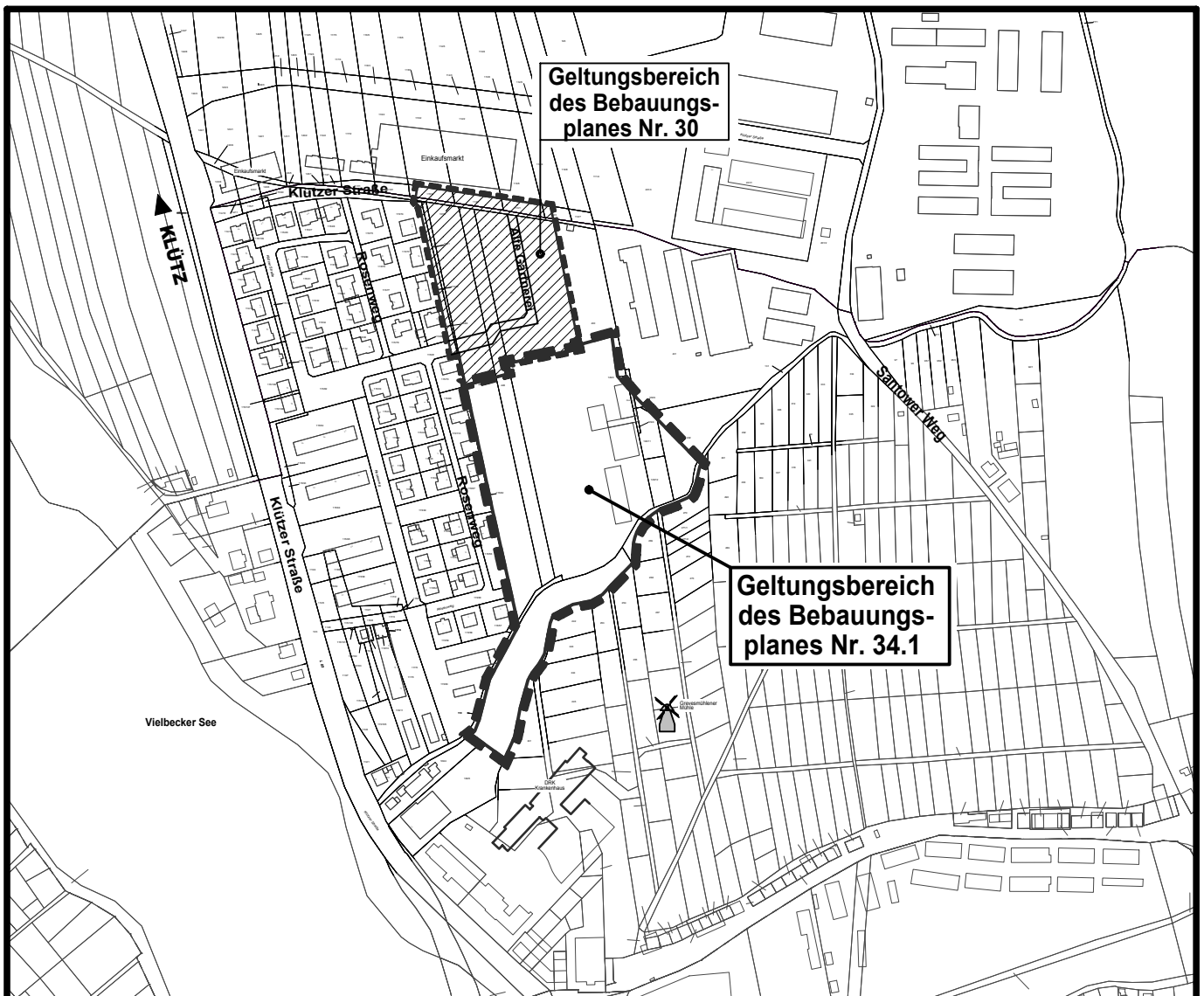
#### **7. AUSGLEICH UND ERSATZ**

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in KFÄ nach dem Modell M-V werden im Umfang des mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffs in KFÄ nach Modell M-V bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen. Für den Ausgleich ist vorgesehen, Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ zu nutzen.

# BEGRÜNDUNG

## ZUR SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.1 DER STADT GREVESMÜHLEN

"WOHNGEBIET MÜHLENBLICK"  
ÖSTLICH DES ROSENWEGES



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 19. November 2015

**BESCHLUSSVORLAGE**  
**ENTWURF**

# B E G R Ü N D U N G

## zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges

### INHALTSVERZEICHNIS SEITE

<b>Teil 1</b>	<b>Städtebaulicher Teil</b>	<b>5</b>
<b>1.</b>	<b>Bedeutung und Entwicklung der Stadt Grevesmühlen</b>	<b>5</b>
<b>2.</b>	<b>Allgemeines</b>	<b>5</b>
2.1.	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2.	Kartengrundlage	5
2.3.	Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.4.	Rechtsgrundlagen	6
2.5.	Quellenverzeichnis	7
<b>3.</b>	<b>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</b>	<b>8</b>
<b>4.</b>	<b>Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen</b>	<b>9</b>
4.1.	Landesraumentwicklungsprogramm	9
4.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm	9
4.3.	Flächennutzungsplan	10
4.4.	Landschaftsplan	10
<b>5.</b>	<b>Städtebauliche Bestandsaufnahme</b>	<b>10</b>
5.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	10
5.2.	Naturräumlicher Bestand	12
<b>6.</b>	<b>Planverfahren</b>	<b>13</b>
<b>7.</b>	<b>Planungsziele</b>	<b>13</b>
7.1.	Planungsziele	13
7.2.	Städtebauliches Konzept	14
<b>8.</b>	<b>Inhalt des Bebauungsplanes</b>	<b>16</b>
8.1.	Art der baulichen Nutzung	16
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	16
8.3.	Höhenlage	18
8.4.	Stellung der baulichen Anlagen	18
8.5.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	19
8.6.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	19
8.7.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	20
8.8.	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	20

8.9.	Führung von Versorgungsleitungen	21
8.10.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
8.11.	Schallschutzmaßnahmen	21
<b>9.</b>	<b>Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen</b>	<b>21</b>
9.1.	Dächer	22
9.2.	Fassaden	23
9.3.	Abfallbehälter	23
9.4.	Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken	23
9.5.	Werbeanlagen	24
9.6.	Einfriedungen	24
9.7.	Festsetzung zu Bußgeldern	24
<b>10.</b>	<b>Grünordnung/ Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt von Natur und Landschaft</b>	<b>24</b>
10.1.	Grünflächen	25
10.2.	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und deren Erhaltung	25
<b>11.</b>	<b>Immissions- und Klimaschutz</b>	<b>26</b>
11.1.	Geruchsimmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb	26
11.2.	Lärmimmission durch den landwirtschaftlichen Betrieb	27
11.3.	Klimaschutz	27
<b>12.</b>	<b>Bodenschutz</b>	<b>28</b>
<b>13.</b>	<b>Verkehrliche Erschließung</b>	<b>29</b>
13.1.	Fließender Verkehr	29
13.2.	Ruhender Verkehr	30
13.3.	Öffentlicher Personennahverkehr	30
<b>14.</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>30</b>
14.1.	Wasserversorgung	31
14.2.	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	31
14.3.	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	31
14.4.	Brandschutz/ Löschwasser	32
14.5.	Energieversorgung	35
14.6.	Gasversorgung	36
14.7.	Telekommunikation	36
14.8.	Abfallentsorgung	37
<b>15.</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>37</b>
<b>16.</b>	<b>Auswirkungen der Planung</b>	<b>38</b>
<b>17.</b>	<b>Bodenordnende Maßnahmen</b>	<b>39</b>
<b>18.</b>	<b>Nachrichtliche Übernahmen</b>	<b>39</b>

18.1.	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	39
18.2.	Lage in der Trinkwasserschutzzone	39
18.3.	Gewässer II. Ordnung	39
<b>19.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>39</b>
19.1.	Bodenschutz	39
19.2.	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	40
19.3.	Munitionsfunde	40
19.4.	Gewässerschutz	40
19.5.	Versickerung von Niederschlagswasser	41
19.6.	Artenschutzrechtliche Belange	41
19.7.	Ausgleich und Ersatz	41
19.8.	Hinweise zu Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes	41
<b>20.</b>	<b>Realisierung des Bebauungsplanes</b>	<b>41</b>
<b>Teil 2</b>	<b>Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht</b>	<b>42</b>
<b>1.</b>	<b>Anlass und Aufgabenstellung</b>	<b>42</b>
<b>2.</b>	<b>Standort Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplantes Vorhabens</b>	<b>42</b>
<b>3.</b>	<b>Historischer Bestand im Plangeltungsbereich</b>	<b>42</b>
<b>4.</b>	<b>Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne</b>	<b>43</b>
<b>5.</b>	<b>Schutzgebiete und Schutzobjekte</b>	<b>43</b>
<b>6.</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b>	<b>44</b>
6.1.	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	44
6.1.1.	Bewertungsmethodik	44
6.1.2.	Vorbelastungen	45
6.2.	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	46
6.3.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	53
6.3.1.	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	53
6.3.2.	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	53
6.3.3.	Relevanzprüfung	54
6.3.4.	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	60
6.3.5.	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	61
6.4.	Verbalargumentation zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung	61
6.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	61
6.4.2.	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	62
6.4.3.	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	66
6.4.4.	Gesamtbilanzierung	70
6.5.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	71
6.6.	Gesamtbilanzierung	72
6.7.	Anlage	73



<b>7.</b>	<b>Prognose bei Nichtdurchführung der Vorhaben</b>	<b>74</b>
<b>8.</b>	<b>Prognose anderer Planungsmöglichkeiten</b>	<b>74</b>
<b>9.</b>	<b>Zusätzliche Angaben</b>	<b>74</b>
9.1.	Hinweise auf Kenntnislücken	74
9.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	74
<b>10.</b>	<b>Allgemeinverständliche Zusammenfassung</b>	<b>75</b>
<b>TEIL 3</b>	<b>Ausfertigung</b>	<b>76</b>
<b>1.</b>	<b>Beschluss über die Begründung</b>	<b>76</b>
<b>2.</b>	<b>Arbeitsvermerke</b>	<b>76</b>

## **Teil 1 Städtebaulicher Teil**

### **1. Bedeutung und Entwicklung der Stadt Grevesmühlen**

Die zentrale Funktion der Stadt Grevesmühlen zwischen der Hansestadt Lübeck und der Hansestadt Wismar soll für die umliegenden Orte des Einzugsbereiches weiter ausgebaut werden. Durch die Nähe zur Autobahn 20, die Lage an der Bundesstraße 105, welche die oben genannten Zentren miteinander verbinden, und die Lage an der Landesstraße L 03, die Grevesmühlen mit der Landeshauptstadt Schwerin verbindet, ist die Stadt Grevesmühlen sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Grevesmühlen ist Zweigstelle der Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg und Sitz der Zweigstelle des Amtsgerichts Wismar. Zum unmittelbaren Gebiet der Stadt Grevesmühlen gehören die Ortsteile Degtow, Poischow, Questin, Wotenitz, Büttlingen, Hamberge, Santow, Everstorf, Hoikendorf, Barendorf, Grenzhausen, Neu Degtow und Drei Linden. Am 31.12.2014 konnten in der Stadt Grevesmühlen 10.462 Einwohner registriert werden (Quelle: Statistisches Amt Mecklenburg-Vorpommern).

Die Stadt Grevesmühlen möchte ihre Funktion als Mittelzentrum weiter stärken. Hierzu gehört vorrangig die Bereitstellung von Gewerbe- und Wohnbauflächen. Die Bereitstellung von Wohnbauflächen soll vorrangig an in integrierten Standorten innerhalb der Stadt Grevesmühlen erfolgen. Für die ländlichen Ortsteile werden nur Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung ausgewiesen.

### **2. Allgemeines**

#### **2.1. Abgrenzung des Plangeltungsbereiches**

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 2,585 ha befindet sich östlich des Rosenweges im nördlichen Teil der Ortslage Grevesmühlen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke der Gemarkung Grevesmühlen Flur 2 (Flurstücke 432, 431, 429/18, 430, 131, 129/3, 129/4, 129/9, 129/11, 129/12, 110, 109/5).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch Grundstücke südlich der Straße Alte Gärtnerei innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 30 sowie einer Brachfläche,
- im Nordosten: durch eine Brachfläche und ungenutzte Landwirtschaftsgebäude,
- im Südosten: durch Kleingärten,
- im Südwesten: durch Flächen des Ringhotels „Hotel am See“,
- im Westen: durch vorhandene Bebauung östlich des Rosenweges.

#### **2.2. Kartengrundlage**

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen dient eine Amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1:1000 mit der Bezugshöhe HN 76 vom 14.05.2012, ergänzt am 28.05.2015 durch das Vermessungsbüro der ÖBVI Holst und Krämer, Grevesmühlen.

**2.3. Bestandteile des Bebauungsplanes**

Die Planzeichnung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen 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**

Die Gemeinde hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) förmlich eingeleitet und führt das Verfahren nach den derzeit geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 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 6 des Gesetzes vom 20.10.2015 (BGBl. I S. 1722).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015 S.344).
- 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).

Folgende weiterführende Rechtsgrundlagen liegen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen zugrunde.

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des

Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734).

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert am 4. Juli 2011, GVOBl. M-V S. 759.
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).
- BArtSchV Bundesartenschutzverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2873) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873).
- BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212).
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S.3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421).

## 2.5. Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg- Vorpommern, 30. Mai 2005.
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 31. August 2011.
- Wirksamer Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen incl. der wirksamen Änderungen.
- Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen vom 04. Mai 2009.
- Integriertes Stadtentwicklungskonzept (ISEK).
- Schalltechnische Untersuchung zu den B-Plänen Nr. 30 und 34 der Stadt Grevesmühlen der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG Geschäftsstelle Rostock vom 05.08.2013 – in der endgültigen Fassung.

- Emissions- und Immissionsprognose Geruch zu den B-Plänen Nr. 30 und 34 der Stadt Grevesmühlen der LMS Agrarberatung GmbH vom 16.05.2012 ergänzt am 20.12.2013.
- Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen – Gründungsbeurteilung - Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau Dipl. Ing. B. Palasis vom Juni 2015.
- Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag von Gutachterbüro Martin Bauer vom 25.09.2011.

### **3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes**

In der Stadt Grevesmühlen besteht die Notwendigkeit zur Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung. Die bisher in der Stadt Grevesmühlen vorbereiteten Wohnbauflächen sind im Wesentlichen realisiert. Die Stadt Grevesmühlen sieht es als erforderlich an, neue Standorte für die Absicherung des Eigenbedarfs an Wohnraum zu entwickeln. Für die Entwicklung ist der Bereich an der Klützer Straße in Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 30 vorgesehen. Die Flächen östlich des Rosenweges und östlich der „Alten Gärtnerei“ sollen unter Berücksichtigung der schalltechnischen Machbarkeit für eine Wohnbauentwicklung genutzt werden. Die Stadt Grevesmühlen hat in diesem Bereich im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen bereits ausgewiesen.

Eine Standortanalyse von Entwicklungskapazitäten für Wohnbauflächen wurde im Rahmen der Fortschreibung des ISEK durchgeführt. Die Stadt Grevesmühlen hat die Fortschreibung des ISEK beschlossen und berücksichtigt die Ergebnisse dieser informellen Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes. Ein strategisches Entwicklungsziel des ISEK beinhaltet die Stärkung des Wohnstandortes Grevesmühlen. Es besteht ein Bedarf und gleichzeitig ein Unterangebot im Einfamilienhaussektor. Hierbei soll der Innenentwicklung der Vorrang vor der Außenentwicklung eingeräumt werden. Die Ausweisung neuer Wohnstandorte im Einfamilienhausbereich soll vorrangig durch Neuordnung integrierter Innenbereichsflächen erfolgen.

Im ISEK (Fortschreibung 2015) wurden Nachverdichtungspotentiale und Standortalternativen für Wohnbauflächen untersucht. Die Entwicklung der Fläche südlich der Klützer Straße ist nunmehr als kurzfristige Maßnahme dargestellt. Eine Entwicklung der Fläche sollte entsprechend des nachgefragten Bedarfs erfolgen.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung einer Brachfläche östlich des Rosenweges erfolgen. Der Bereich befindet sich direkt im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen für das Gebiet Klützer Straße. Planungsziel ist die Entwicklung eines neuen attraktiven Wohnstandortes für den individuellen Eigenheimbau, der sich in den vorgegebenen städtebaulichen und gestalterischen Rahmen einfügt. Die Planung steht im Einklang mit den Stadtentwicklungszielen basierend auf der 2. Fortschreibung des ISEK zur Innenentwicklung und der Schaffung von attraktiven nachfrageorientierten Wohnangeboten innerhalb der Ortslage der Stadt Grevesmühlen.

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

##### **4.1. Landesraumentwicklungsprogramm**

Derzeit wird das Landesraumentwicklungsprogramm fortgeschrieben. Die Bezüge werden jedoch zum LEP vom 30.05.2005 hergestellt.

Nach den Darstellungen des Landesraumentwicklungsprogramms für das Land Mecklenburg-Vorpommern (vom 30. Mai 2005) können folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Kreisstadt Grevesmühlen wird als Mittelzentrum eingestuft und befindet sich an der großräumigen Entwicklungsachse Lübeck - Stettin.
- Die Stadt Grevesmühlen gehört zu einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und gehört daher zu einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus.
- Flächen südlich bzw. südöstlich der Stadt sind Vorbehaltsgebiete für Trinkwasser.
- Die unbebauten Flächen der Stadt befinden sich in einem Raum mit größerem Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Flächen und sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft.
- Infrastrukturell wird die Stadt Grevesmühlen durch die Bundesstraße B 105 und die Landesstraße L 03 in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Etwa 4 km südlich von Grevesmühlen verläuft die Trasse der Bundesautobahn A 20. Mit der Anschlussstelle bei Upahl ist Grevesmühlen gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.
- Durch die Stadt führt das großräumige Schienennetz.
- 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.

Grevesmühlen ist als Mittelzentrum das bedeutendste politische und wirtschaftliche Zentrum des Landkreises Nordwestmecklenburg und gewinnt zunehmend an Bedeutung für die Erholung und den Fremdenverkehr. Die Stadt besitzt gute Voraussetzungen als Wohn- und Gewerbestandort.

##### **4.2. Regionales Raumentwicklungsprogramm**

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 definiert.
- 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.

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

Es handelt sich um eine stadtintegrierte Entwicklungsfläche, die im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche bereits ausgewiesen ist. Das Plangebiet schließt direkt an den rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 30 an und rundet die bestehende Einzel- und Doppelhausbebauung ab. Demzufolge trägt die Planung den Programmsätzen 4.1 (2) (Z) und (5) RREP WM Rechnung.

Die raumordnerische Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass raumordnerische Belange der Planung nicht entgegenstehen.

#### **4.3. Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen berücksichtigt in seiner wirksamen Fassung derzeit in dem von der Planung betroffenen Bereich Wohnbauflächen gemäß § 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB. Der Bebauungsplan gilt als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

#### **4.4. Landschaftsplan**

Im Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen ist der Bereich des Plangebietes als Siedlungsfläche darstellt. Für den Bereich sowie angrenzende Flächen wurde als Ziel eine Ortsrandgestaltung ausgewiesen. Dieses Ziel soll durch Festsetzung maßstäbiger Bebauung umgesetzt werden.

Die Ziele des Landschaftsplanes stimmen mit den Zielen der verbindlichen Bauleitplanung überein.

### **5. Städtebauliche Bestandsaufnahme**

#### **5.1. Planungsrechtliche Ausgangssituation**

Das Plangebiet befindet sich am nördlichen Stadtrand von Grevesmühlen im direkten Anschluss an die vorhandene Wohnbebauung des Rosenweges. Das Gelände war ursprünglich bebaut und wurde durch die ehemalige GPG Grevesmühlen genutzt. Die baulichen Anlagen wurden nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut und das Gelände wurde weitgehend beräumt. Eine Vorbelastung

an Gebäuden und baulichen Anlagen ist vorhanden und im Hintergrund noch sichtbar. Südlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten innerhalb einer Kleingartenanlage. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich der Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G. u.a. mit einer Rinderaufzuchtanlage sowie nördlich der Getränkemarkt Schweim.



Abbildung 1: Lage im Siedlungsbereich

(Quelle: GeoPortal.MV)

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind weitgehend eben.

Das Plangebiet befindet sich östlich der vorhandenen Wohnbebauung des Rosenweges und südlich des neuen Baugebietes des Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen mit der Straße „Alte Gärtnerei“. Es handelt sich hierbei um einen Wohnstandort für den individuellen Eigenheimbau mit 15 Baugrundstücken. Durch die Nähe zum Vielbecker See ist der Standort als nachgefragter Wohnstandort zu beurteilen.

Nördlich des Plangeltungsbereiches befindet sich das Einkaufszentrum „Marktkauf“ mit Getränkemarkt, einem Discounter und weiteren Dienstleistungsangeboten. Der Standort übernimmt die verbrauchernahe



Versorgung der Bevölkerung in dem Wohngebiet und übernimmt auch Versorgungsfunktionen über die Gebietsversorgung hinaus.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen ist die Ergänzung der vorhandenen Wohnbebauung am Rosenweg und die Erweiterung des Eigenheimstandortes – Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 30 verbunden.

Das Plangebiet stellt sich als integrierter Standort im Siedlungsbereich der Stadt Grevesmühlen dar. Die Entwicklungsmöglichkeiten auf diesen Flächen sollen genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Klützer Straße, den Rosenweg und die neue Erschließungsstraße innerhalb des Plangebietes gegeben.

## **5.2. Naturräumlicher Bestand**

Das Plangebiet befindet sich im nördlichen Teil des Siedlungsraumes der Stadt Grevesmühlen und grenzt im Norden an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen. Die westliche Begrenzung bildet die vorhandene Wohnbebauung am Rosenweg (OER). Im Süden schließen sich ebenfalls vorhandene Wohnbebauung (OER) mit Garagen (OVP), das Gelände des DRK Krankenhauses (OGF), eine Grünanlage (PS) sowie Kleingärten (PKR) an. Im Osten befinden sich alte, verlassene Stallhallen (OBD) des vorhandenen Landwirtschaftsbetriebes sowie ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX).

Das nördliche Plangebiet umfasst das als Gärtnerei genutzte Gelände der ehemaligen Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft (GPG) Grevesmühlen. Diese Flächen werden dem Biotoptyp Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) zugeordnet. Zum Teil sind noch versiegelte Flächen und Folienreste auf der Fläche vorzufinden. Auf dieser Brachfläche hat sich eine Ruderale Staudenflur entwickelt sowie vereinzelt kleine Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten und Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten.

In südliche Richtung schließt sich an diese Brachfläche ein schmaler Streifen Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) an. Durch diese Staudenflur verläuft ein schmaler Pfad, der zu den angrenzenden Kleingärten führt. An die RHU nach Süden angrenzend befindet sich ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX). Dieses Gehölz ist laut dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop und wird vorwiegend von älteren Weiden gebildet. Am östlichen Rand stehen drei ältere Einzelbäume (eine Walnuss und zwei Hainbuchen). Nach der Kartierung vor Ort wird eingeschätzt, dass die Qualität eines geschützten Biotopes nicht mehr gegeben ist. An mehreren Stellen innerhalb des Siedlungsgehölzes sind kleinere und größere Haufen aus Grünschnitt und Gartenabfällen (OSM) vorhanden. Die Abfälle stammen vermutlich von den Besitzern der angrenzenden Gärten oder Vorgärten der angrenzenden Bebauung. Westlich und südlich des Siedlungsgehölzes verläuft ein breiterer Pfad, der ebenfalls zu den angrenzenden Kleingärten führt.

Im südwestlichsten Bereich des Plangebietes (Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens und der daran angrenzenden geplanten öffentlichen Grünfläche) befindet sich ein verrohrter Graben ohne Durchlässe

(FGR, Gewässer II. Ordnung 7/11/B3). Den nördlichen Bereich bildet ein Siedlungsgehölz aus Weiden (PWX). Die westliche und südliche Böschung des verrohrten Grabens sind bewachsen. Die westliche Abgrenzung bildet ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX), welches vorwiegend von Süßkirschen gebildet wird. Dieses Gehölz geht in südwestlicher Richtung in ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX, Süßkirsche, Schwarzer Holunder, Brombeere) über. Die östliche Böschung ist von einem Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX, Brombeere, Süßkirsche, Pflaume, Schwarzem Holunder) bewachsen. Im zentralen Bereich des verrohrten Grabens befindet sich eine Ruderale Staudenflur (RHU), die in südwestlicher Richtung in einen artenarmen Zierrasen (PER) übergeht. Innerhalb der Ruderalen Staudenflur befinden sich mehrere Haufen aus Grünschnitt und Gartenabfällen sowie Müll (OSM). Auch hier wird vermutet, dass die Abfälle von den Besitzern der angrenzenden Gärten stammen.

Innerhalb des Siedlungsgehölzes aus heimischen Baumarten (PWX) stehen nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Dazu zählen fünf Weiden, eine Eiche, zwei Hainbuchen und eine Walnuss. Alle Bäume haben Stammumfänge > 100 cm. Die Weiden sind alle mehrstämmig. Hier beträgt die Summe aus zwei Stammumfängen jeweils mehr als 100 cm. Demnach sind „die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, [...] verboten (§ 18 Abs.2 Satz 1 NatSchAG M-V).

## **6. Planverfahren**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen erfolgt im zweistufigen Verfahren. Dies ist das Ergebnis der Abstimmung der Verwaltung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg.

Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen in der Sitzung am 05.12.2011 gefasst. Der Beschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bauausschuss der Stadt Grevesmühlen hat in seiner Sitzung am 07.05.2015 den Vorentwurf der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Teil 1 des Bebauungsplanes Nr. 34 (Bebauungsplan Nr. 34.1 „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges) zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung bestimmt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 3 Abs. 1 und § 4 Abs.1 BauGB erfolgte im Zeitraum vom 18.08.2015 bis zum 31.09.2015. Für das Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wird das städtebauliche Konzept genutzt.

Die vorgetragenen Belange wurden geprüft und überwiegend in den Entwurfsunterlagen beachtet.

## **7. Planungsziele**

### **7.1. Planungsziele**

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34.1 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung einer Brachfläche östlich des Rosenweges geschaffen. Die Planung dient der

Entwicklung des vorhandenen Wohnstandortes an der Klützer Straße in der Stadt Grevesmühlen.

Das Planungsziel besteht in der Wiedernutzbarmachung einer brach gefallenen Fläche für die Schaffung von nachfragegerechten Wohnungsangeboten. Das Verfahren wird jedoch unter Berücksichtigung der Abstimmung der Stadt Grevesmühlen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zweistufiges Planverfahren durchgeführt. Insbesondere sollen Angebote für einen attraktiven Standort des individuellen Eigenheimbaus geschaffen werden, der sich in den vorgegebenen städtebaulichen und gestalterischen Rahmen einfügt. Die Entwicklung eines locker bebauten und durchgrünten Wohngebietes mit einer guten Wohnqualität ist planerische Zielsetzung. Mit der vorliegenden Planung sollen die am Siedlungsrand vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten/ Verdichtungsmöglichkeiten genutzt werden.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Klützer Straße und den Rosenweg gegeben. Mit der Realisierung des zukünftigen Bebauungsplanes Nr. 34.2 ist die verkehrliche Erschließung dann über eine Ringstraße geplant.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens werden hinreichender Schallschutz und Ausschluss von Beeinträchtigungen durch Geruch, ausgehend von dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb, nachgewiesen. Die Stadt Grevesmühlen hat zur Ermittlung und Bewertung der Emissionen aus dem Landwirtschaftsbetrieb und den angrenzenden Verbrauchermärkten Gutachten erstellen lassen.

Dem Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG kommt zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere bei einer Neuplanung besondere Bedeutung zu. Die räumliche Trennung sich gegenseitig beeinträchtigender Nutzungen ist hierbei das wirksamste Mittel der Konfliktlösung, jedoch kann bei überwiegenden städtebaulichen Belangen von dem räumlichen Trennungsgrundsatz abgewichen werden, wenn ein möglicher Immissionskonflikt durch andere Maßnahmen gelöst werden kann. In der Stadt Grevesmühlen stehen nicht unbegrenzt konfliktfreie Flächen für Siedlungsentwicklung zur Verfügung.

Das Planungsziel besteht in der Entwicklung dieser brachgefallenen Fläche als Wohnstandort. Der vorhandene Wohnstandort Klützer Straße – Rosenweg – Alte Gärtnerei (Bebauungsplan Nr. 30) wird erweitert und vorhandene Verkehrswege und Infrastruktureinrichtungen können genutzt werden bzw. werden erweitert. Die Entwicklung dieser Fläche gewährleistet auch die verbrauchernahe Versorgung. In Angrenzung an das Wohngebiet befinden sich die erforderlichen Einzelhandelseinrichtungen. Dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen und einer Zersiedlung der Landschaft sowie die Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird entgegen gewirkt.

## **7.2. Städtebauliches Konzept**

Dem Entwurf des Bebauungsplanes liegt das folgende städtebauliche Konzept zugrunde das auf der Ebene des Vorentwurfs entwickelt wurde. Die angrenzende bereits vorhandene Wohnbebauung wurde berücksichtigt. Eine harmonische städtebauliche Weiterentwicklung des Wohnstandortes wird unter

Beachtung der äußeren Rahmenbedingungen gesichert. Die Anforderungen an den Schallschutz wurden unter Berücksichtigung der gutachterlichen Erkenntnisse beachtet. Hierbei wurde die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 05.08.2013 zugrunde gelegt. Im städtebaulichen Konzept wurden unter Berücksichtigung der genannten Prämissen verschiedene Bereiche mit einer unterschiedlichen Höhenentwicklung i.V.m. der maximal zulässigen Dachneigung berücksichtigt. Eine Änderung des städtebaulichen Konzeptes nach dem Vorentwurf wurde im südlichen Plangeltungsbereich vorgenommen. Der Plangeltungsbereich wurde verringert und die Entsorgungsfläche für das Regenwasserrückhaltebecken wurde minimiert.



**8. Inhalt des Bebauungsplanes****8.1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)**Allgemeines Wohngebiet

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

Die Art der baulichen Nutzung wird als Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungswesens,  
Nr. 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,  
ausnahmsweise zulässig.

Die Nutzungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, sollen ausnahmsweise zugelassen werden, um im Rahmen des allgemeinen Wohngebietes ein möglichst weites Ansiedlungsspektrum zuzulassen. Die ausnahmsweise Zulässigkeit soll sicherstellen, dass § 15 BauNVO für die Berücksichtigung der Hauptnutzung des Gebietes eine besondere Bedeutung behält.

Die sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO

Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,  
Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und  
Nr. 5 – Tankstellen

sollen aus stadtgestalterischen Gründen sowie wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen und des intensiven Flächenverbrauchs ausgeschlossen werden. Hingegen sollen die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1 und Nr. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig bleiben.

Die Planung stellt maßgeblich auf eine Siedlungsstruktur ab, die kleinräumig parzelliert ist. Mit dem Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen soll möglichen Immissionsschutzkonflikten vorgebeugt werden, um eine gute Wohnqualität zu sichern und um der Nachfrage an Einfamilienhäusern für die Wohnnutzung in der Stadt Grevesmühlen nachkommen zu können. Für die ausgeschlossenen Nutzungen bieten sich an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes Möglichkeiten der Ansiedlung.

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

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

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max),
- der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max),
- die Zahl der Vollgeschosse,

in der Nutzungsschablone bestimmt.

Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse des Schallgutachtens werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung derart getroffen, dass keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden.

Die Festsetzung der Grundflächenzahl erfolgt für alle Baugebiete im Plangebiet mit einer maximalen Grundflächenzahl von 0,4 als Höchstmaß gemäß dem städtebaulichen Konzept. Damit wird im Wesentlichen der in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsdichte für Wohnbebauung entsprochen. Eine höher verdichtete Bebauung ist nicht Planungsziel der Stadt Grevesmühlen. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,4 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 50 v. H. durch die Grundflächen der im § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen überschritten werden. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

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

Zur höhenmäßigen Entwicklung der Bebauung werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Die Vorgaben sind im Text Teil B entsprechend enthalten.

Die Höhenfestsetzungen werden gemäß dem städtebaulichen Konzept getroffen. Hier wurden die verschiedenen Bereiche mit einer unterschiedlichen Höhenentwicklung i.V.m. der maximal zulässigen Dachneigung berücksichtigt. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen dienen die festgesetzten Höhen der Hauptbaukörper der Vermeidung einer übersteigerten Höhenentwicklung der Gebäude und der Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse. Ebenso soll einer Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vorgebeugt werden.

Im bestehenden westlich angrenzenden Wohngebiet sind flach geneigte symmetrische Dächer typisch. Diese Struktur wird im angrenzenden WA 1 aufgenommen.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3, ist die Errichtung von Gebäuden mit symmetrischen Steildächern zulässig. Hierbei handelt es sich um den zentralen Bereich des Plangebietes. Die Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Ortsbildes und zielt auf die Bündelung der Hauptgebäude mit steil geneigten Satteldächern im zentralen Bereich des Plangebietes ab. Die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe von 9,00 m berücksichtigt die Zulässigkeit der Steildächer in den Baugebieten WA 2 und WA 3.

In den Baugebieten WA 4 und WA 5 ist die Errichtung von Gebäuden unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen und der Beachtung des Landschaftsbildes mit einer geringeren Höhenentwicklung vorgesehen. Es besteht die Möglichkeit das Wohnen auf einer Ebene zu realisieren und somit kostengünstige und altersgerechte Wohnformen zu ermöglichen.

Im Plangebiet erfolgt eine einheitliche Festsetzung der maximalen Traufhöhe mit 4,00 m und der eingeschossigen Bauweise entsprechend den heute

typischen Ausnutzungskriterien für Wohngebäude. Die Firsthöhen in den einzelnen Baugebieten wurden aus städtebaulichen Gründen differenziert festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Übergangsbereiche zur vorhandenen Bebauung und zur freien Landschaft hin gebührend berücksichtigt werden und der zentrale Bereich des Plangebietes besonders betont wird.

Für Gebäude mit Flachdach wird die Höhe der baulichen Anlage über die Oberkante der Gebäude definiert.

Es besteht somit ein unterschiedliches Angebot zur Auswahl der Gebäudetypen. Eine weitere Durchmischung von Dachformen ist nicht Ziel für das Plangebiet. Dachformen werden für bestimmte Teile des Gebietes festgesetzt.

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

### **8.3. Höhenlage** (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage wird unter Berücksichtigung des derzeitig vorherrschenden Geländes festgesetzt.

Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt:

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

Der untere Bezugspunkt für die Höhenlage der Gebäude in den Baugebieten wird unter Berücksichtigung der vorhandenen Geländehöhen gewählt. Ein Bezug zu der noch zu errichtenden Erschließungsstraße wird als zu unbestimmt erachtet.

Die konstruktive Sockelhöhe darf maximal 30 cm über dem festgesetzten Bezugspunkt liegen. Das Maß der konstruktiven Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand der Erdgeschossfußbodenoberkante (Fertigfußboden) und den 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.

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet.

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

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll sichergestellt werden, dass Gebäude in den gekennzeichneten Baufenstern in ihrer Ausrichtung entsprechend dem städtebaulichen Konzept realisiert werden. Durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen parallel oder senkrecht zur

Erschließungsstraße soll für die zukünftige Bebauung eine homogene Grundstruktur basierend auf dem städtebaulichen Konzept vorgegeben werden. Straßenabschnittsbezogen sind jeweils auf der gleichen Seite einheitliche Vorgaben zur Firstrichtung vorgegeben. Maßgeblich wird die Vorgabe zur Firstrichtung von Gebäuden unter Beachtung der Nord-Südausrichtung der Bebauung vorgegeben. Der Wechsel zwischen Trauf- und Giebelständigkeit der Gebäude ermöglicht die Entwicklung eines lebendigen Erscheinungsbildes des Wohnstandortes. Es wird somit Einfluss auf das städtebauliche Bild innerhalb des Plangebietes genommen.

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

Innerhalb des Plangebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass für die Bauherrn noch ein Spielraum für die Lage der künftigen Gebäude und auch für den Zuschnitt der Grundstücke besteht. Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen zudem die Freihaltung von zur Straße orientierten Vorgartenbereichen sicherstellen.

Für die Errichtung der geplanten Nutzungen besteht innerhalb der festgesetzten Baugrenzen ausreichend Spielraum. Die Festsetzung von Ausnahmen für eine Überschreitung der Baugrenzen wird somit nicht als notwendig erachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass die bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) einzuhalten sind.

Im Zusammenhang mit der Bauweise ist im westlichen Plangebietsrand, zu den bebauten Grundstücken am Rosenweg hin, die Regelung der Abstandsflächen bzw. Baulasten erforderlich. Die erforderliche Regelung erfolgt hierzu in dem bereits begonnenen Umlegungsverfahren.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen der Gebäudefront des Hauptgebäudes und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

Im gesamten Plangebiet werden innerhalb der Vorgartenbereiche – Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und Straßenbegrenzungslinie – Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht nur im Hinblick auf die Hauptgebäude zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der Vorgartenbereiche. Die Vorgartenbereiche sollen



nicht durch hervortretende Nebengebäude, Garagen oder überdachte Stellplätze gestört und optisch beeinträchtigt werden.

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

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

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

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

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

#### **8.8. Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**

##### Innere Erschließung

Die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung erfolgt auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes.

Die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Bereiches unterstützt die städtebaulichen Absichten der Stadt Grevesmühlen nur Zielverkehre für die geplante Bebauung zuzulassen. Die Aufenthaltsfunktion wird durch das gleichrangige Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer in den Vordergrund gestellt. Darüber hinaus wird eine Wegeverbindung (Geh- und Radweg) zur Straße „Alte Gärtnerei“ geschaffen, um die beiden Wohnstandorte miteinander zu verbinden. Eine weitere Wegeverbindung führt in den angrenzenden Landschaftsraum und die vorhandene Kleingartenanlage. Als Zielpunkt ist die vorhandene Mühle gegeben.

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

##### Ein- und Ausfahrten

Der innergebietliche Verkehrsfluss des neuen Wohngebietes soll nicht durch zu viele Ein- und Ausfahrten der einzelnen Grundstücke gestört werden. Die einzelnen Grundstücke dürfen somit jeweils nur eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche erhalten. Die Grundstückszufahrten dürfen maximal in einer Breite von 3,50 m hergestellt werden. Es wird somit sichergestellt, dass das Ortsbild durch unangemessen breite Grundstücksöffnungen nicht beeinträchtigt wird und ein Längsparken innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches ermöglicht werden kann.

Ruhender Verkehr

Garagen/ Stellplätze sind innerhalb des Plangebietes in ausreichender Anzahl auf dem jeweils eigenen Grundstück zu errichten.

Darüber hinaus sollen straßenbegleitend Parkplätze errichtet werden, die den Besuchern des Plangebiets zur Verfügung stehen.

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

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

### **8.10. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird die vorhandene Gasleitung der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH über ein Leitungsrecht gesichert.

Das festgesetzte Leitungsrecht umfasst die Befugnis des örtlichen Versorgungsträgers die Gasleitung zu betreiben und zu warten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche wird ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der örtlichen Versorgungsträger festgesetzt, um die Erreichbarkeit der südlich gelegenen Versorgungsfläche mit der Zweckbestimmung Regenwasserrückhaltebecken zu gewährleisten.

Die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Flächen dürfen weder bebaut noch bepflanzt werden.

### **8.11. Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**

Im Baugebiet WA 4 und für das Grundstück Nr. 20 im Baugebiet WA 5 ist der Ausbau des Dachgeschosses für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen unzulässig. Von den Festsetzungen kann im Einzelfall abgewichen werden, wenn sich aus den für das konkrete Objekt nachgewiesenen Lärmimmissionen geringere Anforderungen an den baulichen Schallschutz ergeben.

Diese Festsetzung wird getroffen, um zusätzlich zu den ohnehin geltenden Vorgaben zu sichern, dass schutzwürdige Aufenthaltsräume oberhalb des ersten Geschosses/Erdgeschosses nicht entstehen. Es sei denn, dass entsprechende Nachweise mit dem Ergebnis geführt werden, dass eine schutzwürdige Nutzung zulässig ist.

## **9. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)**

Die Stadt Grevesmühlen macht davon Gebrauch, einzelne Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung

mit § 86 LBauO M-V für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu treffen. Ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen werden örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen nach § 86 LBauO M-V getroffen, die die vorhandene Bebauungsstruktur berücksichtigen und sich somit positiv auf das Ortsbild auswirken werden. Eine Vielzahl unterschiedlicher Materialien und Farben soll ausgeschlossen werden.

Es werden grundlegende ortsbildprägende Festsetzungen zu

- Dächern,
- Fassaden,
- Einfriedungen,
- Werbeanlagen,
- sonstigen Festsetzungen

getroffen, um städtebaulich prägende Merkmale festzusetzen. Dabei wird davon ausgegangen, dass eine kontinuierliche Fortführung der Gestaltungsfestsetzungen wie für den Bebauungsplan Nr. 30 und das Bestandsgebiet am Rosenweg erfolgt. Die Festsetzungen orientieren sich an den vorhandenen bereits bebauten Gebieten im Rosenweg und dem Bebauungsplan Nr. 30.

Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb des abgesteckten Rahmens ein ausreichender Gestaltungsspielraum für den Einzelnen gegeben ist.

### **9.1. Dächer**

Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen, wurden Dachformen und Dachneigungen jeweils auf bestimmte Teile eines Gebietes beschränkt.

Mit der festgesetzten Dachform innerhalb des Baugebietes WA 1 soll erreicht werden, dass sich gerade im Anschluss an die vorhandene Bebauung im Rosenweg die neu zu errichtenden Wohngebäude in der Gestaltung der Dächer an der Dachlandschaft der hier bereits vorhandenen Gebäude orientieren und somit aus städtebaulicher Sicht der Übergang in das neue Wohngebiet geschaffen wird. Dabei dominiert das geneigte Satteldach.

Zugunsten einer höheren Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Bauherrn sollen neben dem geneigten Satteldach auch flach geneigte Pult- und Walmdächer sowie Flachdächer realisiert werden können.

In den Baugebieten WA 2 und WA 3, ist die Errichtung von Gebäuden mit symmetrischen Satteldächern zulässig. Hierbei handelt es sich um den zentralen Bereich des Plangebietes. Die Festsetzung dient der positiven Gestaltung des Ortsbildes und zielt auf die Bündelung der Hauptgebäude mit steil geneigten Satteldächern im zentralen Bereich des Plangebietes ab.

In den Baugebieten WA 4 und WA 5 ist die Errichtung von Gebäuden unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen insbesondere für das Baugebiet WA 4 und der Beachtung des Landschaftsbildes mit flach geneigten Dächern vorgesehen.

Für Dacheindeckungen sind Bedachungen aus Metall oder Harddacheindeckung zulässig. Es wurde die Zulässigkeit von Farbspektren festgesetzt, die bereits in der Umgebung vorhanden sind, so dass ein harmonisches Einfügen der neuen Gebäude gewährleistet werden kann. Zur

konkreten Bestimmung der Farbspektren wurde auf das RAL-Farbsystem zurückgegriffen.

Darüber hinaus sind ebenso Gründächer und Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig.

Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metaldacheindeckungen ist unzulässig, da das davon abfließende Niederschlagswasser als belastet gilt.

Der Ausschluss der Verwendung von glänzenden, glasierten und reflektierenden Materialien erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Ebenso beinhaltet der Ausschluss dieser Materialien das Rücksichtnahmegebot gegenüber Nachbarn, denn sowohl glänzende und glasierte Materialien wie auch reflektierende Materialien können bei bestimmten Sonneneinstrahlungen und Lichtverhältnissen zu starken Beeinträchtigungen führen und werden insoweit ausgeschlossen. Diese Festsetzung schließt die Verwendung von Solaranlagen nicht aus.

Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Solaranlagen zulässig. Diese sind an den Gebäuden anzubringen; freistehende Solaranlagen sind unzulässig. Es sind reflexionsfreie Module zu verwenden.

## **9.2. Fassaden**

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

Im westlich angrenzenden vorhandenen Wohngebiet sind geputzte Fassaden in den Farben weiß, pastell-gelb, grau sowie verklinkerte Fassaden in rot und rotbraun typisch. Der Holzanteil innerhalb von Wandflächen ist gering.

Unter Berücksichtigung der Bebauung innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 30 in nördlicher Angrenzung an das Plangebiet werden dementsprechend Festsetzungen für die Gestaltung der Fassaden in getroffen.

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

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

## **9.3. Abfallbehälter**

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, da die Abfallbehälterstandplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind.

## **9.4. Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken**

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

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

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

#### **9.5. Werbeanlagen**

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

#### **9.6. Einfriedungen**

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Es sind Hecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Metallzäunen, zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden. Weiterhin wurden Vorgaben für Einfriedungen zu der öffentlichen Grünfläche getroffen. Es sind Drahtzäune und Metallzäune, auch in Verbindung mit Hecken, zulässig. Die maximale Höhe darf hier 2,00 m über der Oberfläche des zugehörigen Geländes nicht überschreiten. Auch hier besteht das Ziel der Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum am Siedlungsrand.

#### **9.7. Festsetzung zu Bußgeldern**

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

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten Festsetzungen über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen ahnden zu können.

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

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

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

Die öffentliche Grünfläche im Süden des Plangebietes mit der Zweckbestimmung Parkanlage ist parkartig anzulegen und dauerhaft zu unterhalten. Das Anlegen eines unbefestigten Wanderweges ist planerisches Ziel der Stadt Grevesmühlen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befinden sich geschützte Bäume die zu erhalten sind, so dass der parkartige Charakter der Fläche gefördert wird. Für weitere Anpflanzungen sind heimische standortgerechte Gehölze zu verwenden. Für die Grünflächen ist eine Rasenansaat anzulegen bzw. zu erhalten. Anpflanzungen sind gemäß Pflanzliste vorzusehen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche befindet sich das Gewässer II. Ordnung 7/11/B3 welches mit einem beidseitigen Gewässerrandstreifen gesichert wird. In diesem Bereich wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Gewässerrandstreifen GS festgesetzt. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen nicht hergestellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von oder Auffüllung mit Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden.

Im Gewässerrandstreifen sind Bäume und Sträucher zu erhalten, soweit deren Entfernung nicht für den Ausbau oder die Unterhaltung der Gewässer, zur Pflege und naturgemäßen Entwicklung des Bestandes oder zur Gefahrenabwehr erforderlich ist. Für Neupflanzungen sind ausschließlich standortgerechte Gehölze zu verwenden. Rohrleitungen und Drainagen sind von Bepflanzungen frei zu halten.

### 10.2. Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und deren Erhaltung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

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

Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang artengleich nachzupflanzen.

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

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

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

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

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

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

Auch andere heimische Gehölze können für Laubholzhecken zugelassen werden.

## **11. Immissions- und Klimaschutz**

### **11.1. Geruchsmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb**

Nordöstlich des Plangebietes befindet der Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G. Für den Gesamtstandort „Mühlenblick“ somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.1 wurde eine Emissions- und Immissionsprognose (16.05.2012) von der LMS Landwirtschaftsberatung GmbH gefertigt, die die von dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb sowie dessen Nebenanlagen austretenden Emissionen an Gerüchen beurteilt.

Es wurde gutachterlich das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an die vorhandene Rinderanlage beurteilt. Es wurde hierbei der Rinder- und Kälberbestand aus dem Genehmigungsbescheid für die Rinderanlage zu Grunde gelegt.

Nach GIRL-MV (Geruchsmissions-Richtlinie) sind für Wohn- und Mischgebiete Immissionswerte (IW) von 0,10 einzuhalten. Ein Immissionswert von 0,10 bedeutet, dass an maximal 10 % der Jahresstunden Gerüche wahrnehmbar sein dürfen.

Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens, dass auf der ausgewiesenen Fläche des Bebauungsplanes Geruchsstundenhäufigkeiten pro Jahr von 2 bis 3 % auftreten wird festgestellt, dass der Immissionswert nach GIRL von 10% für ein allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten wird.

Der Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G. wurde in der Planung gutachterlich bewertet und findet Berücksichtigung. Die nach dem BImSchG genehmigte Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern befindet sich in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes und genießt Bestandsschutz. Das vorliegende Geruchsgutachten vom 16.05.2012 wurde

überarbeitet und ergänzt (20.12.2013) und an den vorhandenen und genehmigten Tierbestand angepasst. Es wurde somit ein Tierbestand von 895 Rinder- und 95 Kälberplätzen zugrunde gelegt.

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

### **11.2. Lärmimmission durch den landwirtschaftlichen Betrieb**

Die Anforderungen an den Schallschutz werden unter Berücksichtigung der gutachterlichen Erkenntnisse beachtet. Hierbei wurde die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 05.08.2013 zugrunde gelegt.

Es erfolgte eine gutachterliche Gesamtbetrachtung im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung für den Gesamtwohnstandort „Mühlenblick“ in Grevesmühlen. Unter Berücksichtigung dieser Erkenntnisse hat die Stadt Grevesmühlen bereits den Bebauungsplan Nr. 30 aufgestellt. Nunmehr beabsichtigt die Stadt Grevesmühlen nur für einen Teil des Bebauungsplanes Nr. 34, für den 1. Teil, den Bebauungsplan Nr. 34.1 aufzustellen. Zum Schutz vor Gewerbelärm vom Landwirtschaftsbetrieb sind für das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 34.1 keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen mehr erforderlich. Die für den Bereich erforderlichen Maßnahmen wurden bereits bei Aufstellung und Realisierung des B-Planes Nr. 30 beachtet. Erst wenn die Flächen im östlichen Anschluss an das Plangebiet des Planes Nr. 34.1 vorbereitet werden, sind weitere aktive Maßnahmen des Schallschutzes als zwingende Voraussetzung verbindlich zu regeln.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen und Vorgaben für den Bebauungsplan Nr. 30 wurden die Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 34.1 so getroffen, dass keine weitergehenden aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Es werden die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung derart getroffen, dass keine weiteren aktiven Schallschutzmaßnahmen erforderlich werden. Die Festsetzungen zur Vorgabe für die Gebäude berücksichtigen die Anforderungen an den Schallschutz.

### **11.3. Klimaschutz**

Im Baugesetzbuch wurde mit der Novelle 2011 im § 1 Abs. 5 Satz 2 die sogenannte Klimaschutzklausel verankert. Die Stadt hat sich mit den Erfordernissen des Klimaschutzes im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes beschäftigt.

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.

Das Plangebiet liegt am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Grevesmühlen. Die vorliegende Planung leistet durch die Wiedernutzbarmachung und



städtebauliche Neuordnung einer Fläche die nach dem Rückbau baulicher Anlagen des ehemaligen Gärtnereibetriebes für Wohnbebauung zur Verfügung steht einen Beitrag zur Minimierung des Flächenverbrauchs durch Vermeidung von Neuversiegelungen im Außenbereich.

Die vorhandenen Flächen haben eine geringe Bedeutung als Frischluftentstehungsgebiet, da eine Teilversiegelung der Flächen bereits vorhanden war. Mit der Realisierung des Wohngebietes ist eine geringfügige Veränderung des Kleinklimas im überplanten Bereich zu erwarten. Durch die Siedlungsrandlage besteht weiterhin ein günstiges Klima. Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Die Auswirkungen des landwirtschaftlichen Betriebes wurden geruchsgutachterlich geprüft. Infolge der mit der Bebauung und durch den Verkehr erzeugten Emissionen wird keine Erhöhung der Luftschadstoffwerte bewirkt werden. Durch die geplante parkartige Grünfläche mit Erhalt und Ergänzung der Anpflanzungen bleibt die Luftqualität durch Ausfiltern der Schadstoffe erhalten.

Im Änderungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine Festsetzungen zur Nutzung regenerativer Energien getroffen. Der Bebauungsplan schließt eine Nutzung regenerativer Energien und sonstige Maßnahmen zum Klimaschutz weder aus noch erschwert er diese in maßgeblicher Weise. Die planungsrechtlichen Festsetzungen geben hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien. Die Festsetzung der Firstrichtung ermöglicht z.B. weitgehend eine Südausrichtung der Gebäude, so dass hier z.B. die Nutzung von Solarenergie gegeben ist.

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. Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung werden somit angemessen berücksichtigt.

## 12. **Bodenschutz**

Durch das Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau Dipl. Ing. B. Palasis wurde Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen – Gründungsbeurteilung erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

### Baugrund

Die durchgeführten Baugrundaufschlüsse haben ergeben, dass im Plangeltungsbereich unter der humosen Deckschicht dominierend mineralische, oberflächennah anthropogen beeinflusste Sande über einer bindigen Geschiebemergelbasis anstehen, die für eine Überbauung nach DIN 1054 generell ausreichende Tragfähigkeiten erwarten lassen.

Grundwasser

Grundwasserführende Bodenschichten, in denen sich das Grundwasser frei einstellen kann, wurden bis zu den Bohrungsendteufen von max. 5,00 m innerhalb der dominierenden Sandhorizonte nicht angetroffen.

Niederschlagsbedingt sind Stauwasserschwankungen im Bereich mehrerer Dezimeter möglich; der mögliche maximale Stauwasserstand ist etwa bei 2,50 m unter GOK anzusetzen.

Regenwasserversickerung

Oberflächlich bis in Tiefen von mind. 2,90 m unter GOK stehen durchgehend sandige Horizonte an, die für eine Untergrundversickerung gute (Sande) bis ausreichende (schluffige Sande, östl. Baugebietsbereich) Durchlässigkeiten aufweisen. Eine Regenwasserversickerung gemäß DWA A138 ist somit im Baugebiet möglich.

Schadstoffgehalt

Die oberflächlich bis überwiegend < 1,20m unter GOK, punktuell auch tiefer hinabreichenden Oberböden und Aufschüttungen weisen bedingt durch die anthropogene Umlagerung und Oberflächennutzung deutliche Schuttbeimengungen und humose Schliere/Einschlüsse sowie dunkle Verfärbungen auf; sie sind typisch für ehemals bebaute und nunmehr begradigte Brachflächen.

Hinweise auf konkrete Schadstoffeinträge durch gewerbliche Nutzung oder größermächtige Ablagerungen von Fremdstoffen konnten nicht festgestellt werden; die Aufschüttungen geben sich organoleptisch weitgehend unauffällig. Eine unmittelbare oder mittelbare Gefahr geht von den Aufschüttungen nicht aus. Dennoch kann eine Schadstofffreiheit der Aufschüttungen nicht gewährleistet werden, da auch die (rein mineralischen) Bauschutteinlagerungen ggfs. bereits eine Zuordnung der Aufschüttungen als unbelastetes Erdreich nicht mehr zulassen.

Für Vorplanungen kann zum gegenwärtigen Kenntnisstand unverbindlich davon ausgegangen werden, dass die Aufschüttungen in die Zuordnungsklassen Z.0 bis Z.1.2 einzuordnen sind.

Bei Bodenaushub mit abfallrechtlich relevanten anthropogenen Beeinflussungen des Bodens besteht ein Untersuchungserfordernis nach LAGA M 20. Durch Beprobung im Laufe der Erschließung wird der Verdacht ausgeräumt oder Maßnahmen werden durchgeführt bzw. entsprechende Informationen aus der Beprobung werden zur Verfügung gestellt. Die Überprüfung erfolgt gemäß Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde bis zum Satzungsbeschluss.

**13. Verkehrliche Erschließung****13.1. Fließender Verkehr**

Die Stadt Grevesmühlen ist gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden und ausreichend erschlossen.

Die verkehrliche Anbindung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Straßen, Klützer Straße und Rosenweg. Die neue Erschließungsstraße wird an

die Klützer Straße angebunden und soll entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen als Anliegerstraße ausgebaut werden. Es handelt sich um eine öffentliche Erschließungsstraße. Die Stadt Grevesmühlen wird nach Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 die Ausbauten für die Klützer Straße und die Anbindung an die Landesstraße entsprechend realisieren.

Die neue Erschließungsstraße ist als Ringstraße geplant. Somit ist die Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet auch für Müllfahrzeuge gesichert. Die Herstellung einer Wendeanlage ist nicht erforderlich.

Der Bebauungsplan gibt einen Rahmen für die öffentlichen Verkehrsflächen innerhalb der Straßenbegrenzungslinien vor. Ebenso wird die Zweckbestimmung der öffentlichen Verkehrsflächen – hier verkehrsberuhigter Bereich – festgesetzt. Der Ausbau der Erschließungsstraßen wird in einer Breite von 7,00 m als verkehrsberuhigter Bereich empfohlen. Die Verkehrsfläche ist im niveaugleichen Ausbau herzustellen und ermöglicht entsprechend den Vorgaben ein gleichberechtigtes Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer. Die Einmündungsbereiche werden unter Berücksichtigung des möglichst sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und der Bereitstellung der maximalen Ansiedlungsfläche gemäß technischer Planung vorbereitet.

Fußläufige Wegeverbindungen in die Klützer Straße, in die Straße „Alte Gärtnerei“ und in südliche Richtung werden aufrechterhalten bzw. neu geschaffen.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG M-V der Straßenaufsichtsbehörde zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Im Zusammenhang mit der Realisierung der neuen Erschließungsstraßen sollten nach Möglichkeit Beleuchtungskörper mit Insekten schonenden Lichtfarben verwendet werden.

### **13.2. Ruhender Verkehr**

Die Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Die Parkmöglichkeiten innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches werden gesondert ausgewiesen.

### **13.3. Öffentlicher Personennahverkehr**

Die Ortslage Grevesmühlen ist an das Netz des öffentlichen Personennahverkehrs angebunden. In der Klützer Straße befindet sich ein Haltpunkt der regionalen Busbetriebe. In Grevesmühlen befindet sich ein Bahnhof der Deutschen Bahn.

## **14. Ver- und Entsorgung**

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

Entsorgungsanlagen und der Verkehrsanlagen und wird die erforderlichen Erschließungsverträge auch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abschließen.

Die Belange der Ver- und Entsorgung sind innerhalb des Plangebietes hinreichend zu berücksichtigen. Sowohl der vorhandene Leitungsbestand innerhalb und außerhalb des Plangebietes ist bei Ausführung von Bauarbeiten entsprechend zu berücksichtigen. Die Anforderungen der Ver- und Entsorger bezüglich der Trassierung und der Tiefenlage innerhalb des Straßenkörpers sind im Rahmen der technischen Planung zu beachten.

Im Rahmen der Durchführung der Erschließung des Plangebietes ist ein koordinierter Ablauf und die Einbindung aller Versorgungsträger beabsichtigt.

#### **14.1. Wasserversorgung**

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Gemäß Bestandsplan des ZVG befindet sich eine Trinkwasserleitung AZ DN 100 im südwestlichen Anschlusspunkt des Rosenwegs. Der vorhandene Leitungsbestand aus dem Rosenweg muss erweitert werden. Die Trinkwasserhausanschlüsse werden für jedes Grundstück vorgestreckt und im Zuge der Realisierung der Bebauung auf Antragstellung des Bauherren zu komplettiert.

#### **14.2. Abwasserentsorgung – Schmutzwasser**

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser bzw. Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Das Schmutzwasser ist über neu zu bauende Anlagen zu entsorgen, die in das vorhandene Leitungssystem des ZVG im Rosenweg eingebunden werden. Die jeweiligen Grundstückshausanschlüsse müssen neu hergestellt werden.

Aufgrund der Höhenlage ist zusätzlich das Setzen eines Abwasserpumpwerkes erforderlich. Gemäß Abstimmungstermin mit dem ZVG wurde der Standort des Abwasserpumpwerkes im Bereich des Übergangs zum 2. Bauabschnitt festgelegt.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

#### **14.3. Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser**

Das von bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß § 39 Abs. 1 LWaG und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft, dem Zweckverband Grevesmühlen.

Entsprechend den geführten Abstimmungen soll die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von den Straßenverkehrsflächen in das Gewässer II. Ordnung 7/11/B3 erfolgen. Hierzu ist der Ausbau bzw. die Erweiterung dieses Gewässers erforderlich. Die entsprechenden Abstimmungen sind im weiteren Verfahren mit den Beteiligten zu führen. Das von den Straßenverkehrsflächen

anfallende Oberflächenwasser kann nach Herstellung der entsprechenden Anlagen schadlos abgeleitet werden.

Das Plangebiet befindet sich derzeit außerhalb des Geltungsbereiches der Versickerungssatzung des ZVG. Entsprechend den bereits erfolgten Abstimmungen ist die Aufnahme des Plangebietes in den Geltungsbereich der Versickerungssatzung beabsichtigtes Ziel der Stadt Grevesmühlen. Dies ist bis zum Satzungsbeschluss verbindlich zu regeln.

Für den Plangeltungsbereich liegt eine baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen vom Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau Dipl. Ing. B. Palasis vom Juni 2015 vor. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Regenwasserversickerung gemäß DWA A138 im Plangebiet möglich ist.

Der Private hat auf seinem Grundstück geeignete Maßnahmen vorzusehen, die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück zu gewährleisten. Bei Veräußerung der Grundstücke durch den Vorhabenträger ist eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag zu verankern. In der bautechnischen Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen wurden Möglichkeiten zur Versickerung auf den Baugrundstücken vorgeschlagen.

Die Versickerung sollte aufgrund der anstehenden Baugrundverhältnisse oberflächennah als Rohr-Rigolen oder Mulden-Rigolen-System durchgeführt werden. Im westlichen Baubereich mit größeren zu erwartenden Mächtigkeiten der Sandhorizonte sind ggfs. auch Schachtversickerungen möglich.

Bei einer Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass die Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind nach den gültigen Regeln der Technik herzustellen. Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) sind gesondert beim Zweckverband zu beantragen und bedürfen der Genehmigung.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen. Vorhaben des Wohnungsbaus in der beabsichtigten Form sind grundsätzlich zulässig. Die sich aus der Trinkwasserschutzverordnung ergebenden Beschränkungen sind zwingend zu berücksichtigen und einzuhalten. 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.

Im Rahmen der technischen Planung wird ein gesamtheitliches Konzept zur Oberflächenwasserbeseitigung erstellt.

#### **14.4. Brandschutz/ Löschwasser**

Der Feuerschutz in der Stadt Grevesmühlen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 04.03.2009 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Bei der Aufstellung und Änderung von Bebauungsplänen sind die Brandschutzbelange zu beachten. Im Bebauungsplan ist die notwendige Löschwassermenge (nach DVGW-Arbeitsblatt W 405/Februar 2008, in m<sup>3</sup>/h für 2 Stunden Löszeit) anzugeben, die von der Stadt Grevesmühlen sicherzustellen ist. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen.

Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen die in Abbildung 3 dargestellten Löschwasserentnahmemöglichkeiten.

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges

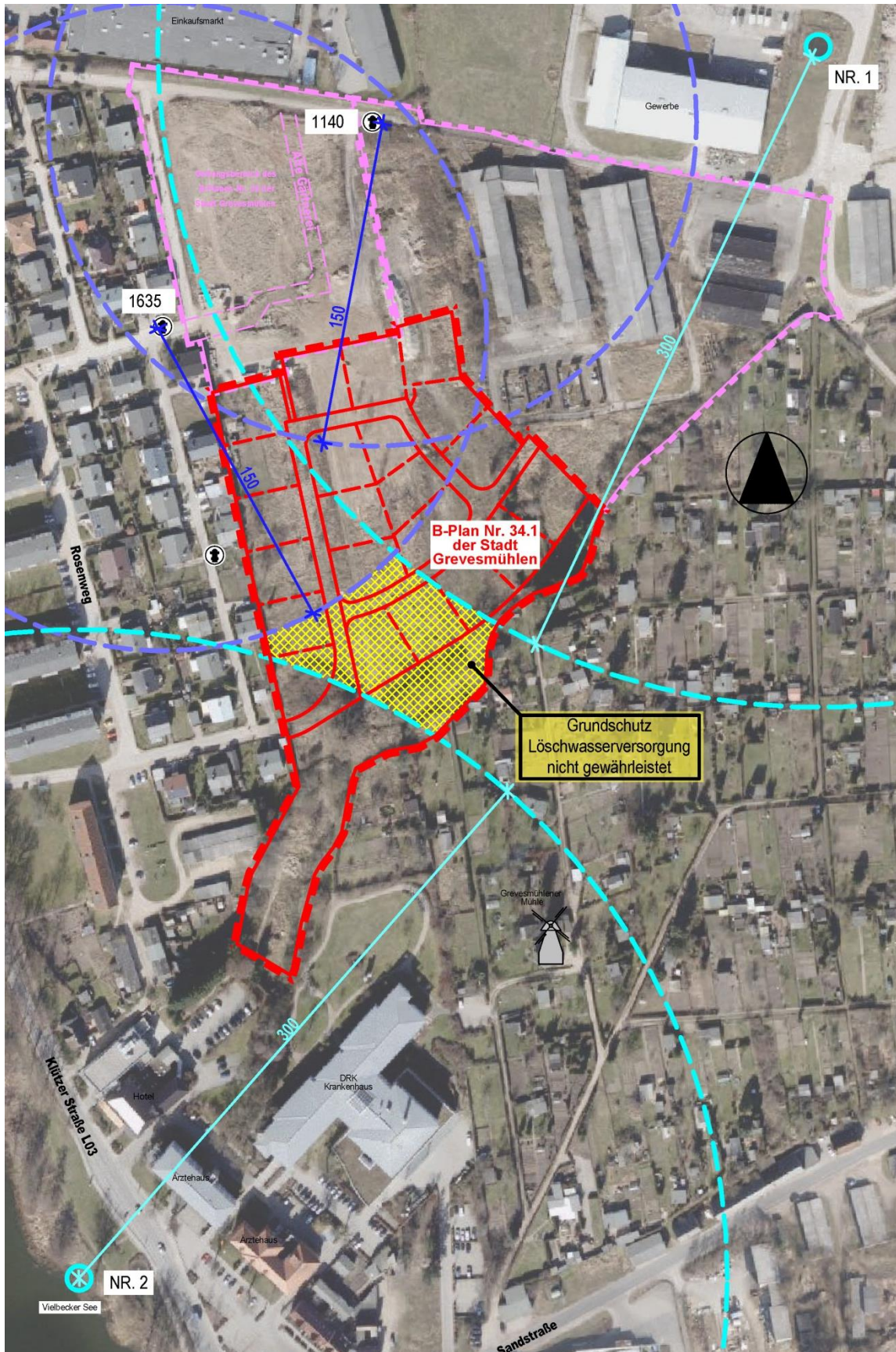


Abbildung 3: Darstellung der derzeitigen Löschwasserversorgung

Die Nutzung des offenen Löschwasserbehälters (Nr. 1) nordöstlich des Plangebietes deckt nur einen Teilbereich des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 34.1 ab. Der südliche Teil des Plangebietes kann durch die vorgeschlagene Entnahmestelle nicht gesichert werden. Die vorgeschlagene Lösung ist geeignet, die Löschwasserbereitstellung im zukünftigen Erweiterungsbereich (B-Plan Nr. 34.2) sicherzustellen.

Für die Herrichtung und Nutzung der Löschwasserentnahmestelle (Nr. 1) sind folgende bekanntgegebene Unterhaltungsmaßnahmen und bauliche Änderungen erforderlich:

- Auspumpen des Behälters und Aufnahme der Sedimente (Schlamm, Pflanzenreste, Algen), da diese das Saugrohr zusetzen und eine Wasserentnahme verhindern.
- Versehen des Behälters mit einem niedrigen, festen, allseits geschlossenen Dach, damit künftig das Eindringen von Laub, Pflanzensamen und die Algenbildung fördernde Sonneneinstrahlung verhindert werden kann.
- Zur Sichtkontrolle des Füllstandes ist das Dach auf der Entnahmeseite mit einer verschließbaren Klappe zu versehen.

Die Nutzung der vorgeschlagenen Saugstelle (Nr. 2) am Vielbecker See ist weniger geeignet, den Grundschatz der Löschwasserbereitstellung für das Plangebiet des B-Planes Nr. 34.1 aufgrund der Entfernung zum Plangebiet sicherzustellen.

Die Hydrantenstandorte Nr. 1140 und Nr. 1635 sind gemäß Stellungnahme des Zweckverbandes geeignet, die Löschwasserversorgung im Plangeltungsbereich zu übernehmen, da diese vertraglich gebunden sind. Entsprechend der Überprüfung der Löschkreise ist, wie bei den vorher dargelegten Entnahmemöglichkeiten, das Defizit im südlichen Plangebiet weiterhin nicht ausgeglichen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331. Der Hydrantenabstand ist mit maximal 150 m zu berücksichtigen.

Zur Sicherung des Grundschatzes, insbesondere für den südlichen Teil des Plangeltungsbereiches ist zu überprüfen ob eine Nutzung des vorhandenen Hydrantenstandortes im Rosenweg möglich ist oder ob die Errichtung eines weiteren Hydrantenstandortes im Plangebiet erforderlich wird.

#### **14.5. Energieversorgung**

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Elektroenergie versorgt. Im Plangeltungsbereich wurden keine detaillierten Leitungsbestände bisher bekanntgegeben, so dass eine nachrichtliche Übernahme der Leitungsbestände in der Planzeichnung nicht erfolgen konnte. Im öffentlichen Bauraum stehen ausreichend Flächen zur Verfügung, die zukünftigen Versorgungsleitungen zu berücksichtigen. Die detaillierten Abstimmungen sind im Rahmen der technischen Planung zu führen. Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der E.DIS AG.

Es werden die allgemeingültigen Hinweise des Versorgungsträgers beachtet. Bei möglichen Umverlegungen von vorhandenen Leitungen, ist rechtzeitig ein



Antrag an das Versorgungsunternehmen zu stellen. Eventuell erforderliche Umverlegungen zur Baufreimachung sind durch den Verursacher zu tragen. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließung mindestens 14 Tage vorher unterrichtet werden. Eine Kabeleinweisung ist erforderlich.

Zu den 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

#### **14.6. Gasversorgung**

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

Der bekanntgegebene Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Die vorhandene Gasleitung befindet sich zukünftig in der öffentlichen Straße und in der öffentlichen Grünfläche. In der öffentlichen Grünfläche wird die vorhandene Gasleitung mit einem Leitungsrecht zu Gunsten des Versorgungsträgers gesichert.

Die vorhandenen Leitungen sind bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Nachfolgende Hinweise sind zu beachten:

- Keine Überbauung mit Bitumen, Beton oder ähnlichen Materialien, außer im direkten Kreuzungsbereich.
- Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen, bei Bebauungen sowie bei Baumpflanzungen sind die nach den jeweils gültigen Regelwerken geforderten Mindestabstände einzuhalten.
- Freigelegte Leitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern.
- Schäden an Gasleitungen sind unverzüglich zu melden.
- Überdeckungen der Gasleitungen dürfen nicht verändert werden.
- Der Bauausführende hat vor Beginn der Arbeiten einen Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen.
- Ober- oder unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden.
- Erforderliche Unterhaltungs-, Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an den Leitungen dürfen nicht beeinträchtigt werden.

#### **14.7. Telekommunikation**

Die Stadt Grevesmühlen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes, in der Klützer Straße und im Rosenweg und in der Straße „Alte Gärtnerei“ sind Leitungen der Deutschen Telekom vorhanden.

Im Plangebiet wurden keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom bekanntgegeben.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes, die Koordinierung mit dem Straßenbau und Baumaßnahmen anderer Leitungsträger ist Voraussetzung, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen der zuständigen Niederlassung rechtzeitig, jedoch mindestens 6 Monate vorher schriftlich angezeigt werden. Sollten

Umverlegungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, hat der Verursacher die Kosten zu tragen.

Bei der Planung von neu zu pflanzenden Bäumen im Bereich der öffentlichen Flächen sind die Normen und Richtlinien (u.a. DIN 1998, DIN 18920, Richtlinie zum Schutz von Bäumen, Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989) zu beachten. Dadurch können Konflikte beim Bau, Unterhaltung und Erweiterung an Anlagen der Deutschen Telekom vermieden werden. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom ist zu beachten.

#### 14.8. Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Für das Grundstück Nr. 20 wurde ein entsprechender Standplatz für den Abfallbehälter festgelegt. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt für die Entsorgungsfahrzeuge gesichert werden.

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

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

#### 15. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 2,585 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	
<b>Baugebietsflächen</b>		
▪ WA 1	4.567,5	<b>16.705,4</b>
▪ WA 2	1.605,1	
▪ WA 3	4.221,5	
▪ WA 4	2.317,5	
▪ WA 5	3.993,8	
<b>Verkehrsflächen</b>		
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V)	2.935,8	<b>3.155,2</b>
▪ Geh- und Radweg (G+R)	219,4	
<b>Flächen für Ver- und Entsorgung</b>		
▪ Regenwasserrückhaltebecken (RRB)	1.156,8	<b>1.172,8</b>
▪ Abwasserpumpwerk (AP)	8,0	
▪ Trafo	8,0	

Flächennutzung	Flächengröße [m <sup>2</sup> ]	
<b>Grünflächen</b>		
▪ öffentl. Grünfläche ZB Parkanlage	3.845,8	<b>4.821,1</b>
▪ öffentl. Grünfläche ZB Gewässerrandstreifen (GS)	975,3	
<b>Gesamtfläche des Plangebietes</b>		<b>25.854,5</b>

## 16. Auswirkungen der Planung

Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die angrenzenden Flächen sind bebaut. Die Flächen des Plangebietes sind bereits als Wohnbauflächen im Flächennutzungsplan berücksichtigt. Die bauliche Entwicklung des Vorhabenstandortes und seiner Umgebung wurde städtebaulich langfristig vorbereitet, um dem Bedarf an Wohnbauflächen in der Stadt Grevesmühlen gerecht zu werden. Alternativstandorte innerhalb des unbebauten Landschaftsraumes werden nicht geprüft, da die Landschaftszersiedlung und damit die Auswirkungen auf den Naturhaushalt erheblich höher ausfallen würden.

Die Entwicklung des Standortes für den Bebauungsplan Nr. 34.1 ist eine Wiedernutzbarmachung von brachgefallenen Flächen, die nach dem Rückbau der baulichen Anlagen der ehemaligen Gärtnerei für die Wohnbebauung zur Verfügung stehen sollen. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Durch die Realisierung der Planung finden Bodenversiegelungen statt, die nicht vermieden werden können.

Die vorhandene Vegetation des Planungsraumes wird durch die Überbauung beseitigt. Auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen werden sich Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen wird aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.

Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erheblich eingeschätzt. Es werden hauptsächlich Zielverkehre erfolgen. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.

Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind nicht zu erwarten. Veränderungen sind nur im kleinklimatischen Bereich zu erwarten. Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Sukzession auf den weniger genutzten Flächen zunehmen würde. Ohne menschliche Einwirkungen würden sich die Flächen langfristig wohl als Wald entwickeln.

Im Zusammenhang mit der Realisierung des Bebauungsplanes sind die durch anthropogene Vorbelastungen beeinträchtigten Flächen ordnungsrechtlich zu beräumen. Die Abfälle und ordnungswidrig abgelegten Gegenstände sind zu

beseitigen. Dadurch wird eine Verbesserung der Umweltbelange eintreten.

## **17. Bodenordnende Maßnahmen**

Die Überprüfung der Auswirkungen auf die städtebauliche Umgebung und die Regelung der Grundstückeigentumsverhältnisse erfolgen im Zuge eines Umlegungsverfahrens. Im Rahmen des Umlegungsverfahrens ist die Neuordnung der Grundstücksverhältnisse vorgesehen. Dies betrifft sowohl die im westlichen Anschluss an das Plangebiet vorhandene Bebauung als auch das im Plangebiet genutzte Gartengrundstück. Das Gartengrundstück soll in das Gesamtkonzept des Bebauungsplanes eingebunden werden.

## **18. Nachrichtliche Übernahmen**

### **18.1. Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale**

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

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

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

### **18.2. 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.

### **18.3. Gewässer II. Ordnung**

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

## **19. Hinweise**

### **19.1. Bodenschutz**

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast

vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

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

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

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

#### **19.2. Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens**

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

#### **19.3. 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.

#### **19.4. Gewässerschutz**

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

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit

denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) einen Monat vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

#### **19.5. Versickerung von Niederschlagswasser**

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Die Versickerungssatzung ist um den Geltungsbereich des Bebauungsplanes zu erweitern.

#### **19.6. Artenschutzrechtliche Belange**

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

#### **19.7. Ausgleich und Ersatz**

Die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in KFÄ nach dem Modell M-V werden im Umfang des mit der Realisierung des Bebauungsplanes verbundenen Eingriffs in KFÄ nach Modell M-V bis zum Satzungsbeschluss nachgewiesen. Für den Ausgleich ist vorgesehen Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höherrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ zu nutzen.

#### **19.8. Hinweise zu Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes**

Die Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes wurden innerhalb des Plangebietes in der Planzeichnung dargestellt. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist 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. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

#### **20. Realisierung des Bebauungsplanes**

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn beabsichtigt.

**Teil 2                    Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht****1.            Anlass und Aufgabenstellung**

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung einer Brachfläche östlich des Rosenweges erfolgen. Der Bereich befindet sich direkt im Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen für das Gebiet Klützer Straße und ist im Flächennutzungsplan bereits als Wohnbauflächen ausgewiesen. Planungsziel ist die Entwicklung eines neuen attraktiven Wohnstandortes für den individuellen Eigenheimbau, der sich in den vorgegebenen städtebaulichen und gestalterischen Rahmen einfügt. Die Planung steht im Einklang mit den Stadtentwicklungszielen, basierend auf der Standortanalyse des ISEK zur Innenentwicklung und der Schaffung von attraktiven, nachfrageorientierten Wohnangeboten innerhalb der Ortslage der Stadt Grevesmühlen.

Gemäß § 2a BauGB ist der Begründung zum Bebauungsplan ein Umweltbericht beizufügen. Innerhalb des Umweltberichtes ist eine Prüfung der Umweltbelange durchzuführen.

Die detaillierten Planungsziele und die planungsrechtliche Situation werden im städtebaulichen Teil dieser Begründung unter Punkt 3 "Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes und Punkt 7 "Planungsziele" dargestellt.

**2.            Standort Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhabens**

Die Stadt Grevesmühlen liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und der Landschaftseinheit "Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast" zuordnen.

Der Geltungsbereich der geplanten baulichen Entwicklung für den Bebauungsplan Nr. 34.1 befindet sich im nördlichen Teil der Stadt, östlich des Rosenweges und südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 30.

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 2,58 ha. Innerhalb der Baugrenzen liegen ca. 0,92 ha. Ausgleichsflächen werden außerhalb des Änderungsbereiches in Form von Ökopunkten festgesetzt.

**3.            Historischer Bestand im Plangeltungsbereich**

Es liegen Luftbildaufnahmen aus 1990, 1991 und 1998 vor.

Die damaligen Gewächshäuser bedeckten 1990 und 1991 nahezu die gesamte Fläche der Bebauungspläne Nr. 30 und 34.1. Nur im südlichen Bereich bestand eine kleine Grünfläche.

1998 waren die Gewächshäuser bereits rückgebaut und die Flächen lagen größtenteils brach. Nur mittig im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 30 und östlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34.1 standen noch Gebäude.

Der Rückbau der Gebäude der Gärtnerei liegt ist in der Vergangenheit schrittweise erfolgt.

**4. Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne**

Der Umweltbericht erfordert gemäß Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB die Darstellung der für den Bebauungsplan relevanten Umweltziele der Fachgesetze und Fachpläne.

Übergeordnete Ziele für die Schutzgüter wurden u.a. bei der Ausweisung der Bauflächen beachtet, Ziele für Schutzgüter des Naturhaushaltes flossen in deren Bewertung ein. Die Aussagen der übergeordneten Planungen sind bereits in der Begründung im städtebaulichen Teil unter Punkt 4 "Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen" enthalten.

Die Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Bundesnaturschutzgesetz, Allgemeine Grundsätze zu Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Verursacherpflichten), gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz, artenschutzrechtliche Belange, gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz etc. werden im nachfolgenden Umweltbericht bei der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen berücksichtigt. Hinsichtlich der zu berücksichtigenden Schutzgüter werden ebenso die jeweiligen, relevanten Gesetze wie z.B. Bundes-Bodenschutzgesetz, Landeswassergesetz, Landeswaldgesetz und Naturschutzausführungsgesetz M-V beachtet.

**5. Schutzgebiete und Schutzobjekte**Natura 2000-Gebiete

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34.1 befindet sich nicht innerhalb von Natura 2000-Gebieten.

Das nächste FFH-Gebiet ist der „Santower See“ (DE 2133-301) in ca. 700 m Entfernung.

Das nächste Europäische Vogelschutzgebiet befindet sich in ca. 2 km Entfernung (Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Redegast-Maurine, DE 2233-401).

Aufgrund der Entfernung zu den Natura 2000-Gebieten sind keine Auswirkungen auf diese zu erwarten.

Weitere Schutzgebiete

In weiterer Entfernung befinden sich zwei Naturschutzgebiete: „Santower See“ (ca. 700 m entfernt) und „Kalkflachmoor und Mergelgruben bei Degtow“ (ca. 2 km entfernt).

Aufgrund der Entfernung zu den Naturschutzgebieten sind keine Auswirkungen auf diese zu erwarten.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im südlichen Bereich des Geltungsbereichs ist nach Umweltkarten M-V ein gesetzlich geschütztes Gehölzbiotop (Nr. NWM09245; Gebüsch/ Strauchgruppe; lückiger Bestand/ lückenhaft; extreme Hangneigung) dargestellt. Aufgrund der derzeitigen Situation wird jedoch eingeschätzt, dass die Qualität eines geschützten Biotops nicht mehr gegeben ist.

Geschützte Biotope sind nicht in der näheren Umgebung vorhanden.

Die möglichen Auswirkungen auf das Gehölzbiotop werden unter Punkt 6.2 des Umweltberichtes näher betrachtet.



## **6. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **6.1. Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik**

#### 6.1.1. Bewertungsmethodik

Art und Größe des Plangeltungsbereiches erfordern die Beschreibung und Bewertung der Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter der Umwelt in einem Umweltbericht.

Folgende Umweltaspekte/ Schutzgüter sind im allgemeinen Bestandteil der Bestandserfassung:

- Tiere, Pflanzen, Biologische Vielfalt, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft,
- Menschliche Gesundheit,
- Kulturgüter und sonstige Sachgüter und
- Erhaltungsziele und Schutzzweck von NATURA2000-Gebieten.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7, Buchstaben e-i BauGB sind des Weiteren zu berücksichtigen:

- Vermeidung von Emissionen, sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang/ Nutzung von Energie, Darstellung von Landschaftsplänen und sonstigen Plänen insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- Erhaltung bestmöglicher Luftqualität und
- Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d.

Im Rahmen der Prüfung der Umweltbelange sind keine vollständigen und umfassenden Bestandsanalysen aller Schutzgüter erforderlich. Detaillierte Ermittlungen, Beschreibungen und Bewertungen erfolgen nur bei den Umweltmerkmalen, die durch die Planung voraussichtlich erheblich beeinflusst werden. Fachplanungen und Rechtsvorschriften werden berücksichtigt. Grundlage für die Bestandsermittlung und Bewertung bilden örtliche Erfassungen.

Die Bewertung erfolgt nach Bewertungsmaßstäben, die auf die Bedeutung (Leistungsfähigkeit) und Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter für den Naturhaushalt am konkreten Planstandort eingehen. Unter dem Begriff Leistungsfähigkeit ist die Qualität jedes einzelnen Schutzgutes im aktuellen Zustand gemeint. Die Bewertung richtet sich nach der Natürlichkeit/ Unberührtheit bzw. dem Grad der Gestörtheit oder Veränderung am Schutzgut bezogen auf die jeweilige Funktion im Naturhaushalt.

Unter dem Begriff Empfindlichkeit eines Schutzgutes ist seine Anfälligkeit bzw. sein gegenwärtig bestehendes Puffervermögen gegenüber Eingriffen und Störungen zu verstehen, wodurch wiederum die Leistungsfähigkeit beeinflusst wird. Die Vorbelastungen der jeweiligen Umweltmerkmale werden im Rahmen der Bewertung berücksichtigt. Ebenso werden Minimierungsmaßnahmen im Rahmen der Bewertung des Eingriffes einbezogen.

Die Erfassung und Bewertung der Leistungsfähigkeit und Empfindlichkeit der Schutzgüter gegenüber den Eingriffen erfolgt mittels einer 4-stufigen Bewertungsskala:

Leistungsfähigkeit / Empfindlichkeit:	
sehr hoch:	Stufe 4
hoch:	Stufe 3
mittel:	Stufe 2
gering:	Stufe 1

Die Begriffe Leistungsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit können nicht pauschal für alle Schutzgüter gleichlautend definiert werden. Es muss deshalb eine Einzelbewertung der Schutzgüter hinsichtlich ihrer Leistungsfähigkeit im Naturhaushalt sowie ihrer Empfindlichkeit gegenüber Beeinträchtigungen oder Veränderungen vorgenommen werden.

#### 6.1.2. Vorbelastungen

Das Gelände war ursprünglich bebaut und wurde durch die ehemalige Gärtnerische Produktionsgenossenschaft (GPG) Grevesmühlen genutzt. Die baulichen Anlagen wurden nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut und das Gelände wurde weitgehend beräumt. Es besteht daher eine Vorbelastung durch die ehemalige Bebauung und Nutzung als Gärtnerei. Dies führte u.a. zu einer Zerstörung des natürlichen Bodengefüges.

**6.2. Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange**

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
<p><b>a1) Mensch</b></p>	<p>unerheblich</p>	<p>Bereich innerhalb der Siedlungsbebauung der Stadt Grevesmühlen mit anthropogenen Vorbelastungen durch die ehemalige Bebauung und Nutzung als Gärtnerei. Bereich mit keiner bis geringer Bedeutung für Erholungs-, Tourismus- und Wohnfunktionen.</p>	<p>Baubedingte Störungen und Emissionen sind zeitlich beschränkt und daher nicht nachhaltig bzw. erheblich. Schallschutzmaßnahmen wurden bereits im Zuge des Bebauungsplans Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen realisiert, sodass für den Bebauungsplan Nr. 34.1 keine weiteren Maßnahmen zum Schallschutz notwendig werden.</p> <p>Durch ein Geruchsgutachten wurde der Nachweis erbracht, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die umliegenden landwirtschaftlichen Betriebe erfolgen.</p> <p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben zum Emissionsschutz sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p> <p>Die Stadt Grevesmühlen wird im RREP WM (2011) als Mittelzentrum eingestuft. Als solches ist die Stadt Grevesmühlen als Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung und als Versorgungsstandort im ländlichen Raum in besonderem Maße zu sichern und zu stärken, um die Entfernungen für die Bewohner des Einzugsgebietes möglichst gering zu halten. Als Versorgungskern und Kristallisationspunkt für soziale, kulturelle und wirtschaftliche Einrichtungen im ländlichen Raum ist die Stadt Grevesmühlen vorrangig zu entwickeln.</p> <p>Die raumordnerische Bewertung kommt zu dem Ergebnis, dass raumordnerische Belange der Planung nicht entgegenstehen.</p>

<p><b>a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</b></p>	<p>erheblich</p>	<p>Geringe Bedeutung der Brachefflächen. Mittlere Bedeutung des Gehölzbiotops im Süden des Geltungsbereichs. Mittlere Bedeutung der Gebüsche und Einzelbäume innerhalb des Plangebietes. Östlich, außerhalb der Ortslage befindet sich ein Rastgebiet der Stufe 2 (regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen – Bedeutung: mittel bis hoch).</p>	<p>Eine Überbauung der Bracheffläche führt zu einem Lebensraumverlust und ist somit erheblich im Sinne des Naturschutzrechts.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 6.4, Teil II der Begründung, dargestellt. Die Bereitstellung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Bewertung des Eingriffs ist gesichert. Die Stadt Grevesmühlen behält sich jedoch einen Abwägungsvorbehalt vor, wegen der vorhandenen Veränderung des Bodengefüges.</p> <p>Die Gehölze im Süden des Geltungsbereichs sind als Parkanlage vorgesehen. Eine Beräumung der Fläche ist dazu notwendig, geschützte Einzelbäume werden erhalten bleiben. Da die Flächen bisher zum Abladen von Gartenabfällen genutzt wurden, sind keine bedeutenden, geschützten Pflanzen- oder Tierarten zu erwarten.</p> <p>Zudem wird durch das Regenwasserrückhaltebecken ein neues Biotop mit Wasserfläche, Uferbereich und Gebüschen geschaffen und somit Lebensräume für Vogelarten und Amphibien geschaffen. Zusätzliche Anpflanzungen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen sind vorgesehen. Eine Strukturvielfalt wird somit erhalten bzw. wiederhergestellt.</p> <p>Innerhalb der Hausgärten werden ebenfalls Lebensräume für Tiere geschaffen.</p> <p>Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen des</p>
--	------------------	--	--

			Rastgebietes zu erwarten, aufgrund der Einbindung der geplanten Bebauung in den bestehenden Siedlungsbereich sowie der Lage des Rastgebietes außerhalb des Geltungsbereichs.
<b>a5, a6) Boden, Wasser</b>	erheblich	<p>Im Bereich des Vorhabenstandortes stehen grundwasserbestimmte Lehm- und Tieflehmböden an. Der Grundwasserflurabstand beträgt &gt;10 m und das Grundwasser ist somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a>).</p> <p>Es befinden sich keine Oberflächengewässer im Plangebiet.</p> <p>Es befindet sich ein verrohrtes Gewässer (7/11/B3) im Plangebiet.</p> <p>Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen.</p> <p>Überwiegend anthropogen vorgeprägte Flächen mit entsprechend überwiegend geringer Bedeutung und ohne natürlich gewachsene Böden.</p>	<p>Durch die Überplanung bereits anthropogen genutzter Flächen mit geringer Bedeutung für den Natur- und Landschaftsschutz können die Auswirkungen durch die Versiegelung als relativ gering bewertet werden. Beeinträchtigungen durch Versiegelung sind im Sinne des Naturschutzrechts jedoch in jedem Fall erheblich.</p> <p>Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie Kompensationsmaßnahmen sind unter Punkt 6.4, Teil II der Begründung, dargestellt. Die Stadt Grevesmühlen behält sich jedoch einen Abwägungsvorbehalt vor, wegen der vorhandenen Veränderung des Bodengefüges.</p> <p>Es kommt zu einer Zunahme des Oberflächenabflusses durch neu versiegelte Flächen. Aufgrund der relativ geringen Flächengröße ist nur eine geringfügige Reduzierung der Bedeutung für die Grundwasserneubildung zu erwarten, da das Oberflächenwasser von den Grundstücken versickert werden soll. Nur Oberflächenwasser von Straßen wird abgeleitet.</p> <p>Die Baugrundverhältnisse wurden durch die Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH mit Stand von Juni 2015 untersucht. Die Böden weisen aufgrund der ehemaligen Bebauung deutliche</p>

			<p>Schuttbeimischungen und humose Einschlüsse auf. Konkrete Schadstoffeinträge durch gewerbliche Nutzung oder größermächtige Ablagerungen von Fremdstoffen konnten nicht festgestellt werden. Eine unmittelbare oder mittelbare Gefahr geht von den Aufschüttungen nicht aus. Dennoch kann eine Schadstofffreiheit der Aufschüttungen nicht gewährleistet werden, da auch die (rein mineralischen) Bauschutteinlagerungen ggfs. bereits eine Zuordnung der Aufschüttungen als unbelastetes Erdreich nicht mehr zulassen. Eine abschließende Regelung erfolgt bis zum Satzungsbeschluss.</p> <p>Im Süden des Plangebietes befindet sich das verrohrte Gewässer. Dieses wird weiterhin als Vorflut genutzt und zu einem Regenwasserrückhaltebecken erweitert werden, um über den gedrosselten Abfluss die Ableitung in die vorhandene Vorflut zu regeln. Die Rohrleitungen sollen dazu erneuert werden. Von Seiten des zuständigen Wasser- und Bodenverbands bestehen keine Einwände.</p> <p>Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten. Auswirkungen auf die Trinkwasserqualität sind bei Einhaltung der bestehenden Verbote nicht zu erwarten. Die Trinkwasserschutzzone ist in den Planunterlagen berücksichtigt.</p> <p>Bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind keine erheblichen Beeinträchtigungen der Qualität des</p>
--	--	--	---

			Grundwassers zu erwarten.
<b>a7, a8) Luft, Klima</b>	unerheblich	Brachfläche innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Grevesmühlen mit geringer Bedeutung für die Frischluftentstehung.	Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam. Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.
<b>a9) Landschaftsbild</b>	unerheblich	Das Plangebiet ist kein Bestandteil landschaftlicher Freiräume und es befinden sich keine in unmittelbarer Nähe. Da das Plangebiet innerhalb der Siedlungslage der Stadt Grevesmühlen liegt, ist der Landschaftsbildraum urban und besitzt demnach keine größere Bedeutung (Quelle: <a href="http://www.umweltkarten.mv-regierung.de">www.umweltkarten.mv-regierung.de</a> ).	Es sind keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten. 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. Die geplanten Gebäude sind als Einzel- oder Doppelhäuser geplant, sodass sie sich in die bereits bestehende Gebäudegestaltung eingliedern.
<b>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete</b>	nicht betroffen	-	-
<b>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung</b>	unerheblich	s. Punkt a1	Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

<b>insgesamt</b>			
<b>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	erheblich	Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34.1 befindet sich ein blaues Bodendenkmal.	Die Veränderung oder Beseitigung „blauer“ Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Da das Bodendenkmal durch die Planung betroffen ist, sind die Auswirkungen als erheblich einzustufen.
<b>e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern</b>	unerheblich	-	Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
<b>f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie</b>	unerheblich	-	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 Klimaschutzziele entsprechende Bebauung möglich.
<b>g) Landschaftspläne , u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz recht</b>	unerheblich	Ein wirksamer Flächennutzungsplan liegt vor.  Ein Landschaftsplan liegt vor.	Der Flächennutzungsplan sieht für den Vorhabenbereich des Bebauungsplans Nr. 34.1 Wohnbauflächen vor. Der Bebauungsplan Nr. 34 ist demnach aus dem Flächennutzungsplan entwickelt und das Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB beachtet.  Die Zielsetzungen der Entwicklung für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 34.1 befinden sich in



			Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Landschaftsplanes. Das Plangebiet ist dort als Siedlungsfläche ausgewiesen.
<b>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</b>	nicht betroffen	-	-
<b>i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d</b>	unerheblich	-	<p>Aufgrund der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern bedingen Auswirkungen des Vorhabens einander. Die Bodenversiegelungen bedingen u.a. Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung und der Oberflächenwasserversickerung. Mit dem Verlust von Boden sind gleichzeitig Verluste von Lebensräumen für Pflanzen und Tieren verbunden. Die Bedeutung verbleibender Biotopstrukturen für Pflanzen und Tiere ändert sich, weil bisher vorhandene Freiräume verloren gehen.</p> <p>Minimierungen der Eingriffe erfolgen durch die Kompensationsmaßnahmen.</p> <p>Die zusätzliche Wohnnutzung nimmt gleichzeitig Einfluss auf das Schutzgut Mensch und das Landschaftsbild. Das Natur- und Landschaftserleben wird einerseits beeinträchtigt, andererseits entspricht die geplante bauliche Entwicklung dem Ziel der Entwicklung als Mittelzentrum.</p>

### 6.3. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

#### 6.3.1. Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der Vogelschutz-Richtlinie verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen. Ein Artenschutzgutachten liegt als faunistische Bestandserfassung und artenschutzrechtlichen Fachbeitrag für den Abbruch von Gebäuden im Zuge der Baufeldräumung auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft (GPG) mit Stand von September 2011 durch das Gutachterbüro BAUER vor. Der Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens ist in dem Gutachten nicht enthalten, stellt sich jedoch als Fläche im Siedlungsbereich dar.

#### 6.3.2. Kurzdarstellung der relevanten Verbote

**Schädigungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte) Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

**Störungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

**Tötungsverbot** (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden 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.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

### 6.3.3. Relevanzprüfung

#### **I alle wildlebenden Vogelarten** **Brutvögel**

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes und es befindet sich keines in relevanter Nähe.

Im Zuge des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags des Gutachterbüros BAUER wurde das Plangebiet von Mai bis Juli 2011 viermal begangen und insgesamt 22 Brutvogelarten nachgewiesen. Es handelt sich um ein durchschnittliches Artenspektrum des Siedlungsraumes bzw. der Übergangszone zur freien Landschaft. Es wurden keine gefährdeten Brutvogelarten oder echte Wertarten nachgewiesen. Alle festgestellten Arten sind gemäß Vogelschutzrichtlinie nach Artikel 1 geschützt und ebenfalls nach der Bundesartenschutzverordnung als „Besonders geschützt“ eingestuft.

Tabelle 1 stellt alle kartierten Arten mit ihrem Schutzstatus dar.

**Tabelle 1:** Gesamtartenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet gemäß artenschutzrechtlichem Fachbeitrag des Gutachterbüros BAUER (2011)

Lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VogelSchRL	BArtSchVO	RL M-V (2003)	RL D (2009)
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg		
2	Elster	<i>Pica pica</i>	X	Bg		
3	Blaumeise	<i>Parus caeruleus</i>	X	Bg		
4	Kohlmeise	<i>Parus major</i>	X	Bg		
5	Rauchschwalbe	<i>Hirundo rustica</i>	X	Bg		V
6	Gelbspötter	<i>Hippoclais icterina</i>	X	Bg		
7	Mönchsgrasmücke	<i>Sylvia atricapilla</i>	X	Bg		
8	Gartengrasmücke	<i>Sylvia borin</i>	X	Bg		
9	Dorngrasmücke	<i>Sylvia communis</i>	X	Bg		
10	Zaunkönig	<i>Troglodytes troglodytes</i>	X	Bg		

11	Star	<i>Sturnus vulgaris</i>	X	Bg		
12	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg		
13	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg		
14	Hausrotschwanz	<i>Phoenicurus ochrurus</i>	X	Bg		
15	Gartenrotschwanz	<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	X	Bg		
16	Heckenbraunelle	<i>Prunella modularis</i>	X	Bg		
17	Haussperling	<i>Passer domesticus</i>	X	Bg	V	V
18	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg		
19	Girlitz	<i>Serinus serinus</i>	X	Bg		
20	Grünfink	<i>Carduelis chloris</i>	X	Bg		
21	Stieglitz	<i>Carduelis carduelis</i>	X	Bg		
22	Bluthänfling	<i>Carduelis cannabina</i>	X	Bg		V

**Gefährdungskategorien der Roten Listen**

V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

**Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VogelSchRL)**

X Art gemäß Artikel 1

**Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchVO)**

Bg Besonders geschützte Arten

Alle festgestellten Arten sind wenig störungsempfindlich. Die Habitatfunktionen können nach Beseitigung von Gebüsch/ Gehölzen durch die angrenzenden Gartenflächen und die neu geschaffenen Hausgärten sowie den Gehölzstrukturen am Regenwasserrückhaltebecken weiterhin erfüllt werden. Eine erhebliche Beeinträchtigung besteht somit nicht.

**Rastvögel**

Das Plangebiet liegt nicht innerhalb oder in relevanter Nähe von Europäischen Vogelschutzgebieten. Das nächste Rastgebiet (Stufe 2: regelmäßig genutzte Nahrungs- und Ruhegebiete von Rastgebieten verschiedener Klassen – Bewertung: mittel bis hoch) liegt etwa 380 m östlich angrenzend an den Siedlungsbereich der Stadt Grevesmühlen.

Das Plangebiet selbst ist aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes nicht als Rastgebiet geeignet. Auswirkungen auf Rastvögel sind somit nicht zu erwarten.

**II sämtliche Arten des Anhangs IVa****III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten**

Als Grundlage der Betrachtung II/III in der nachfolgenden Tabelle 2 wird die Liste „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ des LUNG verwendet.

Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumsprüche der Arten/ Artgruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

**Tabelle 2:** Potentialanalyse der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-RL

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Untersuchungsraum umfasst hauptsächlich stark anthropogen geprägte Flächen.
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	
Gefäßpflanzen	<i>Botrychium simplex</i>	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	<i>Caldesia parnassifolia</i>	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout	
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	
Gefäßpflanzen	<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	
Gefäßpflanzen	<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinkraut	
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Bachmuschel	
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Gewässer, Moore) im Plangebiet vorhanden.
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (einzeln stehende, besonnte alte Eichen) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer (größere Stillgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (totholzreiche Laubwälder, Baumhöhlen) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen-Scheckenfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder an warmen, luftfeuchten Standorten) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit dichter Grasschicht) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lycaena helle</i>	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Moore, Sümpfe oder Feuchtwiesen vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Maculinea arion</i>	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (trockenwarme Magerrasen, Halbtrockenrasen oder nährstoffarme Weiden) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Falter	<i>Proserpinus proserpina</i>	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume/ feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	<i>Coregonus oxyrinchus</i>	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	<i>Acipenser sturio</i>	Europäischer Stör	
Fische	<i>Acipenser oxyrinchus</i>	Atlantischer Stör	
Lurche	<i>Bombina bombina</i>	Rotbauch-Unke	Durch das Gutachterbüro Bauer konnte 2011 nur der Europäische Laubfrosch im Plangebiet nachgewiesen werden. Er reproduziert sich dort jedoch nicht und nutzt das Gebiet nicht gezielt als Wanderroute. Maßgebliche Habitatbestandteile sind nicht betroffen. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit liegt nicht vor.
Lurche	<i>Bufo calamita</i>	Kreuzkröte	
Lurche	<i>Bufo viridis</i>	Wechselkröte	
Lurche	<i>Hyla arborea</i>	Europäischer Laubfrosch	
Lurche	<i>Pelobates fuscus</i>	Knoblauchkröte	
Lurche	<i>Rana arvalis</i>	Moorfrosch	
Lurche	<i>Rana dalmatina</i>	Springfrosch	
Lurche	<i>Rana lessonae</i>	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	
Kriechtiere	<i>Coronella austriaca</i>	Glatt-/Schlingnatter	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (kleinflächiges Biotopmosaik, wärmebegünstigt) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (stark verkrautete Stillgewässer) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Die Art konnte nach Untersuchungen des Gutachterbüros Bauer nicht im Plangebiet nachgewiesen werden. Ein Vorkommen wird somit ausgeschlossen.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Durch das Gutachterbüro Bauer konnten 2011 keine Wochenstuben oder Winterquartiere in den Gehölzen nachgewiesen werden. Das Plangebiet besitzt nur eine untergeordnete Bedeutung als Nahrungsrevier für die Arten Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus und Mückenfledermaus (letztere konnte nicht zweifelsfrei nachgewiesen werden), da es sich nicht in unmittelbarer Nähe zu Vermehrungshabitaten oder Winterquartieren befindet. Eine artenschutzrechtliche Betroffenheit besteht daher nicht.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbflodermmaus	
Landsäuger	<i>Bison bonasus</i>	Wisent	Da keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	
Landsäuger	<i>Cricetus cricetus</i>	Europäischer Feldhamster	
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	
Landsäuger	<i>Felis sylvestris</i>	Wildkatze	
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Eurasischer Fischotter	



1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Landsäuger	<i>Lynx lynx</i>	Eurasischer Luchs	
Landsäuger	<i>Muscardinus avellanarius</i>	Haselmaus	
Landsäuger	<i>Sicista betulina</i>	Waldbirkenmaus	
Landsäuger	<i>Ursus arctos</i>	Braunbär	
Landsäuger	<i>Mustela lutreola</i>	Europäischer Wildnerz	

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.

Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

#### 6.3.4. Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

##### **Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen**

Baubedingte erhebliche Beeinträchtigungen von Tierarten, insbesondere geschützten Arten, können ausgeschlossen werden. Es kann zu Vergrämungen insbesondere durch Lärm kommen. Aufgrund der zeitlichen Befristung der Baumaßnahmen werden diese als unerheblich betrachtet.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG 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 gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

##### **Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen**

Anlagenbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Das Plangebiet ist bereits anthropogen vorbelastet. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope oder Habitaten relevanter Arten.

##### **Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen**

Betriebsbedingt sind keine erheblichen Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen zu erwarten. Durch den Betrieb der Gebäude kann es zu Vergrämungen durch Lärm und Störreize auf vorhandene Arten kommen. Da innerhalb der Stadt Grevesmühlen bereits Vorbelastungen durch die Siedlungsstruktur und damit verbundene Störreize bestehen, sind die Auswirkungen jedoch als unerheblich zu bewerten.

Um die Auswirkungen durch die Beleuchtung der Gebäude und Straßen auf Insekten und Fledermäuse zu reduzieren und diese damit aus der Nahrungskette zu entfernen, sollte die Außenbeleuchtung so angepasst werden, dass keine Insekten oder Fledermäuse angelockt werden.

### 6.3.5. Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Erhebliche Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen sind nicht zu erwarten. Es sind keine maßgeblichen Habitate geschützter Arten durch den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen betroffen.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

### 6.4. Verbalargumentation zur Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 34.1 und der damit verbundenen Bereitstellung neuer Flächen für Wohnbebauung kommt es zu Eingriffen, die als erheblich im Sinne des Naturschutzrechts gelten.

Aus diesem Grund wird eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung durchgeführt. Aus den Schlussfolgerungen dieser Ermittlung werden notwendige und geeignete Kompensationsmaßnahmen festgelegt.

#### 6.4.1. Gesetzliche Grundlagen

Gemäß § 14 BNatSchG sind Eingriffe im Sinne des Gesetzes Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Gemäß § 15 BNatSchG hat der Verursacher die Pflicht vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen.

Mit den „Hinweisen zur Eingriffsregelung“ aus der Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern 1999 / Heft 3 (Hinweise zur Eingriffsregelung) werden Empfehlungen zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs bei Eingriffen in den Naturhaushalt gegeben. Mit den Hinweisen soll dem Planer eine Grundlage für eine möglichst einheitliche Handhabung der naturschutzrechtlichen Eingriffsbeurteilung gegeben werden. Die Hinweise sind sehr umfangreich und bestehen aus einem Textteil A - Grundsätze zum Vollzug der Eingriffsregelung und einem Teil B – Fachliche Grundlagen und Anleitungen ( Anlage 1 – 17 ). Während im Anlageteil die Anleitung zur Eingriffsermittlung schrittweise erläutert wird und zahlreiche Tabellen als Bewertungs- und Bemessungsgrundlage zur Verfügung gestellt werden, werden im Textteil allgemeine Grundsätze zur Handhabung der Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern erläutert.

#### 6.4.2. Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen

##### Naturraum und Geologie

Die Stadt Grevesmühlen liegt in der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“. Kleinräumig lässt sich das Gebiet der Großlandschaft „Westmecklenburgische Seenlandschaft“ und der Landschaftseinheit "Westliches Hügelland mit Stepenitz und Radegast" zuordnen (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff 05.10.2015)

Das Stadtgebiet von Grevesmühlen liegt südlich einer Haupttrandeislage- im Bereich eines Sanders. Die sandigen Bodensubstrate bilden bei natürlicher Entwicklung überwiegend Sand-Braunerden. Innerhalb von Niederungsbereichen kommt es durch den hohen Grundwasserstand bereichsweise zur Entwicklung von Niedermoorböden. In südlicher Richtung gehen die Sanderflächen in Grundmoränenbereiche ältere Eisvorstöße über. Der anstehende Geschiebemergel aus tonigen bis kiesigen Substraten bildet hier überwiegend stauwasserbeeinflusste Pseudogleye. Innerhalb des unmittelbaren Stadtgebietes sind die Böden zumeist anthropogen überformt.

Im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes liegen Höhen des natürlichen Geländes bei 35 – 40 m über NN. Das Gelände steigt nach Nordwesten an (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>, Zugriff 05.10.2015).

##### Untersuchungsraum, Lage und vorhandene Biotopstrukturen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen liegt im nördlichen Teil der Stadt und umfasst die Flurstücke 432, 431, 429/18, 430, 131, 129/3, 129/4, 129/9, 129/11, 129/12, 110, 109/5 der Flur 2 der Gemarkung Grevesmühlen.

Für die hier vorliegende naturräumliche Betrachtung werden Informationen aus Luftbildern und den Vor-Ort-Begehungen vom 30.04.2015 und 10.08.2015 herangezogen. Die Biotope des Untersuchungsgebiets wurden nach der Anleitung für Kartierung von Biototypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern des LUNG M-V von 2013 aufgenommen.

Das Untersuchungsgebiet grenzt im Norden an den Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen. In diesem Plangebiet, welches im Süden an die Klützer Straße anschließt, entstehen Allgemeine Wohngebiete. Nördlich der Klützer Straße befinden sich Gewerbe- und Verkehrsflächen eines Einkaufszentrums (OIG). Nach Westen schließt sich an das Plangebiet vorhandene Wohnbebauung am Rosenweg (OER) an. Im Süden grenzt das Plangebiet an vorhandene Wohnbebauung (OER) mit Garagen (OVP), an das Gelände des DRK Krankenhauses (OGF), an eine Grünanlage (PS) sowie an Kleingärten (PKR). Im Osten des Plangebietes befinden sich alte, verlassene Stallhallen (OBD) des vorhandenen Landwirtschaftsbetriebes sowie ein schmaler Streifen Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX).

Das nördliche Plangebiet umfasst das als Gärtnerei genutzte Gelände der ehemaligen Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft (GPG) Grevesmühlen. Diese Flächen werden dem Biotoptyp Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) zugeordnet. Zum Teil sind noch versiegelte Flächen und Folienreste auf der Fläche vorzufinden. Auf dieser Brachfläche hat sich eine Ruderale Staudenflur entwickelt sowie vereinzelt kleine Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten und Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten.

In südliche Richtung schließt sich an diese Brachfläche ein schmaler Streifen Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) an. Durch diese Staudenflur verläuft ein schmaler Pfad, der zu den angrenzenden Kleingärten führt. An die RHU nach Süden angrenzend befindet sich ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX). Dieses Gehölz ist laut dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop und wird vorwiegend von älteren Weiden gebildet. Am östlichen Rand stehen drei ältere Einzelbäume (eine Walnuss und zwei Hainbuchen). Nach der Kartierung vor Ort wird eingeschätzt, dass die Qualität eines geschützten Biotopes nicht mehr gegeben ist. An mehreren Stellen innerhalb des Siedlungsgehölzes sind kleinere und größere Haufen aus Grünschnitt und Gartenabfällen (OSM) vorhanden. Die Abfälle stammen vermutlich von den Besitzern der angrenzenden Gärten oder Vorgärten der angrenzenden Bebauung. Westlich und südlich des Siedlungsgehölzes verläuft ein breiterer Pfad, der ebenfalls zu den angrenzenden Kleingärten führt.

Im südwestlichsten Bereich des Plangebietes (Bereich des geplanten Regenwasserrückhaltebeckens und der daran angrenzenden geplanten öffentlichen Grünfläche) befindet sich ein verrohrter Graben ohne Durchlässe (FGR, Gewässer II. Ordnung 7/11/B3). Den nördlichen Bereich bildet ein Siedlungsgehölz aus Weiden (PWX). Die westliche und südliche Böschung des verrohrten Grabens sind bewachsen. Die westliche Abgrenzung bildet ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX), welches vorwiegend von Süßkirschen gebildet wird. Dieses Gehölz geht in südwestlicher Richtung in ein Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX, Süßkirsche, Schwarzer Holunder, Brombeere) über. Die östliche Böschung ist von einem Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX, Brombeere, Süßkirsche, Pflaume, Schwarzem Holunder) bewachsen. Im zentralen Bereich des verrohrten Grabens befindet sich eine Ruderale Staudenflur (RHU), die in südwestlicher Richtung in einen artenarmen Zierrasen (PER) übergeht. Innerhalb der Ruderalen Staudenflur befinden sich mehrere Haufen aus Grünschnitt und Gartenabfällen sowie Müll (OSM). Auch hier wird vermutet, dass die Abfälle von den Besitzern der angrenzenden Gärten stammen.

Innerhalb des Siedlungsgehölzes aus heimischen Baumarten (PWX) stehen nach § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume. Dazu zählen fünf Weiden, eine Eiche, zwei Hainbuchen und eine Walnuss. Alle Bäume haben Stammumfänge > 100 cm. Die Weiden sind alle mehrstämmig. Hier beträgt die Summe aus zwei Stammumfängen jeweils mehr als 100 cm. Demnach sind „die Beseitigung geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, [...] verboten (§ 18 Abs.2 Satz 1 NatSchAG M-V).

Naturschutzfachliche Einstufung der betroffenen Biotoptypen

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biotoptyp erfolgt eine Beurteilung nach seiner Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

Bäume werden in der Flächenberechnung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung nicht betrachtet. Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäume innerhalb des Plangebietes werden nach jetzigem Planungsstand nicht gerodet. Alle anderen Gehölze mit einem Stammumfang kleiner 100 cm sind keine gesetzlich geschützten Bäume. Daher entfällt ein Ausgleich bei eventuellem Eingriff.

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet **Tabelle 3**, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung.

**Tabelle 3:** Naturschutzfachliche Wertstufen

Werteinstufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen - Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	
4	≥ 8 fach	

Es wurden nur die im Untersuchungsraum (Plangeltungsbereich) liegenden Biotope bewertet (**Tabelle 4, Karte 1 im Anhang**). Die Festlegung des Kompensationswertes für diese Biotoptypen wird im Anschluss begründet.

**Tabelle 4:** Naturschutzfachliche Einstufung der Bestandsbiotope (K-Wert = Kompensationswert, BWB = besonders wertvolles, nicht geschütztes Biotop, § 20 = nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V geschütztes Biotop)

Biotop-Nr.	Kürzel	Biotoptyp	Regenerationsfähigkeit	Rote Liste der Biotoptypen BRD	Status	K-Wert
4.5.6	FGR	Verrohrter Graben	-			0,5
10.1.3	RHU	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	-	2/3		2
13.1.1	PWX	Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten	1 - 2		<del>§ 20</del>	2
13.2.1	PHX	Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten	1			1
14.7.1	OVD	Pfad-, Rad- und Fußweg	-			0,1
14.10.3	OSM	Kleiner Müll- und Schuttplatz	-			0
14.11.2	OBD	Brachfläche der Dorfgebiete	1			1

Der **verrohrte Graben (FGR)** ist vorwiegend mit einer ruderalen Staudenflur (RHU) bewachsen. Vereinzelt wachsen jüngere Einzelbäume (Erle, Ahorn). Innerhalb der Ruderalen Staudenflur gibt es mehrere Stellen mit Gartenabfällen und Grünschnitt sowie Müll. Aufgrund der sich gebildeten Vegetation wird ein Kompensationswert von **0,5** angesetzt.

Für die **ruderales Staudenflur (RHU)** ist ein hoher Grasanteil, gebietsweise viel Giersch, Brennesseln und Rainfarn zu verzeichnen. An einigen Standorten sind große Schuttflächen überwachsen. Die RHU ist stark vom Menschen geprägt. Innerhalb der RHU befindet sich ein Pfad, der zu den Kleingärten führt. Es wird deshalb ein Kompensationswert von **2,0** festgelegt.

Innerhalb des Plangebietes gibt es mehrere **Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten (PWX)**. Darunter ist laut Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des LUNG ein geschütztes Biotop nach § 20 NatSchAG M-V. Die Siedlungsgehölze werden hauptsächlich von Weiden gebildet. Sie sind stark anthropogen geprägt, vor allem im geschützten Biotop sind mehrere Stellen vorhanden, an denen Gartenabfälle, Grünschnitt sowie Müll abgelagert werden. Aufgrund des unnatürlichen Zustandes des geschützten Biotops wird eingeschätzt, dass die Qualität eines geschützten Biotopes nicht mehr gegeben ist. Deshalb ist es auch in Tabelle 4 als durchgestrichen gekennzeichnet (§-20). Daher wird ein Kompensationswert von **2,0** angesetzt.

Das **Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)** besteht vorwiegend aus Süßkirsche, Schwarzem Holunder und Brombeere. Im Süden des Plangebietes wächst das Siedlungsgebüsch entlang der Böschung des verrohrten Grabens. Es wird ein Kompensationswert von **1** angesetzt.

Für die **unversiegelten Pfad-, Rad- und Fußwege (OVD)** wird ein Kompensationswert von 0,1 angesetzt.

Innerhalb des Plangebietes sind mehrere **kleine Müll- und Schuttplätze (OSM)** vorhanden. Es wird ein Kompensationswert von 0 verwendet.

Auf der nördlichen Fläche des Plangebietes befindet sich eine **Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)**. Diese Fläche wurde ursprünglich von einer Gärtnerei mit Gebäuden und Gewächshäusern genutzt. Zum Teil sind noch versiegelte Flächen und Folienreste auf der Fläche vorzufinden. Auf dieser Brachfläche hat sich eine Ruderale Staudenflur entwickelt sowie vereinzelt kleine Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten und Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten. Es wird ein Kompensationswert von 1 angesetzt.

#### 6.4.3. Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung

Ausgangsdaten für die Eingriffsbilanzierung

Das methodische Vorgehen zur Ermittlung des Kompensationswertes der zu erwartenden Eingriffe richtet sich nach den Hinweisen zur Eingriffsregelung.

Für die Berechnung der Eingriffsflächen ist die nachfolgende Flächenbilanz zum Städtebaulichen Konzept – Vorentwurf vom 30.09.2015 für das Vorhaben Bebauungsplan Nr. 34.1 „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen maßgebend.

Die Größe des gesamten Untersuchungsgebietes beträgt rund 25.800 m<sup>2</sup>.

##### Baubedingte Wirkungen

Bei den baubedingten Auswirkungen handelt es sich i.d.R. um zeitlich begrenzte Beeinträchtigungen. Die im Rahmen der Bauarbeiten entstehenden Beeinträchtigungen werden auf ein Minimum reduziert. Die in Anspruch genommenen Nebenflächen werden entsprechend des Ursprungszustandes wiederhergestellt. Es wird deshalb davon ausgegangen, dass keine eingriffsrelevanten Beeinträchtigungen verbleiben.

##### Anlagenbedingte Wirkungen

Anlagebedingte Wirkungen ergeben sich aus den Bauwerken selbst. Zu nennen sind hier vor allem dauerhafte Flächenverluste durch Versiegelung und Überbauung bzw. die Vernichtung von Biotopbereichen. Für die geplante Versiegelung auf den Baugrundstücken wird von einer maximalen Versiegelung von 60 % ausgegangen. Die maximale Versiegelung von 60 % ergibt sich aus der Grundflächenzahl von 0,4 zuzüglich der zulässigen Überschreitung von 50 % gemäß § 19 BauNVO.

Unmittelbar an den § 18 Bäumen sind keine baulichen Veränderungen vorgesehen.

##### Betriebsbedingte Wirkungen

Die betriebsbedingten Wirkungen resultieren aus der Nutzung der Baugebiete nach der vollständigen Herstellung. Maßgeblich sind die Emissionen (Lärm, Licht, Abgase) und die Biotopveränderungen.

Landschaftsbild / Natürliche Erholungseignung

Hinsichtlich des Landschaftsbildes wird nicht von einer zusätzlichen Beeinträchtigung ausgegangen. Die Herstellung der Bebauung ist unter Berücksichtigung der vorhandenen Wohnbebauung als angemessen anzusehen.

Abgrenzung der Wirkzonen

Auf die Ausweisung von Wirkzonen außerhalb des Plangeltungsbereiches wird verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass sich aufgrund der schon vorhandenen anthropogenen Vorbelastung im Westen, Norden und Osten (angrenzende Wohngebiete, Kleingartenanlage, Brachflächen) des Gebietes keine zusätzlichen Auswirkungen auf hochwertige Biotopstrukturen ergeben. Nach Süden hin wird auch auf Wirkzonen verzichtet. Es wird davon ausgegangen, dass durch die Begrünung der Wohngrundstücke eine Aufwertung erfolgt. Weiterhin wird der Missstand (Ablagerung von Müll, Gartenabfällen) im angrenzenden Biotop (Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten) beseitigt und ein höherwertiges Biotop geschaffen.

Ermittlung des Freiraumbeeinträchtigungsgrades (FBG)

Der überplante Bereich grenzt an bebaute und intensiv genutzte Flächen sowie Brachflächen der Siedlungs-, Verkehrs- und Industriegebiete an. Bereiche, die einen Abstand von maximal 50 m zu diesen Flächen aufweisen, erhalten einen Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 1. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 0,75 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen. Für Bereiche mit einem Abstand von maximal 200 m wird ein Freiraum-Beeinträchtigungsgrad von 2 zugewiesen. Dies entspricht einem Korrekturfaktor (KF) von 1,0 für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen (vgl. Anlage 10 Tabellen 4 und 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung).

Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

*Biotopverlust mit Flächenversiegelung, Biotopverlust und Biotopbeeinträchtigung*

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 Rasenflächen und Anlage von Rasenbereichen 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. Für die zukünftig teilversiegelten Flächen (befestigter Weg sowie Wohnstraßen und Straßennebenflächen) wird ein Zuschlag auf die Kompensationswertzahl von 0,2 angesetzt.



Die Grundflächenzahl der Allgemeinen Wohngebiete beträgt 0,4. 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 60% der Grundflächen ergeben. Für die übrigen 40 % wird angenommen, dass eine Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust erfolgt.

Die versiegelte Fläche innerhalb der Brachfläche der Dorfgebiete im Norden des Plangebietes liegt innerhalb der geplanten Baugrundstücke. Da diese Teilfläche sowohl vor als auch nach dem Eingriff versiegelt ist bzw. sein wird, wird sie bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfs nicht berücksichtigt.

**Tabelle 5:** Biotopbeseitigung durch Versiegelung

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)</b>	<b>Zuschlag Versiegelung (Z)</b>	<b>Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation <math>KFA = A \times (K+Z) \times KF</math> gerundet [m<sup>2</sup>]</b>
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD), vollversiegelt	8.860,41	1	0,5	0,75	9.968
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD), teilversiegelt	331,48	1	0,2	0,75	298
Pfad, Fuß- und Radweg (OVD), vollversiegelt	9,08	1	0,5	0,75	10
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), vollversiegelt	104,15	2	0,5	0,75	195
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU), teilversiegelt	25,22	2	0,2	0,75	42
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX), vollversiegelt	37,24	1	0,5	0,75	42
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD), vollversiegelt	3.318,16	1	0,5	1	4.977
<b>Summe Versiegelung [m<sup>2</sup>]</b>	<b>12.685,74</b>	<b>Summe Versiegelung [m<sup>2</sup>] KFÄ</b>			<b>15.533</b>

Neben der Versiegelung von Freiflächen erfolgt innerhalb der geplanten Baugebiete eine Nutzungsänderung z.B. werden Teilflächen der Brachfläche der Dorfgebiete zu Gartenflächen. Eine weitere Nutzungsänderung erfolgt im

südlichen Bereich des Plangebietes. Der verrohrte Graben soll geöffnet werden und an seiner Stelle soll ein Regenwasserrückhaltebecken entstehen. Bei beiden Umnutzungen im Plangebiet kommt es zum Funktionsverlust (**Tabelle 6**).

**Tabelle 6:** Biotopbeseitigung durch Funktionsverlust, RRB = Regenwasserrückhaltebecken

<b>Biotoptyp</b>	<b>Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m<sup>2</sup>]</b>	<b>Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)</b>	<b>Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)</b>	<b>Flächenäquivalent für Kompensation KFA = A x K x KF [m<sup>2</sup>]</b>
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD), zu Gärten	4.735,45	1	0,75	3.553
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX), zu Gärten	24,82	1	0,75	19
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD), zu Gärten	1.930,84	1	1	1.931
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX), zu Wasserkörper RRB	95,53	1	1	96
Verrohrter Graben (FGR) zu öffentliche Grünfläche	650,75	0,5	1	325
<b>Summe Funktionsverlust [m<sup>2</sup>]</b>	<b>7.439,43</b>	<b>Summe Funktionsverlust [m<sup>2</sup>]</b>	<b>KFÄ</b>	<b>5.923</b>

Für die zukünftig unversiegelten Gartenbereiche der geplanten Allgemeinen Wohngebiete wird mindestens ein Biotopwert von 0,5 erwartet. Durch Entsiegelung und Begrünung bzw. Bepflanzung können diese Flächen Funktionen des Naturhaushaltes und mit Einschränkungen Biotopfunktionen übernehmen bzw. erhalten.

Für die zukünftig unversiegelten Bereiche des Regenwasserrückhaltebeckens (Wasserkörper, Uferzone) wird sich eine Entwicklung als stehendes Gewässer mit Wechselwasserzone ergeben. Es wird angenommen, dass wichtige Funktionen des Naturhaushaltes erhalten bleiben bzw. neu entstehen. Unter Berücksichtigung dieser Punkte ist davon auszugehen, dass das Regenwasserrückhaltebecken (RRB) einen Kompensationswert von 1 erreicht. Das wird durch eine entsprechende Verringerung des Kompensationserfordernisses (Minimierung) berücksichtigt.

Im Bereich des verrohrten Grabens nördlich des geplanten RRB soll eine öffentliche Grünfläche entstehen. Diese soll parkartig gestaltet werden. Zum Schutz des Gewässers wird auf beiden Seiten des verrohrten Gewässers II. Ordnung 7/11/B3 ein 5,00 m breiter Gewässerrandstreifen angelegt. Es wird angenommen, dass wichtige Funktionen des Naturhaushaltes erhalten bleiben bzw. neu entstehen. Unter Berücksichtigung dieser Punkte ist davon

auszugehen, dass die öffentliche Grünfläche einen Kompensationswert von 2 erreicht (**Tabelle 7**).

**Tabelle 7.:** Minimierung der Eingriffe

Biotoptyp	Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m <sup>2</sup> ]	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x M x KF [m <sup>2</sup> ]
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	4.737,49	-0,5	0,75	-1.777
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	24,82	-0,5	0,75	-9
Brachfläche der Dorfgebiete (OBD)	1.930,84	-0,5	1	-965
Siedlungsgebüsch aus heimischen Gehölzarten (PHX)	95,53	-1	1	-96
Verrohrter Graben (FGR)	650,75	-2	1	-1.302
Summe Minimierung [m <sup>2</sup> ]	7.439,43	<b>Summe Minimierung</b>	<b>KFÄ</b>	<b>-4.148</b>
		<b>[m<sup>2</sup>]</b>		

#### 6.4.4. Gesamtbilanzierung

##### *Berücksichtigung von qualifizierten landschaftlichen Freiräumen*

Entfällt aufgrund der Lage im Siedlungsbereich.

##### *Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen*

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf faunistische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen. Durch die Umwandlung von Teilen des verrohrten Grabens zu einem Regenwasserrückhaltebecken werden Lebensräume für Tiere (Amphibien, Vögel) geschaffen. Innerhalb der Hausgärten werden ebenfalls Lebensräume für Tiere geschaffen.

##### *Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen*

Von einem zusätzlichen Kompensationsbedarf in Bezug auf abiotische Sonderfunktionen wird im Hinblick auf die Bestandsnutzung nicht ausgegangen

##### Klima/Luft

Eine stärkere Erwärmung auf neu versiegelten Flächen und eine Verminderung der Kaltluftentstehung sind zu erwarten, jedoch nur kleinklimatisch wirksam.

Es erfolgen keine Eingriffe in klimatisch relevante Flächen und keine nachhaltige Störung der Luftzirkulation durch die Bebauung.

Durch die geplante Umwandlung von Teilen des verrohrten Grabens zu einem Regenwasserrückhaltebecken entstehen gute kleinklimatische Einflüsse auf die Umgebung (Verdunstungseffekte).

#### Boden

Das Gelände war ursprünglich bebaut und wurde durch die ehemalige GPG Grevesmühlen genutzt. Die baulichen Anlagen wurden nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut und das Gelände wurde weitgehend beräumt. Es besteht daher eine Vorbelastung durch die ehemalige Bebauung und Nutzung als Gärtnerei. Die Böden weisen deutliche Schuttbeimischungen und humose Einschlüsse auf (vgl. Baugrundgutachten der Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH vom Juni 2015)

#### *Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes*

Das Planungsgebiet liegt am Rand von Grevesmühlen und ist umgeben von Siedlungsbereichen sowie Gärten. Die bedeutenden Strukturelemente der Landschaft 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. Es gibt im Plangebiet auch keine historischen oder natürlichen Besonderheiten bzgl. der Morphologie sowie keine Sichtbeziehungen zu besonderen wertvollen Landschaftselementen. Die verlassenen landwirtschaftlichen Hallen stellen sogar eine Störquelle bzgl. des Landschaftsbildes dar. Deshalb wird davon ausgegangen, dass hinsichtlich des Landschaftsbildes kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

Für das Plangebiet ergibt sich ein multifunktionaler Gesamteingriff von **17.308m<sup>2</sup>** KFÄ (Tabelle 8).

**Tabelle 8:** Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Maßnahme	KFÄ [m <sup>2</sup> ]
Versiegelung	15.533
Biotopverlust durch Funktionsverlust	5.923
Minimierung	-4.148
<b>Multifunktionaler Gesamteingriff</b>	<b>17.308</b>

Der erforderliche Ausgleich- und Ersatzumfang wird derzeit mit 17.308 m<sup>2</sup> KFÄ angesetzt. Nach gutachterlicher Überprüfung der Bodenstruktur behält sich die Stadt Grevesmühlen jedoch einen Abwägungsvorbehalt vor, wegen der vorhandenen Veränderung des Bodengefüges.

#### **6.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt**

Der durch die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen entstandene Eingriff, wurde nach bisherigem Kenntnisstand zur Bodenstruktur mit 17.308 m<sup>2</sup> KFÄ ermittelt und wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Sollte sich bei weiteren Untersuchungen

herausstellen, dass der Anteil versiegelter Flächen an der Bodenstruktur im Vergleich zum jetzigen Stand höher ist, könnte sich der erforderliche Ausgleichsumfang noch reduzieren. Es werden Ökopunkte von der Landesforst M-V aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erworben. Nach Erwerb der Ökopunkte kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

## 6.6. Gesamtbilanzierung

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten für multifunktionale Kompensation beträgt 17.308 m<sup>2</sup>. Durch den Kauf von Ökopunkten von der Landesforst M-V aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten wird der Eingriff vollständig ausgeglichen (**Tabelle 9**). Die abschließende Regelung zu Ausgleich und Ersatz erfolgt vor dem Satzungsbeschluss.

**Tabelle 9:** Gesamtbilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

<b>Bedarf (Bestand)</b>		<b>Planung</b>	
Kompensationsflächenäquivalent bestehend aus:		Kompensationsflächenäquivalent der geplanten Kompensationsmaßnahme bestehend aus Maßnahmen zur:	
- Sockelbetrag für multifunktionale Kompensation:		- Biotopneuschaffung, Biotopverbesserung	
		Kauf von Ökopunkten von der Landesforst M-V aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“	
17.308	m <sup>2</sup>	17.308	m <sup>2</sup>
<b>Gesamtbilanz</b>			
Kompensationsbedarf:		Kompensation gemäß Planung:	
<b>17.308</b>	m <sup>2</sup>	<b>17.308</b>	m <sup>2</sup>

6.7. Anlage

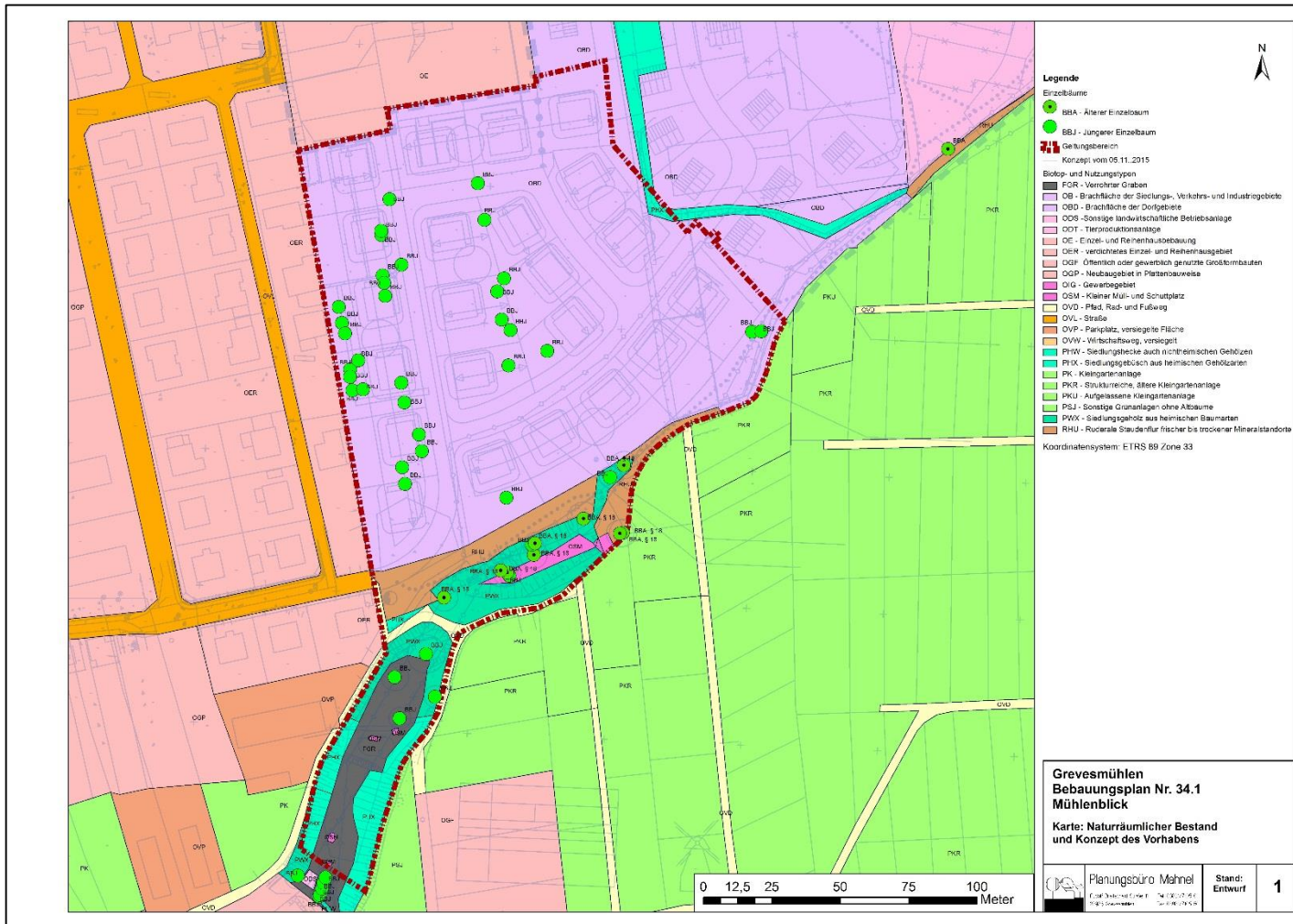


Abbildung 4: Karte 1 Naturräumlicher Bestand und Konzept des Vorhabens

**7. Prognose bei Nichtdurchführung der Vorhaben**

Im Umweltbericht ist gem. Anlage zu § 2 Abs. 4 auch die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung zu prognostizieren.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass der gegenwärtige Zustand bestehen bleiben würde, d.h. dass die Flächen weiterhin brach liegen. Andere Flächen müssten für die Wohnbebauung vorbereitet werden.

**8. Prognose anderer Planungsmöglichkeiten**

Da es sich um einen ehemals bebauten Bereich mit vorhandener Bebauung handelt, bestehen anthropogene Vorbelastungen.

Alternativen wären nur im freien Landschaftsraum zu suchen, was eine Erhöhung der Beeinträchtigungen der Umweltbelange bewirken würde.

**9. Zusätzliche Angaben****9.1. Hinweise auf Kenntnislücken**

Für die Schutzgüter Grundwasser und Luft liegen keine konkreten örtlichen Erfassungen vor. Es wurden die Aussagen des Kartenportals des LUNG M-V zur Bewertung herangezogen ([www.umweltkarten.mv-regierung.de](http://www.umweltkarten.mv-regierung.de)). Die grundlegenden naturräumlichen Aussagen werden auf der Ebene des Bebauungsplanes als ausreichend erachtet. Auch durch genauere Erfassungen der Standortfaktoren im Bebauungsplangebiet und der zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens auf die Schutzgüter, würden keine deutlich veränderten Ergebnisse prognostiziert werden.

Zur Bewertung der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen wurde der artenschutzrechtliche Fachbeitrag des Gutachterbüros BAUER von 2011 für das Plangebiet herangezogen. Es wird davon ausgegangen, dass darin alle relevanten Arten betrachtet und mögliche Auswirkungen ausreichend bewertet wurden. Zusätzlich wurde der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

Zur Bewertung der Bodenverhältnisse wurden die Ergebnisse der Bohrung herangezogen. Es wird davon ausgegangen, dass die Bodenverhältnisse darin ausreichend erfasst wurden.

**9.2. Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen**

Gemäß § 4c BauGB überwachen die Gemeinden die erheblichen Umweltauswirkungen, die auf Grund der Durchführung des Bebauungsplanes eintreten, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Nach den Hinweisen zum „EAG Bau Mecklenburg-Vorpommern“ sind Auswirkungen unvorhergesehen, wenn sie nach Art und/ oder Intensität nicht bereits Gegenstand der Abwägung waren.

Im Rahmen der Bauausführung sollten Überwachungen der Einhaltung gesetzlicher Vorschriften und der Umsetzung von Festsetzungen zum Schutz von Natur und Landschaft erfolgen. Dies betrifft die Einhaltung allgemeingültiger Forderungen des Gehölzschutzes, z.B. DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen“ sowie der RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen“.

Aufgrund der zu erwartenden unerheblichen Auswirkungen durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen sind keine Maßnahmen zum Schutz von Arten oder Habitaten vorgesehen.

## **10. Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Mit dem Umweltbericht wurde geprüft, ob von dem vorliegenden Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen mögliche erhebliche, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind.

Im Ergebnis der Prüfung der Umweltbelange können als Entscheidungsgrundlage für die gemeindliche Prüfung folgende Aussagen getroffen werden:

Auf Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter wirkt das Vorhaben unterschiedlich.

Mit der Umsetzung des Vorhabens sind Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes (Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser etc.) zu erwarten. Es sind keine besonders geschützten Arten betroffen. Die geplanten Eingriffe sind durch geeignete Ausgleichsmaßnahmen zu kompensieren.

Natura2000-Gebiete sind nicht betroffen.

Die Veränderung oder Beseitigung „blauer“ Bodendenkmale kann nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird.

Zur Kompensation der Eingriffe in den Naturhaushalt werden Maßnahmen außerhalb des Plangebietes in Form von Ökopunkten festgelegt.

Alle erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt können durch geeignete Maßnahmen gemindert oder kompensiert werden. Der Erfolg der Schutz- und Kompensationsmaßnahmen wird durch entsprechende Überwachung erfasst und sichergestellt. Die Stadt Grevesmühlen behält sich jedoch einen Abwägungsvorbehalt vor, wegen der vorhandenen Veränderung des Bodengefüges.



**TEIL 3                    Ausfertigung**

---

**1.        Beschluss über die Begründung**

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt für das „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am ..... gebilligt.

Grevesmühlen, den.....

(Siegel)

.....  
Ditz  
Bürgermeister

**2.        Arbeitsvermerke**

Die vorliegende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen für das „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges wurde in Zusammenarbeit mit der Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH und der Stadt Grevesmühlen erstellt durch das

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