

Stadt Grevesmühlen

Beschlussvorlage	Vorlage-Nr: VO/12SV/2016-708				
Federführender Geschäftsbereich: Bauamt	Status: öffentlich Aktenzeichen: Datum: 27.04.2016 Verfasser: G. Matschke				
Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen "Wohngebiet Mühlenblick" östlich des Rosenweges hier: Satzungsbeschluss					
Beratungsfolge:					
Datum	Gremium	Teilnehmer	Ja	Nein	Enthaltung
12.05.2016	Bauausschuss Stadt Grevesmühlen				
17.05.2016	Umweltausschuss Stadt Grevesmühlen				
24.05.2016	Hauptausschuss Stadt Grevesmühlen				
06.06.2016	Stadtvertretung Grevesmühlen				

Beschlussvorschlag:

1. Aufgrund des § 10 BauGB sowie nach § 86 LBauO M-V beschließt die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen den Bebauungsplan Nr. 34.1 „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges begrenzt:

- im Norden: durch die Grundstücke Alte Gärtnerei Nr. 2, 2a, 4, 4a sowie durch eine 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 (Rosenweg Nr. 4, 5 und 6),

bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, als Satzung.

2. Die Begründung wird gebilligt.

3. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.1 durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen ist nach § 10 BauGB ortsüblich bekannt zu machen. In der Bekanntmachung ist anzugeben, wo der Plan mit Begründung und die zusammenfassende Erklärung während der Dienststunden eingesehen und über den Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

Sachverhalt:

Die Satzungsunterlagen wurden um die Ergebnisse der Abwägung zum Entwurf und zum erneuten Entwurf in Planzeichnung (Teil A), Text (Teil B) sowie den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und der Begründung ergänzt. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen. Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Mit Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses gemäß Hauptsatzung tritt der Bebauungsplan in Kraft.

Finanzielle Auswirkungen:

Die anfallenden Planungs- und Erschließungskosten werden zum überwiegenden Teil von der Grevesmühlener Kommunalen Bau GmbH getragen. Die Stadt beteiligt sich anteilig an

den Kosten zum Gewässerausbau gemäß Städtebaulichen Vertrag mit der GKB GmbH
(Beschluss vom 18.04.2016 VO/12SV/2016-692).

Anlage/n:

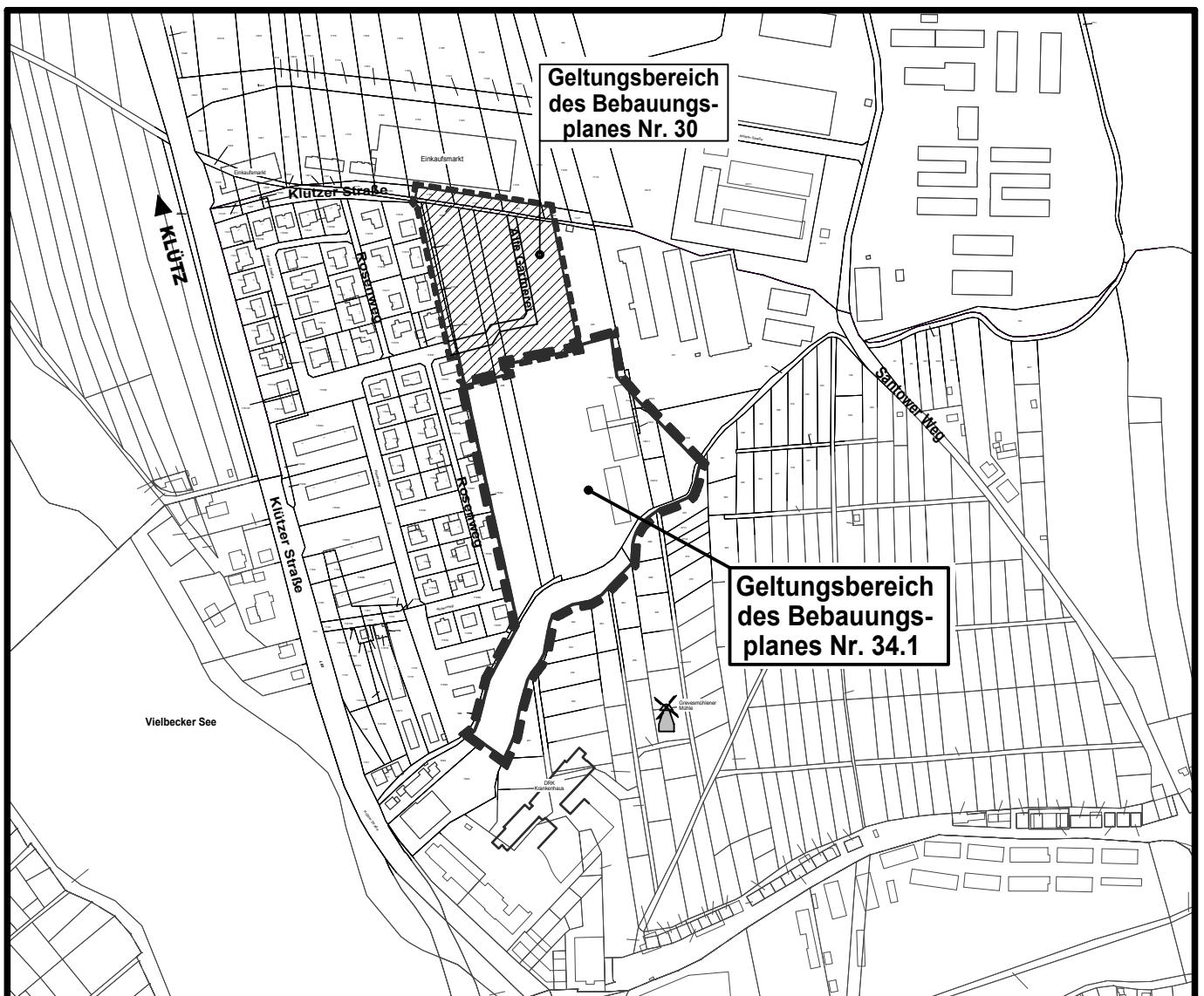
- Satzungsunterlagen zur Satzung über den B-Plan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen
Bestehend aus Planzeichnung Teil A und Text-Teil B sowie Begründung

Unterschrift Einreicher	Unterschrift Geschäftsbereich

SATZUNG

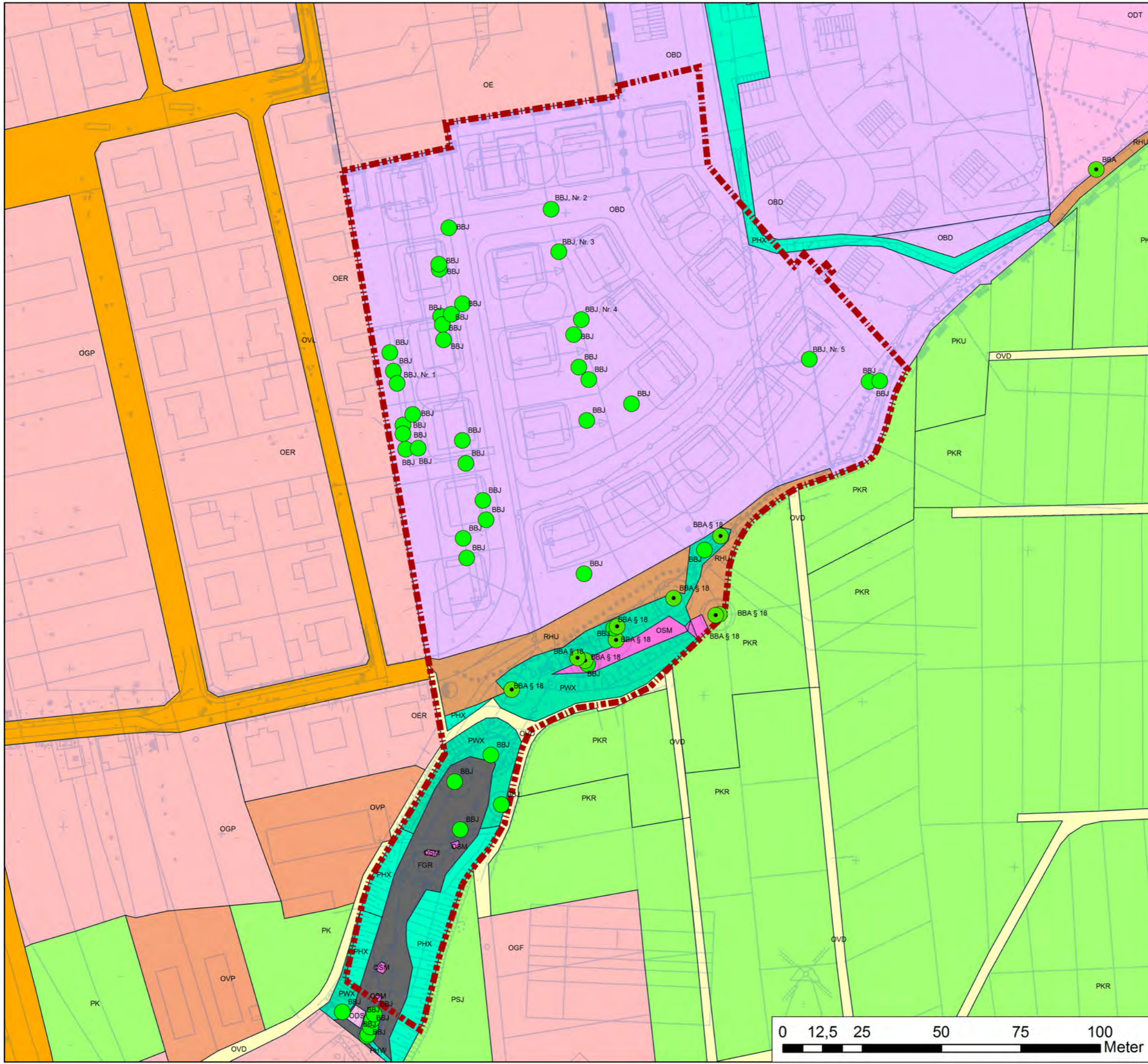
ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.1 DER STADT GREVESMÜHLEN

"WOHNGEBIET MÜHLENBLICK"
ÖSTLICH DES ROSENWEGES



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

Planungsstand: 06. Juni 2016
BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG



Legende

- 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 Schutzplatz
- OVD - Pfad, Rad- und Fußweg
- OVL - Straße
- OVP - Parkplatz, versiegelte Fläche
- OVW - Wirtschaftsweg, versiegelt
- PHW - Siedlungshecke auch 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

Einzelbäume

- BBA - Älterer Einzelbaum
- BBJ - Jüngerer Einzelbaum

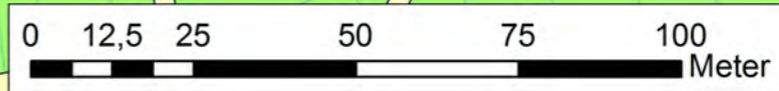
Nr. 1 - fortlaufenden Baum-Nr. der bilanzierten Bäume, hier Baum-Nr. 1

Koordinatensystem: ETRS 89 Zone 33



**Grevesmühlen
Bebauungsplan Nr. 34.1
Mühlenblick**

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



Planungsbüro Mahnel <small>Rudolf Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0 23906 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50</small>	Stand: 22.03.2016	1
--	------------------------------------	----------

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

**BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG**

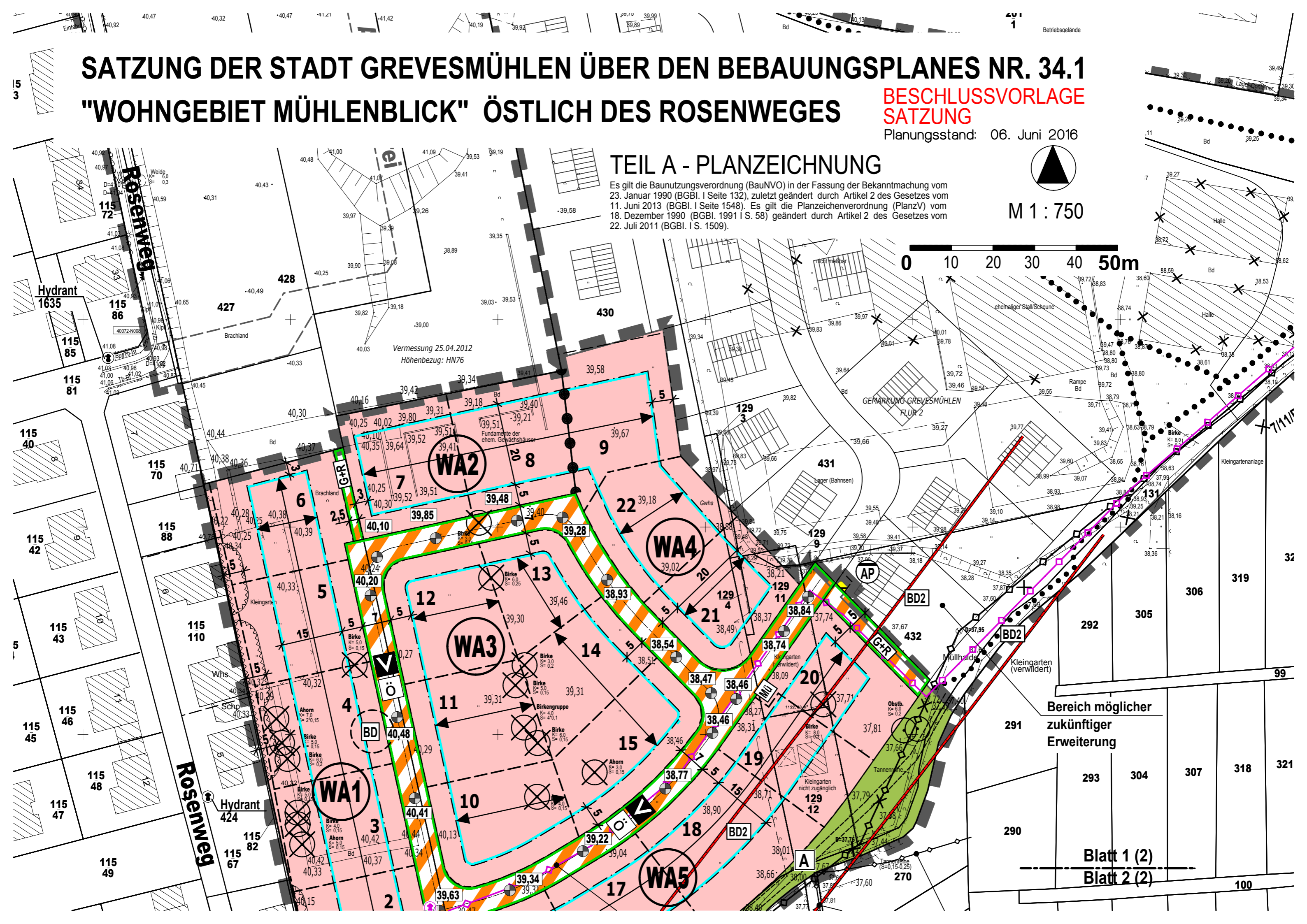
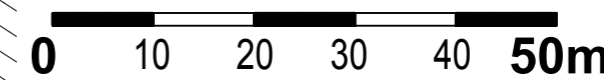
Planungsstand: 06. Juni 2016

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



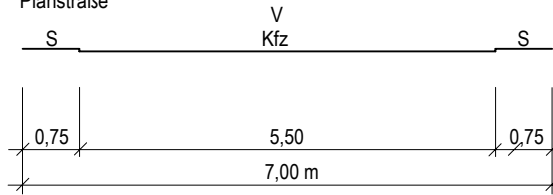
Bereich möglicher
zukünftiger
Erweiterung

Blatt 1 (2)
Blatt 2 (2)

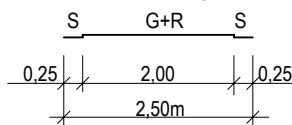
100

EMPFEHLUNG FÜR STRAßENPROFIL

Planstraße



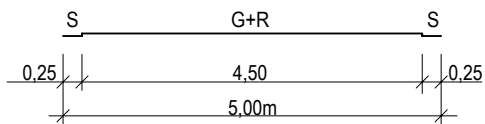
Geh- und Radweg



LEGENDE

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

Geh- und Radweg
















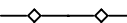





ART UND MAß DER BAULICHEN NUTZUNG


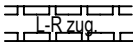
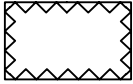
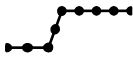


Teilgebiete mit lfd. Nr.	WA1	WA2+WA3	WA4+WA5
Art der Nutzung	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO	WA Allgemeine Wohngebiete § 4 BauNVO
Zahl der Vollgeschosse	I	I	I
GRZ-Grundflächenzahl	0,4	0,4	0,4
Bauweise			
maximale Traufhöhe	TH _{max} 4,00m	TH _{max} 4,00m	TH _{max}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

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

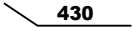
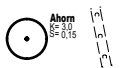
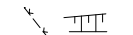
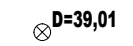
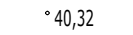
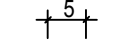

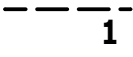

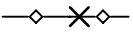
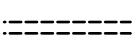

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN







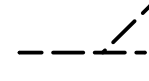

Planzeichen	Erläuterung	Rechtsgrundlagen
	ART DER BAULICHEN NUTZUNG Allgemeine Wohngebiete	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 4 BauNVO
0,4 TH _{max} 4,00m FH _{max} 8,00m FD _{max} 4,50m I	MAß DER BAULICHEN NUTZUNG Grundflächenzahl, GRZ z.B. 0,4 Traufhöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Firsthöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Bezugspunkt Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	Par. 9 (1) 1 BauGB Par. 16 - 21a BauNVO
  	BAUWEISE, BAUGRENZEN offenen Bauweise nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig Baugrenze Firstrichtung	Par. 9 (1) 2 BauGB Par. 22 u. 23 BauNVO
 	VERKEHRSFLÄCHEN 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	
   	FLÄCHEN FÜR VER- UND ENTSORGUNG Flächen für Ver- und Entsorgung Regenwasserrückhaltung Abwasserpumpwerk Trafo	Par. 9 (1) 12, 14 BauGB Par. 9 (6) BauGB
	HAUPTVERSORGUNGS- UND HAUPTABWASSER-LEITUNGEN Vermutlicher Verlauf von Leitungen, unterirdisch	Par. 9 (1) 13 BauGB Par. 9 (6) BauGB
   	GRÜNFLÄCHEN Grünfläche öffentliche Grünfläche Parkanlage Gewässerrandstreifen	Par. 9 (1) 15 BauGB Par. 9 (6) BauGB i.V.m. § 38 WHG
	ANPFLANZUNG VON BÄUMEN, STRÄUCHERN SOWIE BINDUNGEN UND FÜR DIE ERHALTUNG VON BÄUMEN, UND STRÄUCHERN 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
	Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind	Par. 9 (1) 10 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
	° 40,32
	5
	WA1
	1
	☒
	◇ × ◇
	⋯⋯⋯
	Mü

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 des Lagenetzes gemäß Festpunktbild des Landkreises Nordwestmecklenburg.
	TWSZ IIIB Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen, Trinkwasserschutzzone IIIB, gemäß § 9 (6) BauGB und i.V.m. § 136 (1) LWaG M-V)
	Hydrant 424 Vermutliche Lage von Hydranten (hier: Nr. 424) des Zweckverbandes Grevesmühlen; -außerhalb des Plangebietes-
	Vermutliche Lage eines geplanten Hydranten des Zweckverbandes Grevesmühlen
	Flurstücksgrenzen gemäß Neuzuteilungsentwurf vom 22.03.2016 Vermessungsbüro L.Bauer + K.Siwiek (4983-00-10Neuzuteilungsentwurf_20160322.dwg)
	38,93 geplante Höhenlage der Gradiente in Meter über HN76

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°
WD DN _{max} 38°	Walmdach (WD) Dachneigung (DN) maximal 38°
FD, PD, WD SD	FD-Flachdach, PD-Pultdach, 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 amden 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 zumdurch öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Grevesmühlen im Bauamt durchgeführt worden. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, amortsüblich 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 vomfrühzeitig 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 vombis 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, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung, amortsüblich 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 Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert. Der erneute 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 haben erneut und verkürzt in der Zeit vombis zumwährend der Dienststunden zu folgenden Zeiten: montags-freitags 09.00Uhr – 12.00 Uhr; montags und dienstags 13.00 Uhr- 15.00 Uhr; donnerstags 13.00 – 18.00 Uhr im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, gemäß § 4a Abs. 3 BauGB und § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Dabei wurde bestimmt, dass Anregungen und Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen vorgebracht werden können. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können

durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am..... ortsüblich bekanntgemacht Es wurde auch bekannt gemacht, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind und mit ausgelegt werden und dass nicht innerhalb der öffentlichen Auslegungsfrist abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, wenn die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist. Weiterhin wurde bekanntgemacht, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm nur Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden von der erneuten verkürzten Auslegung unterrichtet.

Grevesmühlen, den
(Siegel)
Bürgermeister

10. Es wurde eine eingeschränkte Beteiligung der berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB durchgeführt. Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom zur Abgabe einer erneuten Stellungnahme aufgefordert worden.

Grevesmühlen, den
(Siegel)
Bürgermeister

11. Der katastermäßige 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

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

Grevesmühlen, den
(Siegel)
Bürgermeister

13. 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 amvon der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 34.1 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vomgebilligt.

Grevesmühlen, den
(Siegel)
Bürgermeister

14. 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

15. 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 Ausgabe Grevesmühlener Zeitung am ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) und weiter auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg – Vorpommern (KV M-V) hingewiesen worden. Die Satzung ist mit Ablauf des 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 15. Oktober 2015 (GVObI. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVObI. M-V S. 590), 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.

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

2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

2.3.1 Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage gilt:

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

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

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

3.1 Die festgesetzte Hauptfirstrichtung gilt nur für den Hauptfirst der Hauptgebäude.

3.2 Ausnahmen von der festgesetzten Hauptfirstrichtung sind im Einzelfall zulässig, wenn durch den Einbau solarer Energienutzungen eine abweichende Firstrichtung zum Erreichen des größtmöglichen Wirkungsgrades erforderlich ist.

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

4.1 Garagen und überdachte Stellplätze gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

4.2 Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

9.1 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.

9.2 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. Innerhalb des festgesetzten Allgemeinen Wohngebietes WA 1 sind für Hauptbaukörper Walmdächer bis zu einer maximalen Dachneigung von 38° zulässig.

- 1.5 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 5 darf die Dachneigung der Hauptbaukörper für Flach- und Pultdächer höchstens 20° betragen.
- 1.6 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 1, WA 4 und WA 5 sind die Dächer der Hauptgebäude nur als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig. Pultdächer, Satteldächer und Walmdächer sind auch mit Harteindeckung im rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischentönen sowie im dunkelgrauen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7016, 7021, 7024, 7026, 7043 und 7022 und ihren grauen bis dunkelgrauen Zwischentönen zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.
- 1.6 Innerhalb der festgesetzten Allgemeinen Wohngebiete WA 2 und WA 3 sind die Dächer der Hauptgebäude mit Harteindeckung im rotbraunen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 2001, 2002, 3009, 3011, 3012, 3013, 3016, 3022, 8004, 8011, 8012, 8015, 8016, 8023 und ihren roten bis rotbraunen Zwischentönen sowie im dunkelgrauen Farbspektrum in Anlehnung an das RAL-Farbsystem der RAL-Farben 7016, 7021, 7024, 7026, 7043 und 7022 und ihren grauen bis dunkelgrauen Zwischentönen zulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.
- 1.7 Im Plangeltungsbereich sind unbeschichtete kupfer-, zink- oder bleigedekte Metalldachflächen unzulässig.
- 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 Flächen für Photovoltaikanlagen, sind bis maximal 20 % der jeweiligen Seite des Hauptdaches zulässig. Die Zulässigkeit von sonstigen Solaranlagen bleibt hiervon unberührt. Freistehende Solaranlagen sind unzulässig.
- 1.10 Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

2. FASSADEN

- 2.1 Die Fassaden der Hauptbaukörper sind als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk zulässig.

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

3. ABFALLBEHÄLTER

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch intensive Begrünung entweder durch eine 1,20 m hohe Schrithecke 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.

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 Als Ausgleich des Eingriffs in den geschützten Baumbestand (Rodung von fünf Birken) sind fünf einheimische und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste unter Gliederungspunkt 2.4 in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) innerhalb des Plangebietes, im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern sowie vor Wildverbiss durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten
- 2.4 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*).

2.5 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. Die Farbe Blau (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 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

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

die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

2. LAGE IN DER TRINKWASSERSCHUTZZONE

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

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

3. GEWÄSSER II. ORDNUNG

Innerhalb des 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.

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden

durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

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) i.V.m. § 118 Landeswassergesetz (LWaG) sechs Wochen 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

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an KFÄ von 12.981 m² wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ (Ökokonto Talkenbruch bei Pinnowhof) in Höhe des erforderlichen Bedarfs an KFÄ von 12.981 m² als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme über städtebauliche Verträge wird der Verfahrensakte beigefügt.

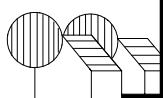
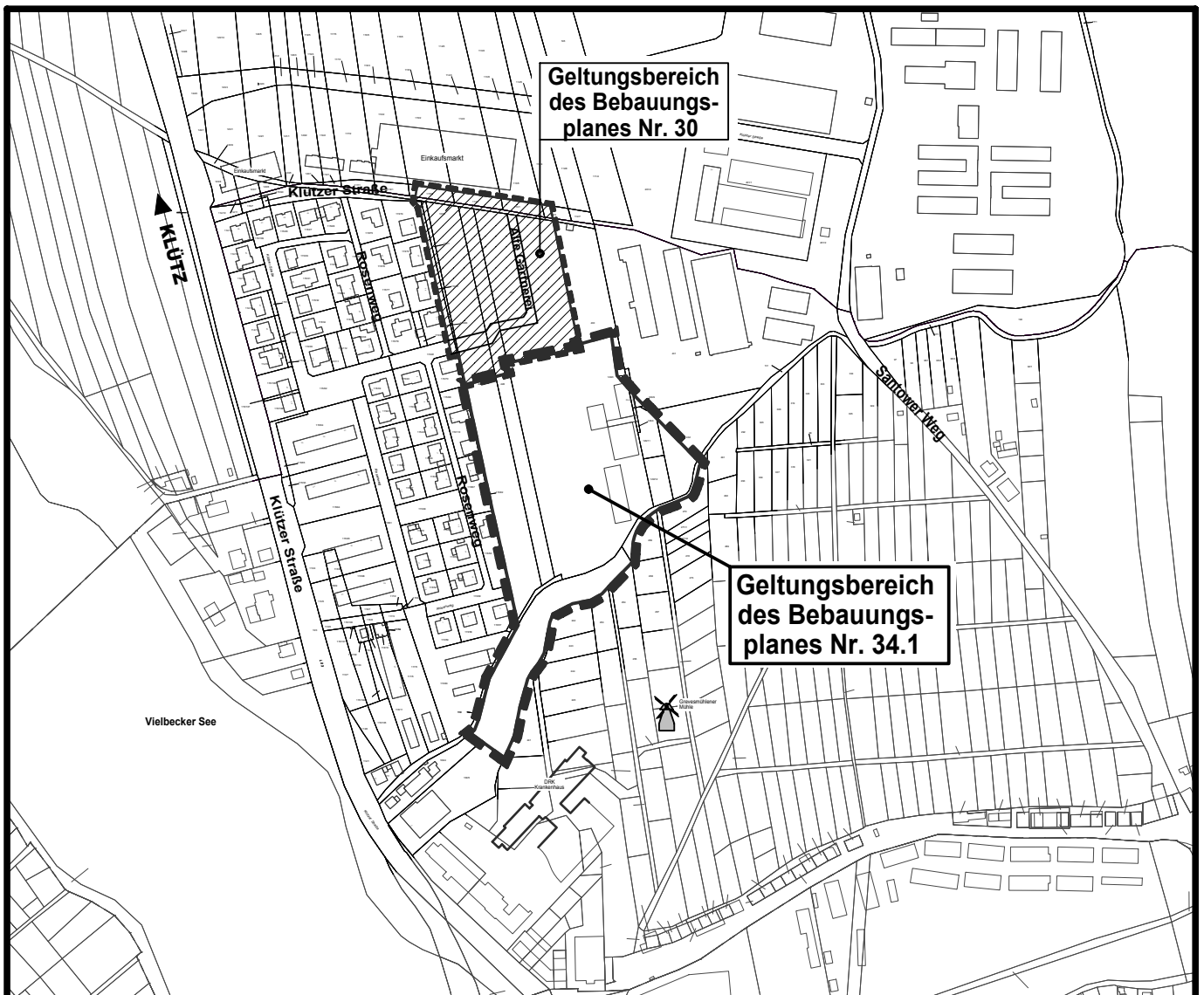
8. HINWEISE ZU AUFNAHME- UND SICHERUNGSPUNKTEN DES LAGENETZES

Die Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes wurden innerhalb des Plangebietes in der Planzeichnung dargestellt. Auf den Erhalt der Lagenetzkpunkte 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.

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: 06. Juni 2016

BESCHLUSSVORLAGE
SATZUNG

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

Teil 1	Städtebaulicher Teil	5
1.	Bedeutung und Entwicklung der Stadt Grevesmühlen	5
2.	Allgemeines	5
2.1.	Vorbemerkungen zum Erneuten Entwurf	5
2.2.	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	6
2.3.	Plangrundlage	6
2.4.	Bestandteile des Bebauungsplanes	7
2.5.	Rechtsgrundlagen	7
2.6.	Quellenverzeichnis	8
3.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	9
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	10
4.1.	Landesraumentwicklungsprogramm	10
4.2.	Regionales Raumentwicklungsprogramm	11
4.3.	Flächennutzungsplan	11
4.4.	Landschaftsplan	11
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	12
5.1.	Planungsrechtliche Ausgangssituation	12
5.2.	Naturräumlicher Bestand	13
6.	Planverfahren	14
7.	Planungsziele	15
7.1.	Planungsziele	15
7.2.	Städtebauliches Konzept	17
8.	Inhalt des Bebauungsplanes	19
8.1.	Art der baulichen Nutzung	19
8.2.	Maß der baulichen Nutzung	19
8.3.	Höhenlage	21
8.4.	Stellung der baulichen Anlagen	22
8.5.	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	23
8.6.	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	24
8.7.	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	24

8.8.	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	25
8.9.	Verkehrsflächen und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	25
8.10.	Führung von Versorgungsleitungen	26
8.11.	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	26
8.12.	Schallschutzmaßnahmen	27
9.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	27
9.1.	Dächer	28
9.2.	Fassaden	29
9.3.	Abfallbehälter	29
9.4.	Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken	29
9.5.	Werbeanlagen	30
9.6.	Einfriedungen	30
9.7.	Festsetzung zu Bußgeldern	30
10.	Grünordnung/ Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt von Natur und Landschaft	30
10.1.	Grünflächen	30
10.2.	Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträucher und deren Erhaltung	31
11.	Immissions- und Klimaschutz	32
11.1.	Geruchsimmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb	32
11.2.	Lärmimmission durch den landwirtschaftlichen Betrieb	33
11.3.	Klimaschutz	34
12.	Bodenschutz	35
13.	Verkehrliche Erschließung	36
13.1.	Fließender Verkehr	36
13.2.	Ruhender Verkehr	37
13.3.	Öffentlicher Personennahverkehr	37
14.	Ver- und Entsorgung	37
14.1.	Wasserversorgung	38
14.2.	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	38
14.3.	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	38
14.4.	Brandschutz/ Löschwasser	40
14.5.	Energieversorgung	42
14.6.	Gasversorgung	43
14.7.	Telekommunikation	44
14.8.	Abfallentsorgung	44
15.	Flächenbilanz	45
16.	Auswirkungen der Planung	45
17.	Bodenordnende Maßnahmen	47

18.	Nachrichtliche Übernahmen	47
18.1.	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	47
18.2.	Lage in der Trinkwasserschutzzone	48
18.3.	Gewässer II. Ordnung	48
19.	Hinweise	49
19.1.	Bodenschutz	49
19.2.	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	49
19.3.	Munitionsfunde	49
19.4.	Gewässerschutz	50
19.5.	Versickerung von Niederschlagswasser	50
19.6.	Artenschutzrechtliche Belange	50
19.7.	Ausgleich und Ersatz	50
19.8.	Hinweise zu Aufnahme- und Sicherungspunkten des Lagenetzes	50
20.	Realisierung des Bebauungsplanes	51
Teil 2 Prüfung der Umweltbelange – Umweltbericht		52
1.	Anlass und Aufgabenstellung	52
2.	Standort Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhabens	52
3.	Historischer Bestand im Plangeltungsbereich	52
4.	Umweltziele der vorliegenden Fachgesetze und Fachpläne	53
5.	Schutzgebiete und Schutzobjekte	53
6.	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	54
6.1.	Abgrenzung des Untersuchungsrahmens und Bewertungsmethodik	54
6.1.1.	Bewertungsmethodik	54
6.1.2.	Vorbelastungen	55
6.2.	Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange	56
6.3.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	65
6.3.1.	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	65
6.3.2.	Kurzdarstellung der relevanten Verbote	65
6.3.3.	Relevanzprüfung	66
6.3.4.	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	72
6.3.5.	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	73
6.4.	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	73
6.4.1.	Gesetzliche Grundlagen	73
6.4.2.	Bestandsbeschreibung und Bilanzierungsgrundlagen	74
6.4.3.	Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung	78
6.4.4.	Gesamtbilanzierung	82
6.5.	Kompensationsbedarf für Eingriffe in den Baumbestand gemäß Baumschutzkompensationserlass	85

6.6.	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich des Eingriffes auf die Umwelt	87
6.7.	Gesamtbilanzierung	87
6.8.	Anlage	89
7.	Prognose bei Nichtdurchführung der Vorhaben	90
8.	Prognose anderer Planungsmöglichkeiten	90
9.	Zusätzliche Angaben	90
9.1.	Hinweise auf Kenntnislücken	90
9.2.	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der planbedingten erheblichen Umweltauswirkungen	90
10.	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	91
TEIL 3 Ausfertigung		92
1.	Beschluss über die Begründung	92
2.	Arbeitsvermerke	92

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. Vorbemerkungen zum Erneuten Entwurf

In Auswertung der nunmehr vorliegenden und vorgeschlagenen Ergebnisse des Umlegungsverfahrens der Stadt Grevesmühlen (Stand Neuzuteilungsentwurf vom 22.03.2016) ergeben sich Änderungen des Planentwurfs. Die Grundzüge der Planung werden durch die Änderungen nicht berührt.

Die Änderungen betreffen das Baugebiet WA 1 (Änderungsbereich 1). Hier werden zu den ohnehin geltenden gesetzlichen Vorschriften der Landesbauordnung die betroffenen Flächen zusätzlich als von Bebauung freizuhaltende Flächen festgesetzt. Für die vorhandenen Gebäude Rosenweg 4, 5 und 6 verbleiben gemäß dem Neuzuteilungsentwurf grundsätzlich Gebäudeteile mit einem Abstand von weniger als 2,50 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze, deshalb wird für das Gesamtgebäude der Abstand von 5,00 m zugrunde gelegt. Für die im Plangeltungsbereich liegenden Flächen werden diese Flächen als von Bebauung freizuhaltende Flächen gekennzeichnet. Im Vorgriff auf die abschließende Auswertung und Behandlung der bisher eingegangenen Stellungnahmen sollen im Änderungsbereich 1 zusätzlich zu den Satteldächern auch Walmdächer mit einer DN 30° - 38° zulässig sein.

Der Änderungsbereich 2 beinhaltet die Verschiebung des Plangeltungsbereiches in nordöstliche Richtung um ca. 3,00 m. Im Umlegungsverfahren erfolgte die Berücksichtigung der Belange des privaten Grundstückseigentümers mit einer geänderten Grundstücksneubildung. Die

nunmehr zu beachtende Grundstücksneubildung hat zu Folge, das sich die Grenze des Plangeltungsbereiches und damit verbunden die öffentliche Verkehrsfläche, die Versorgungsfläche und die festgesetzte Baugrenze um ca. 3,00 m in nordöstliche Richtung verschieben.

Die Abstimmung der Verwaltung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen am 31.03.2016 hat ergeben, dass eine zweiwöchige Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Beteiligung der betroffenen Behörden für die beiden Änderungsbereiche festgelegt wurden.

Die sich ergebenden geringfügigen Anpassungen des Plangeltungsbereiches aufgrund der durchgeführten Grenzfeststellungen im Rahmen des Umlegungsverfahrens z.B. im Bereich des festgesetzten Regenwasserrückhaltebeckens werden als deklaratorische Anpassungen an das aktuelle Kataster beurteilt.

Eine abschließende Behandlung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen erfolgt nach Vorlage der Stellungnahmen zum erneuten Entwurf. Ein Vorgriff auf die abschließende Auswertung der zum Entwurf eingegangenen Stellungnahmen wurde im Änderungsbereich 1 zur zulässigen Dachform mit dem erneuten Entwurf vorgenommen.

2.2. 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 129/4, 129/12, und 429/18, sowie die Flurstücke 110, 109/5, 129/3, 129/9, 129/11, 131, 430, 431, 432 teilweise).

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden: durch die Grundstücke Alte Gärtnerei Nr. 2, 2a, 4, 4a sowie durch eine 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 ((Rosenweg Nr. 4, 5 und 6).

2.3. Plangrundlage

Als Plangrundlage 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 Krähmer, Grevesmühlen.

Die vorgeschlagenen Ergebnisse des Umlegungsverfahrens der Stadt Grevesmühlen (Stand Neuzuteilungsentwurf vom 22.03.2016) dienen als weiterführende Plangrundlage und beachten die bodenordnenden Maßnahmen.

2.4. 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 mit Umweltbericht, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

2.5. Rechtsgrundlagen

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) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- 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).
- ÖkokoVO M-V Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung und Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22.04.2014-Ökokontoverordnung (GS Meckl.-Vorpo. GI.Nr.791-9-7).
- Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 /AmtsBl. M-V 2007 S.530 ff).
- 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).

2.6. 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 ergänzt am 01.11.2015, ergänzt am 05.01.2016,
- 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:

- Grevesmühlen ist 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 un bebauten 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 hinter der Hansestadt Wismar 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 der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

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 Getränkefachmarkt Schweim.



Abb. 1: Lage im Siedlungsbereich

(Quelle: GeoPortal.MV)

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 Flächen im Plangeltungsbereich sind weitgehend eben.

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 Biototyp 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).

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. Die Grundlage für die Entwicklung des Wohnstandortes Mühlenblick bildet das städtebauliche Gesamtkonzept von September 2012, in dem die Bebauung und Entwicklung des Standortes dargestellt ist. Das städtebauliche Gesamtkonzept zur Nachnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale wurde im Bauausschuss am 27.09.2012 bestätigt.

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 wurde das städtebauliche Konzept genutzt.

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

Die Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die Planunterlagen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26.01.2016 bis einschließlich 26.02.2016 in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.01.2016 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten.

In Auswertung der vorliegenden und vorgeschlagenen Ergebnisse des Umlenungsverfahrens der Stadt Grevesmühlen (Stand Neuzuteilungsentwurf vom 22.03.2016) ergaben sich Änderungen des Planentwurfs nach der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung.

Die Abstimmung der Verwaltung mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg am 31.03.2016 hat ergeben, dass eine zweiwöchige Öffentlichkeitsbeteiligung und eine Beteiligung der betroffenen Behörden für die Änderungen festgelegt wurden. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 18.04.2016 in ihrer öffentlichen Sitzung den Beschluss über den erneuten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 34.1 gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Dabei wurde auch bestimmt, dass nur Stellungnahmen und Anregungen zu den geänderten und ergänzten Teilen vorgebracht werden können.

Die Planunterlagen lagen vom 03.05.2016 bis zum 18.05.2016 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut und verkürzt in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, öffentlich aus.

Zu den erneuten Entwürfen der Planunterlagen wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zu den unveränderten Teilen des Bebauungsplanentwurfes abgegeben. Diese wurden somit als verspätete Stellungnahmen behandelt und in die Abwägung eingestellt.

Die Planunterlagen wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

7. Planungsziele

7.1. Planungsziele

Die Grundlage für die Entwicklung des Wohnstandortes Mühlenblick bildet das städtebauliche Gesamtkonzept von September 2012, in dem die Bebauung und Entwicklung des Standortes dargestellt ist. Das städtebauliche Gesamtkonzept zur Nachnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale wurde im Bauausschuss am 27.09.2012 bestätigt. Eine Aufgliederung in verschiedene Teilbereiche

begründet sich in den unterschiedlichen Planverfahren und der Berücksichtigung der Belange des Landwirtschaftsbetriebes zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb des geplanten Wohnstandortes. Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen wurde der 1. Teilbereich des Gesamtkonzeptes planungsrechtlich vorbereitet und ist seit dem 20.06.2014 rechtskräftig. Mit dem Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen soll der zweite Teilbereich des Gesamtkonzeptes planungsrechtlich zum Abschluss gebracht werden. Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 ist maßgeblich von der Realisierung der getroffenen Schallschutzanforderungen abhängig.



Abb. 2: Städtebauliches Gesamtkonzept Wohnstandort Mühlenblick

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. 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 durchgrüneten Wohngebietes mit einer guten Wohnqualität ist planerische Zielsetzung. Mit der vorliegenden Planung sollen die am Siedlungsrand vorhandenen Entwicklungsmöglichkeiten/ Verdichtungsmöglichkeiten genutzt werden. Die Entwicklung des Standortes ist geeignet durch die Nachnutzung von ehemals bebauten und anthropogen vorbelasteten Flächen eine nachhaltige Stadtentwicklung zu gewährleisten. Dies entspricht auch dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden, dem auch innerhalb des Plangebietes mit der Festsetzung von Baugrenzen Rechnung getragen wurde.

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 wurden 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 der Bevölkerung. In Angrenzung an das Wohngebiet befinden sich die entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen. Dem Grundsatz vom sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird Rechnung getragen und einer Zersiedlung der Landschaft sowie der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen wird entgegen gewirkt.

Das Verfahren wird unter Berücksichtigung der Abstimmung der Stadt Grevesmühlen mit dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zweistufiges Planverfahren durchgeführt.

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. Es sind die gemäß § 4 Abs.1 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen zulässig.

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 unter Beachtung der heutigen Anforderungen an den individuellen Eigenheimbau aufgenommen. Im Baugebiet WA 1 waren gemäß den Entwurfsunterlagen Walmdächer mit einer Dachneigung bis 20 Grad zulässig. Mit den erneuten Entwurfsunterlagen wurde die Zulässigkeit einer Dachneigung für Walmdächer von 30 bis 38 Grad zusätzlich festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird den Erweiterungswünschen der Stadt Grevesmühlen Rechnung getragen. Neben der maximal zulässigen Traufhöhe wurde auf Grund von zulässigen Dachneigungen für Satteldächer von 30° bis 38° und für Walmdächer bis maximal 38° eine maximal zulässige Firsthöhe festgesetzt, um einer übersteigerten Höhenentwicklung entgegen zu wirken. Im Baugebiet WA 1 wird dem individuellen Eigenheimbau in besonderer Weise Rechnung getragen.

Für die Baugebiete WA 2 und WA 3 wurden aus städtebaulichen Gründen die Festsetzungen analog den Ausnutzungskennziffern des Baugebietes WA 2 des nördlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 30, getroffen. 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 unter Berücksichtigung des Übergangs in den Bebauungsplan Nr. 30. 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 und die vorhandene Bebauung im Bebauungsplan Nr.30 mit den gleichen Ausnutzungskennziffern.

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.

Im Baugebiet WA 4 wurde die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung der gutachterlich getroffenen Schallschutzanforderungen zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse getroffen. Der Ausbau eines Dachgeschosses ist in diesem Bereich unzulässig. Im Baugebiet WA 5 wurde die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Die Bebauung in diesem Bereich stellt gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept den Übergang in die freie Landschaft dar und berücksichtigt in angemessener Weise den historischen Gewässerlauf des angrenzenden Walkmühlengrabens.

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 maximale Gebäudehöhe definiert.

Es besteht somit ein unterschiedliches Angebot zur Auswahl der Gebäudetypen. Eine weitere Durchmischung von Dachformen ist nicht Ziel für das Plangebiet. Im Baugebiet WA 1 wird dem individuellen Eigenheimbau in hierbei in besonderer Weise Rechnung getragen und den Wünschen der Bauherren insbesondere Rechnung getragen.

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.

Das Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr ist bei Änderungen der Bauhöhe (über 30 m) erneut zu beteiligen. i

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. Das vorliegende Gelände ist eben und fällt nach Oste leicht ab. Die mittlere Höhe liegt bei 40,00 m ü. HN. Ein Bezug zu der noch zu errichtenden Erschließungsstraße wird als zu unbestimmt erachtet. Die Höhenpunkte der Gradienten der technischen Ausbauplanung liegen seit dem 24.05.2016 verbindlich vor und werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Diese sind zum Beispiel hilfsweise zur Beurteilung von Befreiungen der Höhenlage mit heranzuziehen, wenn zu befürchten ist, dass die Gradientenhöhe zum Beispiel unterhalb der Rückstauenebene liegt.

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

Die Oberkante des Erdgeschossfußbodens (Fertigfußboden) wurde gewählt, da diese gegenüber dem Rohfußboden eine bessere Kontrolle am fertiggestellten Bauwerk gewährleistet. Darüber hinaus wird definiert, was die konstruktive Sockelhöhe ist und es wird definiert, dass es der Abstand zwischen Oberkante Erdgeschossfußboden und der aufstrebenden Außenwand bis zu diesem Punkt ist.

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

Die Stadt Grevesmühlen verfolgt konsequent ein städtebauliches Konzept. Bereits im Bebauungsplan Nr. 30 wurden die Firstrichtungen vorgegeben. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes führte dazu, dass eine Wahrnehmbarkeit gegeben ist und eine städtebaulich räumliche Situation mit Aufenthaltsqualität geschaffen wird.

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.

Aus energetischen Gründen sind nach Überprüfung die Gebäudestellungen gut geeignet. Da die Dachflächen in westliche und südliche Richtung Möglichkeiten für solare Energienutzung durch die vorgegebene Firstrichtung enthalten, sollte ein Abweichen weitestgehend ausgeschlossen sein. Für einen ausnahmsweise zutreffenden Fall, der zu begründen ist, wird die Ausnahmeregelung getroffen. Abweichungen zu Dachneigungen sind aus Sicht der Stadt Grevesmühlen nicht erforderlich.

In den Baugebieten ist derzeit eine Vielfalt an verschiedenen Gebäuden zu verzeichnen. Die Grundstücksgrößen sind dabei oft, wie auch in diesem Fall klein. Ohne eine Vorgabe ist eine städtebaulich räumliche und wahrnehmbare Situation kaum umsetzbar. Deshalb werden Festsetzungen zur Firstrichtung getroffen. Die Festsetzungen im WA 3 berücksichtigen die Orientierung und die Himmelsrichtung. Aufenthaltsbereiche und Zugangsbereiche können so unter Berücksichtigung der Himmelsrichtung auch entsprechend gelegt werden. Für die westliche Reihe im WA 3-Gebiet wird die Giebelstellung zur Straße gewählt, um bessere Möglichkeiten für die Lage von Aufenthaltsbereichen im Süden zu schaffen. Für die östliche Reihe würde der Zugangsbereich von Osten erfolgen auf der Längsseite des Gebäudes und im westlichen/südwestlichen Bereich Aufenthaltsbereiche entstehen können. Entsprechend erfolgt die Methodik auch im Gebiet WA 4. Um hier auszuschließen, dass die Längsseite meist in Traufrichtung stehende Gebäudeseite die Schaffung von Aufenthaltsbereichen und Außenwohnbereichen erschwert, wird die Giebelstellung gewählt, um hier die Schmalseite, meist die Giebelstellung zur Straße zu sichern und Zugangsbereiche möglichst im Norden und Aufenthaltsbereiche im Süden/Südosten bzw. Westen zu ermöglichen. In den Gebieten WA 1 und WA 2 wird im Wesentlichen die Aufnahme unter dem städtebaulichen Bezug zum Bebauungsplan Nr. 30 und der vorhandenen Bebauung am Rosenweg gewählt. Für das WA 5-Gebiet handelt es sich um den Anschluss an die Hausnummern 1, 2 und 3 Rosenweg. Hier ist eine Traufstellung typisch. Diese wird beachtet.

8.5. Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 Abs. 5 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. 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. Die festgesetzten Baugrenzen berücksichtigen zu den rückwärtigen Grundstücksgrenzen ohnehin einen größeren als den gesetzlich vorgeschriebenen Mindestabstand der Abstandsregelungen nach LBauO M-V. Die seitlichen Grenzabstände entsprechen hingegen mindestens den bauordnungsrechtlichen Abstandsregelungen gemäß LBauO M-V.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen zudem die Freihaltung von zur Straße orientierten Vorgartenbereichen

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

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 straßenseitigen Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig. Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig.

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

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

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

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

Die Grundlage für die Festsetzung der von Bebauung freizuhaltenden Flächen bildet der Neuzuteilungsentwurf vom 22.03.2016 gemäß Umlegungsverfahren. Im Ergebnis ergeben sich geänderte rückwärtige Grundstücksgrenzen der bebauten Grundstücke des Rosenweges Nr. 4, 5 und 6. Die neu gebildeten Grundstücksgrenzen beachten nicht vollständig die landesrechtlichen Vorschriften zu den Abstandsflächen gemäß § 6 LBauO M-V. Die erforderlichen Baulasteintragungen sind außerhalb des Bauleitplanverfahrens ggf. im Rahmen des Umlegungsverfahrens zu regeln. Im Rahmen der Veräußerung der zukünftigen Baugrundstücke sollten die von Bebauung freizuhaltenden Flächen zur Sicherung der landesrechtlichen Vorschriften zu Brandschutzwänden als solche ebenso durch Eintragung einer Baulast oder durch eine grundbuchliche Sicherung zusätzlich sichergestellt werden.

Mit den neu gebildeten Grundstücksgrenzen werden darüber hinaus nicht die landesrechtlichen Vorschriften zu Brandwänden § 30 LBauO M-V beachtet. Es ist somit sicherzustellen, dass der brandschutzrechtlich relevante Mindestabstand von 5,00 m zwischen den Gebäuden eingehalten wird. Mit den bisher getroffenen Festsetzungen wäre dies für die Hauptbaukörper geben. Diese Regelung gilt auch für Gebäude, die in den Abstandsflächen anderer Gebäude zulässig wären und somit errichtet werden könnten. Die Stadt Grevesmühlen möchte zu Klarstellung und aus städtebaulichen Gründen diese Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes als von Bebauung freizuhaltende Flächen festsetzen. Es handelt sich hierbei um die Beachtung der ohnehin geltenden Regelungen der Landesbauordnung. Darüber hinaus sollen zur Sicherung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse und zum Schutz der bestehenden Wohnbebauung Stellplätzen und Nebenanlagen ebenso ausgeschlossen werden. Die Stadt Grevesmühlen hat hierbei Garagen und überdachte Stellplätze nicht gesondert aufgeführt, da diese als Gebäude aller Art eingeordnet werden.

Für die vorhandenen Gebäude Rosenweg 4, 5 und 6 verbleiben gemäß dem Neuzuteilungsentwurf des Umlegungsverfahrens grundsätzlich Gebäudeteile mit einem Abstand von weniger als 2,50 m zur zukünftigen Grundstücksgrenze, somit wird für das Gesamtgebäude der Abstand von 5,00 m gemäß § 30 Abs. 2 LBauO M-V zugrunde gelegt. Für die im Plangeltungsbereich liegenden Flächen werden diese Flächen als von Bebauung freizuhaltende Flächen gekennzeichnet.

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

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 4,00 m hergestellt werden. Es wird somit sichergestellt, dass das Ortsbild durch unangemessen breite Grundstücksöffnungen nicht beeinträchtigt wird und ein Längsparken innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches ermöglicht werden kann.

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.

8.10. Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

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

8.11. 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.

8.12. 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 zum Beispiel durch entstandene Gebäudeabschirmungen mit dem Ergebnis geführt werden, dass eine schutzwürdige Nutzung zulässig ist. Die Öffnungsklausel wird aus Sicht der Stadt Grevesmühlen weiterhin als gerechtfertigt angesehen. Es sind konkrete Nachweise für den Fall zu führen, dass geringere Anforderungen an den Schallschutz bestehen. Dies erfordert eine Nachweisführung. Für den Bebauungsplan wurde eine Prognose erstellt. In der konkreten Umsetzung können hier durch Nachweise möglicherweise günstigere Situationen im konkreten Fall entstehen. Es entspricht der Berücksichtigung der spezifischen Situation für das Einzelobjekt.

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.

Im Baugebiet WA 1 wird dem individuellen Eigenheimbau in besonderer Weise Rechnung getragen. Die vorhandene Bebauung im Rosenweg ist geprägt durch das flach geneigte Satteldach. Die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Grevesmühlen bestehen jedoch darin für Satteldächer größere Dachneigungen vorzusehen, um hier gestaltete Dachlandschaften zu entwickeln und dem Wohncharakter entsprechend Rechnung zu tragen. Zugunsten einer höheren Gestaltungsfreiheit für die einzelnen Bauherrn soll neben dem Satteldach mit Dachneigungen von 30° bis 38° auch das Walmdach mit einer Dachneigung von maximal 38° zulässig sein. Flach geneigte Pultdächer mit einer Dachneigung bis 20° sowie Flachdächer sollen ebenso realisiert werden können. Die gestalterischen Festsetzungen beachten hier die heutigen Anforderungen an den individuellen Eigenheimbau und stellen dies im Baugebiet WA 1 in den Vordergrund.

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 unter Berücksichtigung des Übergangs in den Bebauungsplan Nr. 30 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. Die Bebauung im Baugebiet WA 5 stellt gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept den Übergang in die freie Landschaft dar und berücksichtigt in angemessener Weise den historischen Gewässerlauf des angrenzenden Walkmühlengrabens.

Für Dacheindeckungen sind Bedachungen aus Metall oder Hartdacheindeckung zulässig. Es wurde die Zulässigkeit von Farbspektren festgesetzt, die bereits in der Umgebung vorhanden sind, so dass ein harmonisches Einfügen der neuen Gebäude gewährleistet werden kann. Zur konkreten Bestimmung der Farbspektren wurde auf das RAL-Farbsystem zurückgegriffen.

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

Die Verwendung von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Metaldacheindeckungen ist unzulässig, da das davon abfließende Niederschlagswasser als belastet gilt. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen. Die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone IIIB ist zusätzlich beachtlich.

Auf den symmetrischen Satteldächern in den Baugebieten WA 2 und WA 3 ist nur eine Gaubenform in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig.

Hierbei handelt es sich um eine gleiche Ausführung in Material, Größe und Form.

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

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 aus stadtgestalterischen Gründen.

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.

- 1.1 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. Der Gewässerrandstreifen unterliegt den Nutzungsbeschränkungen des § 38 WHG.

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 Einzelbäume sind gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB dauerhaft zu erhalten. Gehölzausfälle sind artengleich nachzupflanzen. Die Bestimmung des Schutzstatus von Einzelbäumen gemäß § 18 NatSchG M-V erfolgte auf Grundlage des Lage- und Höhenplanes erstellt durch das Vermessungsbüro der ÖBVI Holst und Krähmer. Grevesmühlen. Das Planungsziel der Stadt ist es, den vorhandenen Baumbestand innerhalb der öffentlichen Grünfläche zu integrieren und zu schützen. Der Schutzstatus der nach § 18 NatSchG M-V geschützten Einzelbäume wurde beachtet und dargestellt.

Als Ausgleich des Eingriffs in den geschützten Baumbestand (Rodung von fünf Birken) sind fünf einheimische und standortgerechte Laubbäume gemäß Pflanzliste in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) innerhalb des Plangebietes, im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, anzupflanzen. Die Anpflanzungen sind durch eine dreijährige Entwicklungspflege zu sichern sowie vor Wildverbiss durch geeignete Maßnahmen zu schützen und dauerhaft zu erhalten.

Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich, tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht die Pflicht zur tatsächlichen Pflanzung von fünf Bäumen. Sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht möglich, ist ein entsprechendes Ausgleichsgeld zu zahlen. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass). Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt.

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. Geruchsimmissionen 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 (Geruchsimmissions-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 und der Inanspruchnahme von landwirtschaftlichen Flächen.

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 Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden keine zwingenden 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

Oberflächig 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 oberflächig 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.

In Ergänzung der baugrundtechnischen Stellungnahme um die Ergebnisse der Zusatzbaugrundaufschlüsse vom 01.11.2016 wurde gutachterlich ausgeführt, dass im gesamten Baugebiet geringfügige Schuttbeimengungen innerhalb der oberflächennahen umgelagerten Sande angetroffen wurden und somit punktuelle größermächtige Schuttlagen oder Fundamentreste im Erdreich im gesamten Baugebiet nicht ausgeschlossen werden können.

Unter Berücksichtigung der Planungsziele der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für den individuellen Eigenheimbau wurde noch eine ergänzende Altlastenuntersuchung (05.01.2016) im Plangebiet durchgeführt, um den Wirkungspfad Boden-Mensch abschließend beurteilen zu können. Gutachterlich wurde hierzu ausgeführt, dass die Baugrunduntersuchungen in dem ehemals gewerblich genutzten Baugebiet oberflächig bis max. rund 1,30 m unter OKG nahezu durchgängig anthropogen umlagerte Sandböden nachgewiesen haben, die bereichsweise dunklere Färbungen (bedingt durch geringe humose Einschlüsse) sowie leichte Bauschuttbeimengungen aufweisen. Die untersuchten Parameter liegen weit unterhalb der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß Anlage 2 der Bundesbodenschutzverordnung. Gegen die Belassung des Erdreiches vor Ort und eine Nutzung zu Wohnzwecken bestehen umwelttechnisch keine Bedenken. Gutachterlich wird empfohlen, die vorgesehenen Erdarbeiten durch einen Baugrundsachverständigen umwelttechnisch begleiten zu lassen.

Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird bestätigt, dass der Boden gesunde Lebensverhältnisse gewährleistet. Es ist jedoch damit zu rechnen, dass im Boden Bauschutt in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommen kann. Dies ist nicht gefährlich, kann jedoch bei der Bodennutzung hinderlich sein. Aufgrund des Humusgehalts können Aushubböden, die entsorgt werden sollen, nicht unterhalb einer durchwurzeltten Bodenschicht eingebracht werden, sondern sind zu verwerten. Vorzugsweise sollten die Aushubböden innerhalb des Plangebietes verwendet werden.

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. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind gemäß RiStWag herzustellen (Wassergebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz).

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 wurde ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger, der Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH, und der Stadt Grevesmühlen abgeschlossen. Die Grevesmühlener Kommunale Bau

GmbH übernimmt die Aufgabe zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen und der Verkehrsanlagen. Der erforderliche Erschließungsvertrag zwischen der Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH und dem Zweckverband wurde am 26.04.2016 abgeschlossen.

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 sind 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. In Bezug auf die Niederschlagswasserbeseitigung liegt

die wasserrechtliche Erlaubnis des Landkreises vom 22. April 2016 für die Ableitung des gesamten Niederschlagswassers der Verkehrsflächen über Straßenabläufe in das Gewässer II. Ordnung 7/11/B3 vor. Das Regenwasserrückhaltebecken bzw. die Fläche für das Regenwasserrückhaltebecken ist nach Aussage des technischen Planers, Ingenieurbüro Storm, so bemessen, dass die Fläche den zukünftigen Anforderungen genügt. Im Rahmen der technischen Planung wird ein gesamtheitliches Konzept zur Oberflächenwasserbeseitigung erstellt.

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.

Die Stadt Grevesmühlen hat im April 2016 den Antrag auf Aufnahme der im Plangebiet gelegenen Grundstücke in den Geltungsbereich der Versickerungssatzung des ZVG als Abwasserbeseitigungspflichtigen gestellt.

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. Das vorliegende Fachgutachten wurde dem ZVG zur Aufnahme des Plangebietes in die Versickerungssatzung übergeben. Aufgrund der vorliegenden Nachweisführung bestehen von Seiten des ZVG keine Bedenken zur Aufnahme der Baugrundstücke des Plangebietes in die Versickerungssatzung. Die Entscheidung der Verbandsversammlung zur Aufnahme in die Versickerungssatzung ist für 2016 vorgesehen.

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.

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 m³/h für 2 Stunden Löschzeit) 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 4 dargestellten Löschwasserentnahmemöglichkeiten.

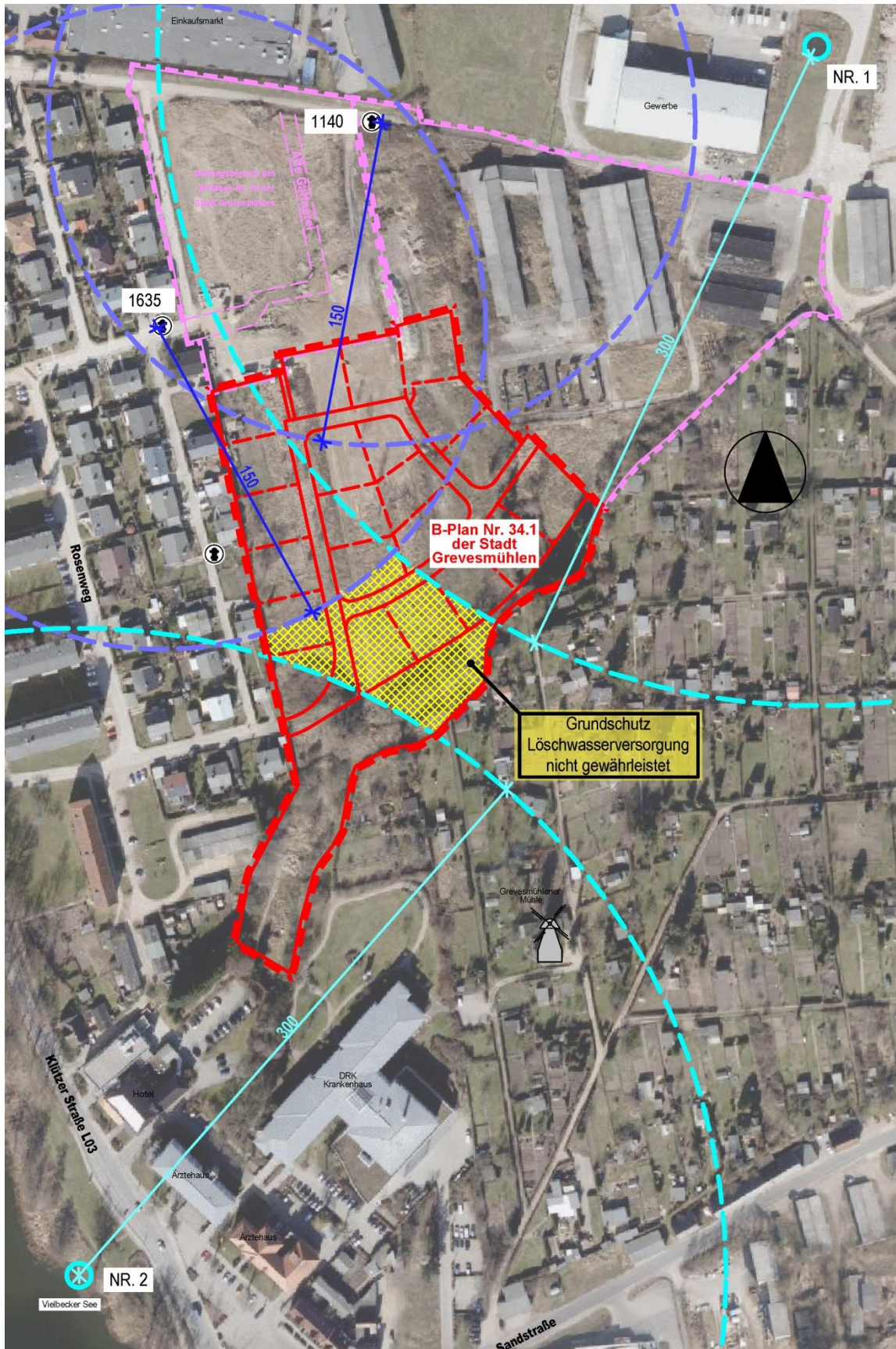


Abb. 4: Darstellung der derzeitigen Löschwasserversorgung

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.

Innerhalb des Plangebietes wird die Errichtung eines weiteren Hydranten erforderlich. Der zusätzliche Hydrantenstandort wurde in der technischen Planung beachtet. Die Sondervereinbarung der Stadt Grevesmühlen und dem ZVG über die Bereitstellung von Trinkwasser aus dem Trinkwassernetz des ZVG zur Absicherung des Grundschatzes wird um die zu nutzenden Hydrantenstandorte erweitert. Die über den Grundschatz hinaus gehende Löschwasserversorgung ist im Genehmigungsverfahren bzw. im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

14.5. Energieversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Elektroenergie versorgt. Die im Plangeltungsbereich bekannt gegebenen Leitungsbestände werden in den Planunterlagen dargestellt. Die Informationen

zu Versorgungsleitungen der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH werden gemäß Stellungnahme zu den Verfahrensunterlagen genommen. Eine Über- bzw. Unterbauung der vorhandenen Leitungsbestände ist nicht zulässig. Die Kosten für eventuelle Umverlegungen gehen zu Lasten des Verursachers. 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 Informationen zu Versorgungsleitungen der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH werden gemäß Stellungnahme zu den Verfahrensunterlagen genommen. Im Zuge der technischen Planung und Vorbereitung der Maßnahme sind detaillierte Abstimmungen mit der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH (Gasnetz) zu führen.

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 Plangeltungsbereich 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 ²]	
Baugebietsflächen		
▪ WA 1	4.567,5	16.705,4
▪ WA 2	1.605,1	
▪ WA 3	4.221,5	
▪ WA 4	2.317,5	
▪ WA 5	3.993,8	
Verkehrsflächen		
▪ Verkehrsfläche bes. ZB (V)	2.935,8	3.155,2
▪ Geh- und Radweg (G+R)	219,4	
Flächen für Ver- und Entsorgung		
▪ Regenwasserrückhaltebecken (RRB)	1.156,8	1.172,8
▪ Abwasserpumpwerk (AP)	8,0	
▪ Trafo	8,0	
Grünflächen		
▪ öffentl. Grünfläche ZB Parkanlage	3.845,8	4.821,1
▪ öffentl. Grünfläche ZB Gewässerrandstreifen (GS)	975,3	
Gesamtfläche des Plangebietes		25.854,5

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.

Im Zusammenhang mit der weiteren Entwicklung und Erschließung des Wohnstandortes Mühlenblick, werden folgende Maßnahmen und deren Realisierung seitens der Stadt Grevesmühlen festgelegt:

- Im Jahr 2017 soll mit der Straßenplanung für die Klützer Straße begonnen werden.
- Entlang der Grenze der Grundstücke Klützer Straße Nr. 48, 49 und 50 sollen 21 große Steine in einem Abstand von 3,00 m und einem Abstand zur Fahrbahn von 0,30 m gelegt werden. Als Realisierungszeitraum wurde Mai 2016 festgelegt.
- Das „30 km/h Schild“ vor dem Haus Klützer Straße Nr. 46 soll um ca. 10,00 m in Richtung Osten versetzt werden. Es soll direkt hinter dem Rasenbord installiert werden (siehe Abbildung 5). Als Realisierungszeitraum wurde Mai 2016 festgelegt.
- Der Baustellenverkehr für den Bebauungsplan Nr.34.1 soll nicht über diese Straße fahren.

Die festgelegten Maßnahmen dienen der Berücksichtigung der Wohn- und Lebensverhältnisse der Anwohner.

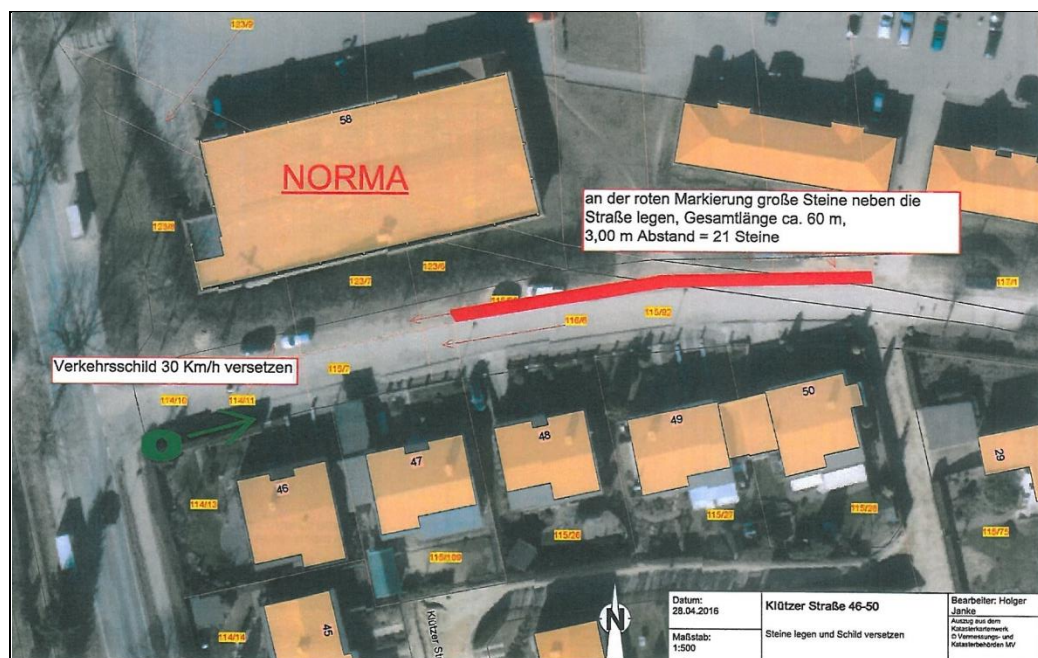


Abb. 5: Darstellung der Maßnahmen

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 des Landschaftsbildes insbesondere im Bereich des historischen Gewässerverlaufs des „Walkmühlengraben“ 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.

Die Grundlage für die Änderungsbereiche 1 und 2 des erneuten Entwurfs bildet der Neuzuteilungsentwurf gemäß Umlegungsverfahren vom 22.03.2016.

Die sich ergebenden geringfügigen Anpassungen des Plangeltungsbereiches aufgrund der durchgeführten Grenzfeststellungen im Rahmen des Umlegungsverfahrens z.B. im Bereich des festgesetzten Regenwasserrückhaltebeckens werden als deklaratorische Anpassungen an das aktuelle Kataster beurteilt.

18. Nachrichtliche Übernahmen

18.1. Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Die bekanntgegebenen Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die flächige Darstellung des Bodendenkmals im Bereich der öffentlichen Grünfläche innerhalb des Plangebietes wird berücksichtigt.

Der Bereich des „Walkmühlengrabens“ wurde als historischer Gewässerverlauf als Bodendenkmal erfasst. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Durchführung von Maßnahmen die der Wiederherstellung des historischen Bildes des Gewässers und damit seine Erhaltung dienen.

Für das mit dem Vorentwurf bekanntgegebene Bodendenkmal wurden bereits archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine flächige Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals im Vorfeld weiterer Baumaßnahmen deshalb notwendig sind. Die dazu erforderlichen Maßnahmen sind rechtzeitig mit dem Landesamt für Kultur und Bodendenkmalpflege abzustimmen.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Die Farbe Blau (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 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

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

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

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.

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.

Die Planung der Erneuerung des Gewässers 7/11/B3 erfolgt im Rahmen der technischen Planung und ist mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen. Der hydraulische Nachweis ist zu führen. Der Wasser- und Bodenverband ist jeweils in die Planung einzubeziehen. Die Zustimmung der unteren Wasserbehörde ist die entsprechende Voraussetzung für das Vorhaben.

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

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

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

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) i.V.m. § 118 Landeswassergesetz (LWaG) sechs Wochen 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

Der für den Eingriff in Natur und Landschaft erforderliche Bedarf an KFÄ von 12.981 m² wird über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ (Ökokonto Talkenbruch bei Pinnowhof) in Höhe des erforderlichen Bedarfs an KFÄ von 12.981 m² als Ausgleichsmaßnahme genutzt. Die Sicherung der Ausgleichsmaßnahme über städtebauliche Verträge wird der Verfahrensakte beigelegt.

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 in der Vergangenheit und ist 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 Biotop

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 Biotop 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.

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.

Im gesamten Baugebiet wurden geringfügige Schuttbeimengungen innerhalb der oberflächennahen umgelagerten Sande angetroffen und somit können punktuelle größermächtige Schuttlagen oder Fundamentreste im Erdreich im gesamten Baugebiet nicht ausgeschlossen werden.

In dem ehemals gewerblich genutzten Baugebiet wurden oberflächlich bis max. rund 1,30 m unter OKG nahezu durchgängig anthropogen umlagerte Sandböden nachgewiesen, die bereichsweise dunklere Färbungen (bedingt durch geringe humose Einschlüsse) sowie leichte Bauschuttbeimengungen aufweisen. Die untersuchten Parameter liegen weit unterhalb der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß Anlage 2 der Bundesbodenschutzverordnung.

6.2. Beschreibung und Bewertung der zu berücksichtigenden Umweltbelange

Umweltbelang	Betroffenheit	Bestand und Bewertung	voraussichtliche Auswirkungen und Bewertung
<p>a1) Mensch</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 aktiven 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 der Bebauungsplan mit den Erfordernissen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.</p>

<p>a2-a4) Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt</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. Es ist vorgesehen, den Ausgleich anhand von Ökopunkten aus dem Ökokonto Talkenbruch bei Pinnowhof zu erbringen. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird das Kompensationsflächenäquivalent um 25 % verringert. Zusätzlich erfolgen landschaftsbildverbessernde Maßnahmen im Bereich des historischen Gewässerverlaufs des Walkmühlengrabens. Die detaillierte Erläuterung ist unter Punkt 6.4.4 des Umweltberichts dargestellt.</p> <p>Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Rodung von fünf Bäumen erfolgt entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass. Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1 (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass). Die Pflanzung erfolgt innerhalb des Plangeltungsbereiches. Die detaillierte Erläuterung ist unter Punkt 6.5 des Umweltberichts dargestellt.</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 Müll und Schutt 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 Gebüsch 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 Rastgebietes zu erwarten, aufgrund der Einbindung der geplanten Bebauung in den bestehenden Siedlungsbereich sowie der Lage des Rastgebietes außerhalb des Geltungsbereichs.</p>
<p>a5, a6) Boden, Wasser</p>	<p>erheblich</p>	<p>Im Bereich des Vorhabenstandortes stehen grundwasserbestimmte Lehm- und Tieflehm Böden an. Der Grundwasserflurabstand beträgt >10 m und das Grundwasser ist somit vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen geschützt (Quelle: www.umweltkarten.mv-regierung.de).</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</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. Es ist vorgesehen, den Ausgleich anhand von Ökopunkten aus dem Ökoko-Talkenbruch bei Pinnowhof zu erbringen. Aufgrund der Bodenverhältnisse wird das Kompensationsflächenäquivalent um 25 % verringert. Zusätzlich erfolgen landschaftsbildverbessernde</p>

		<p>Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz.</p> <p>Überwiegend anthropogen vorgeprägte Flächen mit entsprechend überwiegend geringer Bedeutung und ohne natürlich gewachsene Böden.</p>	<p>Maßnahmen im Bereich des historischen Gewässerverlaufs des Walkmühlengrabens. Die detaillierte Erläuterung ist unter Punkt 6.4.4 des Umweltberichts dargestellt.</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. Ergänzende Untersuchungen erfolgten im November 2015 und im Januar 2016. Die Böden weisen aufgrund der ehemaligen Bebauung deutliche 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.</p> <p>Unter Berücksichtigung der Planungsziele der</p>
--	--	---	---

			<p>Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes für den individuellen Eigenheimbau wurde noch eine ergänzende Altlastenuntersuchung (05.01.2016) im Plangebiet durchgeführt, um den Wirkungspfad Boden-Mensch abschließend beurteilen zu können. Die untersuchten Parameter liegen weit unterhalb der Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch gemäß Anlage 2 der Bundesbodenschutzverordnung. Gegen die Belassung des Erdreiches vor Ort und eine Nutzung zu Wohnzwecken bestehen umwelttechnisch keine Bedenken. Seitens der Unteren Bodenschutzbehörde wird bestätigt, dass der Boden gesunde Lebensverhältnisse gewährleistet</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.
a7, a8) Luft, Klima	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.
a9) Landschaftsbild	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: www.umweltkarten.mv-regierung.de).	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. In den Baugebieten WA 4 und WA 5 in Siedlungsrandlage ist die Errichtung von Gebäuden unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen und der Beachtung des Landschaftsbildes mit einer geringeren Höhenentwicklung vorgesehen. Im Baugebiet WA 5 wurde die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Die Bebauung in diesem Bereich stellt gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept den Übergang in die freie Landschaft dar und berücksichtigt in angemessener Weise den historischen Gewässerlauf des angrenzenden Walkmühlengrabens.

<p>b) Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete</p>	<p>nicht betroffen</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt</p>	<p>unerheblich</p>	<p>s. Punkt a1</p>	<p>Unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben sind nach aktuellem Kenntnisstand keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.</p>
<p>d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter</p>	<p>erheblich</p>	<p>Im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 34.1 befinden sich blaue Bodendenkmale.</p>	<p>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.</p> <p>Da die Bodendenkmale durch die Planung betroffen ist, sind die Auswirkungen als erheblich einzustufen.</p> <p>Für das mit dem Vorentwurf bekanntgegebene Bodendenkmal wurden bereits archäologische Voruntersuchungen durchgeführt. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass eine flächige Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals im Vorfeld weiterer Baumaßnahmen deshalb notwendig sind. Die dazu erforderlichen Maßnahmen sind rechtzeitig mit dem Landesamt für Kultur und Bodendenkmalpflege abzustimmen.</p> <p>Der Bereich des „Walkmühlengrabens“ ist als</p>

			historischer Gewässerverlauf als Bodendenkmal erfasst worden. Aus bodendenkmalpflegerischer Sicht bestehen keine Einwände gegen die Durchführung von Maßnahmen die der Wiederherstellung des historischen Bildes des Gewässers und damit seine Erhaltung dienen.
e) Vermeidung von Emissionen sowie sachgerechter Umgang mit Abfällen und Abwässern	unerheblich	-	Werden bei Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben als unerheblich eingeschätzt.
f) Nutzung erneuerbarer Energien/ sparsame und effiziente Nutzung von Energie	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.
g) Landschaftspläne , u.a. insbesondere Wasser-, Abfall- und Immissionsschutz recht	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.

<p>h) Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität</p>	<p>nicht betroffen</p>	<p>-</p>	<p>-</p>
<p>i) Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a, c und d</p>	<p>unerheblich</p>	<p>-</p>	<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-Glanzkraut	
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	<p>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.</p>
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>	Zweifarbfloderm Maus	
Landsäuger	<i>Bison bonasus</i>	Wisent	<p>Da keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.</p>
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. 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 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 129/4, 129/12, und 429/18, sowie die Flurstücke 110, 109/5, 129/3, 129/9, 129/11, 131, 430, 431, 432 teilweise).

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 Biotoptypen 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. Mindestens je ein Stämming weist einen Stammumfang von größer 100 cm auf. 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. Gemäß Punkt 1.1 des Baumschutzkompensationserlasses ist jedoch ein Ausgleich von Einzelbäume erforderlich, die im Rahmen eines großen Bauvorhabens, z.B. für die Errichtung von Wohnbebauung, gefällt werden sollen. Eine Bilanzierung der betroffenen Bäume erfolgt unter Punkt 6.5.

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	<ul style="list-style-type: none"> - 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		§ 20	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 **1,0** 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 **1,0** 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 – Entwurf vom 14.12.2015 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 m².

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 nach § 18 NatSchAG M-V geschützten 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.

Durch die Beräumung des Siedlungsgehölzes, welches südlich an die geplante Wohnbebauung anschließt, sowie der Flächen im südwestlichen Plangebiet (geplantes Regenwasserrückhaltebecken und öffentliche Grünfläche – Parkanlage) wird das Landschaftsbild aufgewertet.

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 50,00 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

Biototyp	Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m²]	Kompensationswertzahl für Biototyp (K)	Zuschlag Versiegelung (Z)	Korrekturfaktor für Freiraumbeeinträchtigung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFA = A x (K+Z) x KF gerundet [m²]
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, Rad- und Fußweg (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
Summe Versiegelung [m²]	12.685,74	Summe Versiegelung [m²] KFA			15.533

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

Biotoptyp	Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m²]	Kompensationswertzahl für Biotoptyp (K)	Korrekturfaktor für Freiraumbelastung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFA = A x K x KF [m²]
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
Summe Funktionsverlust [m²]	7.439,43	Summe Funktionsverlust	KFA	5.923

Für die zukünftig unversiegelten Gartenbereiche der geplanten Allgemeinen Wohngebiete wird mindestens ein Biotopwert von 0,5 erwartet. Durch Entseiegelung 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

Biotyp	Flächenverbrauch (max. Versiegelung) A [m ²]	Minimierung (M)	Korrekturfaktor für Freiraumbelastung (KF)	Flächenäquivalent für Kompensation KFÄ = A x M x KF [m ²]
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 ²]	7.439,43	Summe Minimierung	KFÄ	-4.148
		[m²]		

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 Einschüsse auf (vgl. Gutachten „Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen“, angefertigt vom Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau Dipl. Ing. B. Palasis vom 24.06.2015 sowie die ergänzenden Gutachten vom 01.11.2015 und von 05.01.2016).

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. 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 **17.308m²** KFÄ (Tabelle 8).

Tabelle 8: Zusammenstellung des multifunktionalen Eingriffs

Maßnahme	KFÄ [m²]
Versiegelung	15.533
Biotopverlust durch Funktionsverlust	5.923
Minimierung	-4.148
Multifunktionaler Gesamteingriff	17.308

Durch die im Planungsstand erneuter Entwurf vorgenommenen Änderungen werden die Grundzüge der Planung des Entwurfs nicht geändert. Daher haben die Änderungen auch keine Auswirkungen auf die Eingriffs-Ausgleichsregelung.

Entsprechend des Gutachtens „Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen“, angefertigt vom Ingenieurbüro für Baugrund & Grundbau Dipl. Ing. B. Palasis vom 24.06.2015 und der ergänzenden

Gutachten vom 01.11.2015 und von 05.01.2016 sowie unter Berücksichtigung der Hinweise der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde

- sind im Plangebiet bis ca. 1,3 m unter Geländeoberkante nahezu durchgängig anthropogen umgelagerte Sandböden vorhanden,
- weisen die Böden im gesamten Baugebiet keine schädlichen Verunreinigungen auf (die Prüfwerte für den Wirkungspfad Boden-Mensch werden deutlich unterschritten),
- sind im gesamten Baugebiet geringfügige Schuttbeimengungen innerhalb der oberflächennahen umgelagerten Sande vorhanden und
- kann nicht ausgeschlossen werden, dass punktuell größermächtige Schuttlagen oder Fundamentreste im Erdreich im gesamten Baugebiet vorkommen können.

Da nicht ausgeschlossen werden kann, dass im Erdreich im gesamten Baugebiet Bauschutt in unterschiedlichen Konzentrationen vorkommt, ist von einem erhöhten Aufwand bei der Bodennutzung (Baustellenvorbereitung/ Baugrundvorbereitung/ Gartenlandvorbereitung) auszugehen.

Durch die bereits stark veränderte natürliche Bodenstruktur wird der durch die Planung entstehende Eingriff in den Boden als vernachlässigbar angesehen. Zudem erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine Nachnutzung ehemals baulich genutzter Flächen im Innenbereich, wodurch die Inanspruchnahme wertvoller Außenbereichsflächen verhindert wird.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich der „Walkmühlengraben“, der als historischer Gewässerverlauf vom Landesamt für Kultur und Denkmalpflege als Bodendenkmal erfasst ist. Im Bereich dieses Walkmühlengraben befindet sich eine nicht mehr genutzte Sickergrube, die als Müllhalde missbraucht wird. Durch den Vorhabenträger wird im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 34.1 der Unrat wie Gartenabfälle, Betonstücke, Reifen, Dachreste, Kühlschränke, ect. beraumt. Die Bodendenkmalpflege begrüßt diese Maßnahme, da dadurch das historische Bild des Gewässers wiederhergestellt wird und die Maßnahme gleichzeitig der Erhaltung des Gewässers dient.

Aufgrund des wahrscheinlich erhöhten Mehraufwandes bei der Bodennutzung, des vernachlässigbaren Kompensationsbedarfs hinsichtlich des Eingriffs in den Boden, der Nachnutzung ehemals baulich genutzter Flächen im Innenbereich und der Durchführung der Maßnahme zur Verbesserung des Landschaftsbildes hält die Stadt Grevesmühlen die Reduzierung der in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelten Kompensationsflächenäquivalente nach Modell M-V um 25 % für angemessen.

Demnach ergibt sich durch die Reduzierung des ermittelten Ausgleichsumfanges von 17.308 m² KFÄ um 25 % ein Ausgleichsumfang in Höhe von 12.981 m² KFÄ.

6.5. Kompensationsbedarf für Eingriffe in den Baumbestand gemäß Baumschutzkompensationserlass

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen werden ein brach liegendes Gärtneriegelände der ehemaligen Gärtnerischen Produktionsgenossenschaft (GPG) Grevesmühlen sowie südlich und südwestlich angrenzende Grünflächen überplant. Im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes sollen neue Flächen für Wohnbebauung geschaffen werden und im südwestlichen Teilbereich soll ein Regenwasserrückhaltebecken entstehen. Die vorhandene Grünfläche soll als solche erhalten bleiben.

Für das Bauvorhaben werden schon anthropogen geprägte Flächen genutzt. Hinsichtlich des Baumschutzes sind hier die Bestimmungen des §18 NatSchAG M-V für Einzelbäume sowie der Punkt 1.1 des Baumschutzkompensationserlasses des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) zu beachten.

Angaben zum genauen Standort der Bäume sowie zum Stamm- und Kronendurchmesser sind den Lage- und Höhenplänen vom 25.04.2012 und vom 21.05.2015, angefertigt vom Vermessungsbüro Holst und Krähmer, Langer Steinschlag 7 in 23936 Grevesmühlen, entnommen. Zusätzlich wurde im Rahmen der örtlichen Aufnahme der Stammumfang in 1,30 m Höhe von einigen Bäumen aufgenommen.

Bei Verwirklichung des Bauvorhabens sind fünf Einzelbäume (Birken) im nördlichen Teilbereich des Bebauungsplanes von einer Rodung betroffen (**Abbildungen 6 bis 9**).



Abb. 6: Birke (Baum-Nr. 1)



Abb. 7: Birken (Baum-Nr. 2 und 3)



Abb. 8: Birke (Baum-Nr. 4)



Abb. 9: Birke (Baum-Nr. 5)

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Rodung der fünf Birken erfolgt entsprechend dem Baumschutzkompensationserlass. Gemäß Punkt 1.1 des Baumschutzkompensationserlasses ist ein Ausgleich dieser Einzelbäume erforderlich, da sie im Rahmen eines großen Bauvorhabens, hier für die Errichtung von Wohnbebauung, gefällt werden sollen.

Gemäß Punkt 2.1 Baumschutzkompensationserlass sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Der Ausgleich für die geplante Rodung ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 9: Gesamtbilanzierung für Eingriffe in den Baumbestand

Baumnummer	Baumart	Stammumfang (STU) in cm	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf	Ausgleichspflanzung [Baum/Bäume]
1	Birke	63	1:1	1 Baum	1
2	Birke	56	1:1	1 Baum	1
3	Birke	81	1:1	1 Baum	1
4	Birke	63	1:1	1 Baum	1
5	Birke	94	1:1	1 Baum	1
Summe Kompensationsbedarf				5 Bäume	5

Für die Rodung der fünf Birken besteht ein Kompensationsbedarf von fünf Bäumen. Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1 (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Als Ausgleich für die Rodung der fünf Birken sind fünf einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt

und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) innerhalb des Plangebietes, im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten. Soweit Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen rechtlich, tatsächlich möglich und zweckmäßig sind, besteht die Pflicht zur tatsächlichen Pflanzung von fünf Bäumen. Sind Ausgleichs- und Ersatzpflanzungen im Plangebiet nicht möglich, ist ein entsprechendes Ausgleichsgeld zu zahlen. Die Höhe der Ausgleichszahlung bemisst sich nach den Ausführungskosten für eine Baumpflanzung zuzüglich der Mehrwertsteuer und einer Pflanzkostenpauschale in Höhe von 30 % des Nettoerwerbspreises (vgl. Nr. 3.1.7 Baumschutzkompensationserlass).

Der Geldbetrag für Ersatzzahlungen ist auf 400,- € pro Baum festgesetzt.

6.6. 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 wird in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten über den Kauf von Ökopunkten ausgeglichen. Es werden Ökopunkte von der Landesforst M-V aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ erworben. Es ist vorgesehen, die Punkte aus dem Ökokonto Talkenbruch bei Pinnowhof zu erwerben. Eine Eignung der Inanspruchnahme der Ökopunkte aus diesem Ökokonto ist durch die untere Naturschutzbehörde bestätigt. Eine schriftliche Bestätigung über die Reservierung der Ökopunkte erfolgt vor Satzungsbeschluss. Nach Erwerb der Ökopunkte kann der Eingriff als ausgeglichen angesehen werden.

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind fünf Ausgleichspflanzungen zu leisten. Diese sind auf dem Flurstück 109/5 der Flur 2 in der Gemarkung Grevesmühlen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, welche südlich an die geplante Wohnbebauung angrenzt, umzusetzen.

6.7. Gesamtbilanzierung

Der Bedarf an Kompensationsflächenäquivalenten für multifunktionale Kompensation beträgt 12.981 m². Durch den Kauf von Ökopunkten von der Landesforst M-V aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ (Ökokonto Talkenbruch bei Pinnowhof) in Höhe des Bedarfs an Kompensationsflächenäquivalenten wird der Eingriff vollständig ausgeglichen (**Tabelle 9**).

Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind fünf Ausgleichspflanzungen zu leisten. Mit der Pflanzung von fünf einheimischen und standortgerechten Bäumen auf dem Flurstück 109/5 der Flur 2 in der Gemarkung Grevesmühlen innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, welche südlich an die geplante Wohnbebauung angrenzt, ist der Eingriff in den Baumbestand durch das Vorhaben des B- Plans Nr. 34.1 „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges vollständig kompensiert (**Tabelle 9**).

Tabelle 10: Gesamtbilanzierung des Eingriffs und des Ausgleichs

Bedarf (Bestand)		Planung	
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“ (Ökokonto Talkenbruch bei Pinnowhof)	
12.981	m ²	12.981	m ²
- Beeinträchtigung des Baumbestandes		- Ausgleichspflanzungen	
Gesamtbilanz			
Kompensationsbedarf:		Kompensation gemäß Planung:	
12.981	m²	12.981	m²
Pflanzung 5	Bäume	Pflanzung 5	Bäume

6.8. Anlage

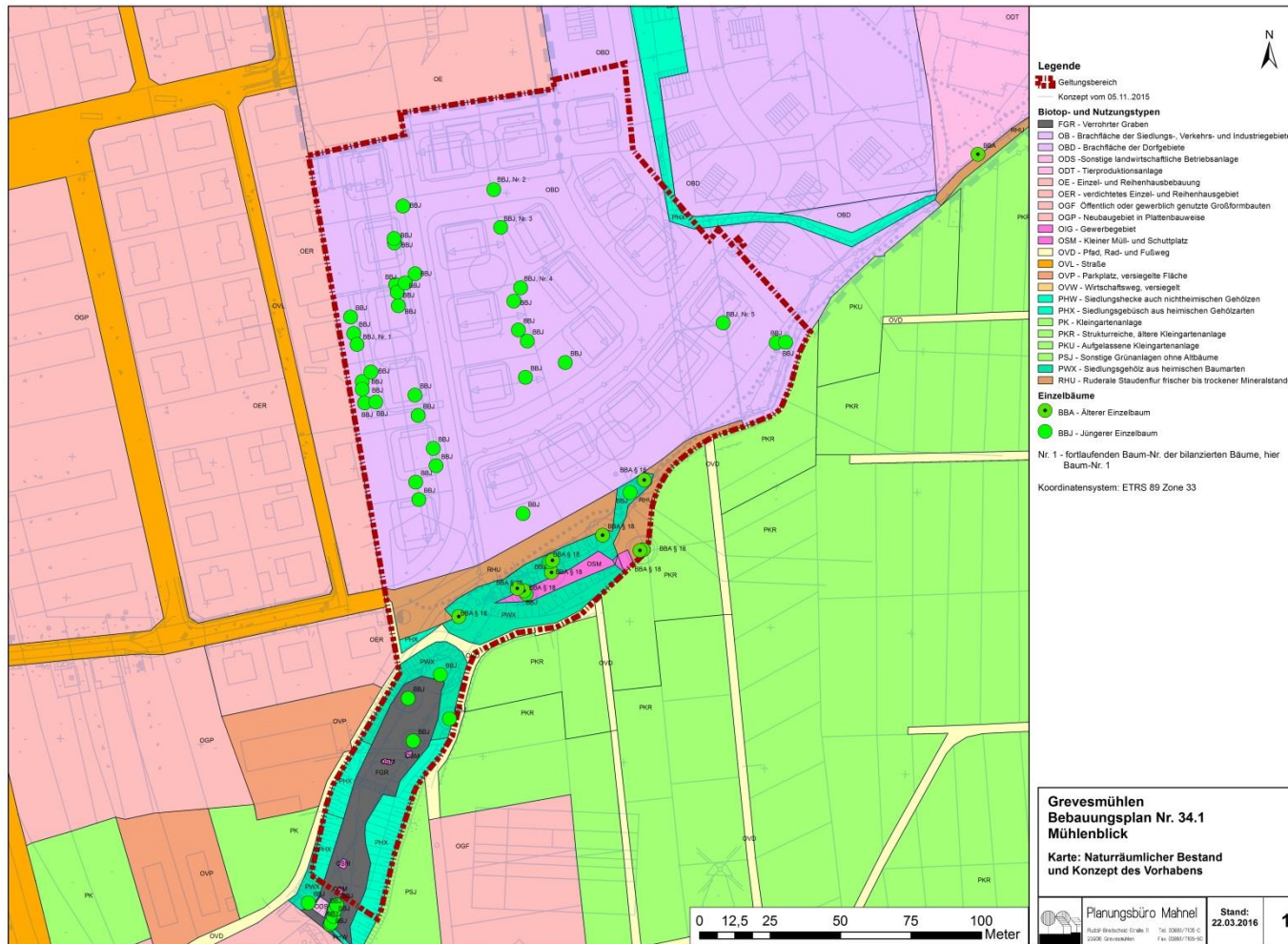


Abb. 10: Karte 1 Naturräumlicher Bestand und Konzept des Vorhabens

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 in Siedlungsrandlage weiterhin brach liegen würden. Andere Flächen für die Absicherung des Eigenbedarfs an Wohnraum speziell für den individuellen Eigenheimbau müssten 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). 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 sowie Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches festgelegt. Es erfolgt der Kauf von Ökopunkten von der Landesforst M-V aus der Landschaftszone „Höhenrücken und Mecklenburgische Seenplatte“ (Ökokonto Talkenbruch bei Pinnowhof). Für Eingriffe in den geschützten Baumbestand sind fünf Ausgleichspflanzungen innerhalb des Plangeltungsbereiches zu leisten.

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.

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