SATZUNG ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 37 "EINZELHANDEL AM BAHNHOF" DER STADT GREVESMÜHLEN

PLANZEICHNUNG / TEIL A M. 1 : 500

PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 BauGB und 13a BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert am 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) beschließt die Stadtvertretung am 02.02.2015. nachstehende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 "Einzelhandel am Bahnhof" bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B).

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

SO NVZ — Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung - Nahversorgungszentrum - (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GF_{max} — maximale Geschoßfläche
GRZ 0,8 — Grundflächenzahl (§ 19 (1) BauNVO)
I — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 (1) BauNVO)
OK — Oberkante Hauptgebäude über Bezugspunkt
TH — Traufhöhe als Höchstmaß über Bezugspunkt

Bauweise / Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 (1) 2 BauGB)

a — abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)
Baugrenze (§ 23 (2) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (§ 9 (1) 11 BauGB)
V — Verkehrsberuhigter Bereich
Ein- und Ausfahrt
Einfahrt

Grünflächen § 9 (1) 15 BauGB

Private Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
Private Grünfläche / Parkanlage

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) 21 BauGB)

Umgrenzung für das Geh- und Fahrrecht
G — Gehrecht
F — Fahrrecht

Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 (1) 22 BauGB)

St — Stellplätze
P-St — Pendlerstellplätze

Abgrenzung von Flächen für besondere Anlagen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetz (§ 9 (1) 24 BauGB)

LPB III / LPB IV — Abgrenzung von Lärmpegelbereichen

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

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Bäume, anzupflanzen

Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 (1) 25 b BauGB)

Bäume, zu erhalten

Regelung für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 (6) BauGB)

D — Einzeldenkmal (Baudenkmal), das dem Denkmalschutz unterliegt

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
32,50 m — Höhenbezugspunkt z.B. 32,50 m üHN

Darstellungen ohne Normcharakter

Flurstücksgrenze
Flurgrenze
955/3 — Flurstücksnummer
Lagenetzpunkt
vorhandene Böschung / Mauer
33.18 — Höhenangabe in Meter üHN
D 32.61 — vorhandener Schacht
Baum künftig fortfallend
Gebäude künftig fortfallend
Sichtdreieck
3,0 — Vermaßungen alle Angaben in Meter
Leitungen unterirdisch, künftig fortfallend

TEXT TEIL B

I. Planungsrechtliche Festsetzungen

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

1.1 Sonstiges Sondergebiet - Nahversorgungszentrum (§ 11 Abs. 3 BauNVO)
Das Sonstige Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" dient vorwiegend der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben für die Wohngebietsversorgung mit einer Verkaufsfläche von maximal 2.500 qm.

Zulässig sind:

- ein Lebensmittelvollsortimenter bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.500 qm mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Grevesmühlener Sortimentsliste sh. Punkt IV /7. Zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente sind auf max. 10% (150 qm) Verkaufsfläche und max. 100 qm je Sortiment beschränkt.
- ein Lebensmitteldiscounter bis zu einer Verkaufsfläche von max. 1.000 qm mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten der Grevesmühlener Sortimentsliste sh. Punkt IV /7. Zentrenrelevante Rand- und Aktionssortimente sind auf max. 10% (100 qm) Verkaufsfläche und max. 100 qm je Sortiment beschränkt.
- ein Bäcker bis zu einer Fläche von 180 qm zulässig .

1.2 Eigenständige Drogeriemärkte sind unzulässig.

1.3 Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe allgemein zulässig.

1.4 Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind die dem Gebiet dienenden Lagereinrichtungen (Lagerflächen/ Lagerräume) zulässig.

1.5 Im Sonstigen Sondergebiet "Nahversorgungszentrum" sind zwei Werbepylone, die dem Gebiet dienen, zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16, 18 BauNVO)

2.1 Die Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 und 2 BauNVO bezeichneten Anlagen (Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO) bis zu 0,9 überschritten werden.

Höhe der baulichen Anlagen

2.2 Eine Überschreitung der festgesetzten maximal zulässigen Traufhöhe ist bis zu 20 % über der nach den Festsetzungen des Bebauungsplanes zulässigen Geschossfläche aber nur bis zur maximalen Gebäudehöhe über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig. Als Traufhöhe wird die Höhe der äußeren Schnittkante der Außenwand des aufgehenden Mauerwerks mit der Dachaußenhaut bezeichnet.

2.3 Die Gebäudehöhe wird definiert als das senkrecht gemessene maximale Maß vom festgesetzten Bezugspunkt bis zur Oberkante des Gebäudes oder der baulichen Anlage.

2.4 Eine Überschreitung der festgesetzten Oberkante ist für Technikaufbauten in der Summe bis zu 10 % der Geschossfläche des darunterliegenden Geschosses undum bis zu 2,00 m ausnahmsweise zulässig.

2.5 Werbeanlagen dürfen die zulässige Oberkante nicht überschreiten. Abweichend davon sind innerhalb des Sonstigen Sondergebietes die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 8,00 m und die Errichtung eines Werbepylons mit einer maximalen Höhe von 15,00 m über dem festgesetzten Bezugspunkt zulässig.

3. Bauweise (§ 9 Abs.1 Nr. 2 BauGB und § 22 BauNVO)

Im Sonstigen Sondergebiet ist gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt: Als abweichende Bauweise gilt die offene Bauweise mit der Maßgabe, dass einzelne Gebäudelängen mehr als 50 m betragen dürfen.

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

4.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes darf die nördliche Baugrenze mit Überdachungen bis zu einer Tiefe von max. 3,00 m und auf der gesamten Gebäudelänge überschritten werden. (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

4.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind die zulässigen Werbepylonen außerhalb der Baugrenzen und ausnahmsweise innerhalb der Flächen mit Pflanzbindung zulässig.

5. Stellplätze, Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12, 14 BauNVO)

5.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Stellplätze nach § 12 BaNVO mit der Zweckbestimmung Pendler-Stellplätze nur auf den gesondert dafür ausgewiesenen Flächen zulässig.

5.2 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes sind Garagen und überdachte Stellplätze (Carports) nach § 12 BauNVO unzulässig.

5.3 Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO sind im Sonstigen Sondergebiet ausnahmsweise zulässig. Auf den mit Pflanzbindung ausgewiesenen Flächen sind Nebenanlagen, ausgenommen Fahnenmasten und Hinweisschilder, im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO unzulässig.

6. Ein- und Ausfahrten (§ 9 Abs.1 Nr. 11 BauGB)

Vom Gebhartweg ist nur eine Einfahrt zulässig.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Aktive Schallschutzmaßnahmen
Der Gebhartweg ist innerhalb des Plangebietes zu asphaltieren.

Passive Schallschutzmaßnahmen
Innerhalb der festgesetzten Lärmpegelbereiche (LPB) sind passive Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm zu treffen. Die bauaufsichtlich eingeführte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) enthält die baurechtliehen Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen in Abhängigkeit des "maßgeblichen Außenlärmpegels" für die Gesamtlärmimmissionen. Der maßgebliche Außenlärmpegel von Verkehrsgeräuschen ergibt sich aus dem Beurteilungspegel für den Tag, wobei auf die berechneten Werte 3 dB(A) zu addieren sind als Ausgleich für die geringere Schalldämmung der für diffusen Schalleinfall gekennzeichneten Bauteile bei einwirkenden Linienschallquellen. Nach DIN 4109 ergeben sich in Abhängigkeit der maßgeblichen Gesamt-Außenlärmpegel unabhängig von der Festsetzung der Gebietsart folgende Lärmpegelbereiche bzw. erforderliche resultierende bewertete Schalldämm-Maße erf. R'w.res der Außenbauteile:

Die Tabelle ist ein Auszug aus der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau", November 1989, Tabelle 8 (Hrsg.: DIN Deutsches Institut für Normung e.V.)

Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel dB(A)l	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u. ä.	Büroräume[1] und ähnliches
		erf. $R'_{w,res}$ des Außenbauteiles in dB	
III	61 bis 65	35	30
IV	66 bis 70	40	35
V	71 bis 75	45	40

[1] An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Forderungen gestellt.

Das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß erf. R'w,res gilt für die gesamte Außenfläche eines Raumes. Der Nachweis der Anforderung, insbesondere bei Außenbauteilen, die aus mehreren Teilflächen bestehen, ist nach DIN 4109, Abschnitt 5 bzw. Beiblatt 1 zu DIN 4109 im Einzelfall in Abhängigkeit der Raumgeometrie und der Flächenanteile der einzelnen Außenbauteile zu führen. Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, soweit nachgewiesen wird, dass insbesondere an gegenüber den Lärmquellen abgeschirmten oder Lärmquellen abgewandten Gebäudeteilen geringere Schalldämm-Maße erforderlich sind. Die Nachweise über ausreichenden Schallschutz sind im Baugenehmigungsverfahren zu führen.

1) Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" (Ausgabe November 1989) ist bei der Beuth Verlag GmbH, Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen eingesehen werden.

8. Höhenlage baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Der konkrete Bezugspunkt wird in der Planzeichnung mit 32 ,50 m über HN festgesetzt.

II. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 86 LBauO M-V)

1. Werbeanlagen

1.1 Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes ist die Errichtung von zwei Werbepylonen zulässig. Zulässig sind auch Fahnenmasten und Hinweisschilder.

1.2 Werbeanlagen auf dem Gebäude dürfen die maximal zulässige Gebäudehöhe nicht überschreiten.

2. Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften II.1 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, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote (§ 9 Abs. 1 Nr. 15, Nr. 20, Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

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

1.1 Für Anpflanzungen sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölze gemäß Pflanzliste in folgenden Pflanzqualitäten zu verwenden:

Bäume 1. Ordnung-
Hochstamm, 3xv, Stammumfang (Stu)
für §18-Bäume Stu 16-18 cm,
für Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Grevesmühlen
Stu 12-14 cm

Bäume 2. Ordnung-
Heister, Höhe 175/200 cm
oder Hochstamm, 3xv, Stammumfang (Stu)
für §18-Bäume Stu 16-18 cm,
für Bäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Grevesmühlen
Stu 12-14 cm

Sträucher- 125/150 cm.

Bäume 1. Ordnung:
Stiel-Eiche (Quercus robur),
Ahorn (Acer platanoides, Acer pseudoplatanus),
Winter-Linde (Tilia cordata),
Sommer Linde (Tilia platyphyllos),
Weiden in Arten und Sorten (Salix alba, Salix fragilis) ,
Rot-Buche (Fagus sylvatica),

Bäume 2. Ordnung:
Feld-Ahorn (Acer campestre),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Eberesche (Sorbus aucuparia),
Schwedische Mehlbeere (Sorbus intermedia),
Hain-Buche (Carpinus betulus),
Rot-Dorn (Crataegus laevigata 'Paul 's Scarlet').
Schwarz- Erle (Ainus glutinosa).

Sträucher :
Eingriffliger Weißdorn (Crataegus monogyna),
Zweigriffliger Weissdorn (Crataegus laevigata),
Hasel (Corylus avellana),
Schlehe (Prunus spinosa),
Holunder (Sambucus nigra),
Roter Hartriegel (Cornus sanguinea),
Brombeere (Rubus fruticosus) ,
Purgier-Kreuzdorn (Rhamnus carthatica),
Strauch-Rosen in Arten (Rosa ssp.),
Rain-Weide (Ligustrum vulgare),
Gewöhnlicher Schneeball (Viburnum opolus),
Strauch-Weiden in Arten (Salix ssp.).

1.2 Für die festgesetzten Einzelbäume sind Bäume 1. oder 2. Ordnung gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu verwenden.

1.3 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" an der westlichen Plangebietsgrenze ist ausschließlich mit heimischen und standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste unter III.1.1 zu bepflanzen. Die Fläche ist parkartig zu gestalten und mit mindestens einer Einzelbaumpflanzung (ein Baum 1.Ordnung) pro 200 qm zu bepflanzen.

1.4 Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" an der südlichen bzw. südöstlichen Plangebietsgrenze sind mit Gehölzen in einem Reihenabstand von 1,00 m und in einem Pflanzabstand von 1,00 m zu bepflanzen. Als Abgrenzung zu den Anlagen der Deutschen Bahn sind Zaunanlagen bis zu einer Höhe von 1,50 m über Gelände und in einem Abstand von mindestens 1,00 m zur Grundstücksgrenze zulässig.

1.5 Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen innerhalb des Sonstigen Sondergebietes "Nahversorgungszentrum" angrenzend an die Gebhartstraße ist mit lockeren Strauchgruppen zu bepflanzen. Es sind Arten der Pflanzliste unter III.1.1 zu nutzen.

1.6 Pro 10 Stellplätze ist ein großkroniger Laubbaum entsprechend vorstehender Pflanzliste zu pflanzen. Die Mindestgröße der unbefestigten, vor Befahren zu schützenden Baumscheiben muss 1,5 x 1,5 m sein. Die konkreten Baumstandorte innerhalb des Bebauungsplangebietes dürfen in der Ausführungsplanung festgelegt werden.

2. Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern und Sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

2.1 Die mit Erhaltungsgeboten festgesetzten Einzelbäume sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die Gehölze sind bei Abgang artengleich nach zu pflanzen.

IV. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

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

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

Alle Veränderungen an einem Denkmal und in seiner Umgebung bedürfen gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V der Genehmigung durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde.

2. Bodenschutz
Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzesgenannten 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.

3. 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.

4. 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-YorkStr. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftsersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

5. Anforderungen an die Sicherung des ausreichenden Schallschutzes
Die Anlieferungszeiten sind auf den Zeitraum zwischen 6:00 Uhr und 22:00 Uhr beschränkt.

6. Artenschutzrechtliche Belange

6.1 CEF-Maßnahmen
Fledermäuse - Als CEF-Maßnahme für die Artengruppe der Fledermäuse sind 6 Fledermausfassaden-Fiachkästen am Gebäude des Bahnhofs oder anderen geeigneten Standorten der Umgebung des Plangebietes anzubringen.

6.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen
Brutvögel - Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten der Freiflächen und Gebäude, ist der Zeitraum der Entfernung der Vegetationsschicht und der Abbruch der Gebäude auf den Zeitraum außerhalb der Brutzeit (September bis März) zu beschränken. Zur Minimierung der Beeinträchtigungen für die Brutvogelarten, die in Gehölzen und Gebüschen brüten, ist ebenfalls dieses Zeitfenster zu beachten.

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

Reptilien - Die Beräumung des Gleisbereiches und der Freiflächen südlich des Gebhardweges hat zu Vermeidung von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG im Zeitraum von Mai bis September erfolgen, damit die Tiere flüchten können.

Fledermäuse - Der Gebäudeabbruch ist in der Zeit von Oktober bis März durchzuführen, um eine Beeinträchtigung eventuell vorhandener Wochenstubenbzw. Übergangsquartiere nachhaltig auszuschließen.

Die benannten Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Rahmen einer ökologischen Baubegleitung vor und während der Bauphase durch einen hierfür geeigneten Fachgutachter sicherzustellen.

6.3 Empfehlungen des Gutachters für Vorsorgemaßnahmen
Empfehlungen für Vorsorgemaßnahmen werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag gegeben. Im Rahmen des fortschreitenden Planungsprozesses werden Vorsorgemaßnahmen abgestimmt und festgelegt.

Brutvögel
Für die Artengruppe der Brutvögel ist als Vorsorgemaßnahme der Anbau von 2 Stück Sperlingsmehrfachquartieren am Bahnhofsgebäude anzuraten, um den Brutplatzverlust zu kompensieren. Ansonsten sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Reptilien
Durch die Umsetzung des Vorhabens kommt es zu einem Teilverlust an Landlebensräumen bzw. potenziellen aktuellen Winterquartieren von Reptilien. Durch die Anlage von zusätzlichen Winterquartieren Nerstecken in den Randstrukturen und in das direkte Gewässerumfeld lässt sich die Funktion von der eigentlichen Vorhabenfläche in die Randstrukturen bzw. in die gewässernahen Bereiche verlagern.
Als Maßnahme sollten Lesesteinhaufen am Rand des Gebietes zur Bahnstrecke hin angelegt werden, die einen Anteil von etwa 30 % unbelastetem Totholz haben sollten. Die Steinhaufen (etwa 2 cbm je Haufen) sind mit einer 15 cm starken Erdschicht zu überdecken. Die Korngröße der Steine sollte möglichst vielfältig sein. Es kann auch unbelasteter Bahnschotter bzw. Abbruchmaterial verwendet werden. Die Hohlräume zwischen den Steinen sollten so klein sein, dass Prädateren wie Marder nicht die überwinternden Tiere schädigen können. Es sollten insgesamt etwa 4 Haufen angelegt werden. Die Maßnahme ist auch für die Artengruppe der Amphibien zielführend.

Amphibien
Für die Artengruppe der Amphibien sind keine weiteren Vorsorgemaßnahmen notwendig.

Fledermäuse
Für die Artengruppe der Fledermäuse ist als Vorsorgemaßnahme die Gestaltung eines Kellerraumes des Bahnhofes als Winterquartier für Fledermäuse zu empfehlen. Diese Maßnahme kann auch als CEF-Maßnahme für andere Projekte, bei denen es zu maßgeblichen Eingriffen in Fledermaus-Winterquartiere kommt, angerechnet werden.
Insbesondere vor dem Hintergrund, dass die neuen Quartiere vor dem Verlust funktionsfähig hergestellt und besiedelt werden müssen, ist dies dringend anzuraten.
Dies ist insbesondere vor dem Hintergrund zu sehen, dass mehrere leer stehende und zur Sanierung vorgesehene Gebäude in der Altstadt bzw. deren Keller aktuell Winterquartiere für Fledermäuse darstellen.

7. Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen (Grevesmühlener Liste)
Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen gemäß dem von der Stadtvertretung beschlossenen Einzelhandelskonzept mit integrierter Wirkungsanalyse für ein geplantes Nahversorgungszentrum Stand Mai 2013

Liste zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Grevesmühlen

"Zentrenrelevante" Sortimente	darin "Nahversorgungsrelevante" Sortimente	"Nicht zentrenrelevante" Sortimente
Zulässige Standorte für Neuansiedlungen: Siedlungsintegrierte Lagen, ab >100 qm VKF ausschließlich im ZVB Innenstadt zulässig	Zulässige Standorte für Neuansiedlungen: Siedlungsintegrierte Lagen, Nahversorgungszentren, Innenstadt. Für die Geltungsdauer des Konzeptes werden abgesehen vom NVZ am Bahnhof keine Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten in Grevesmühlen empfohlen - Dro-Märkte nur in der Innenstadt zulässig.	Zulässige Standorte: Innenstadt, ggf. NVZ, integrierte, teilintegrierte und auch nicht integrierte Streulagen sowie ggf. auch Gewerbegebietslagen
Modischer Bedarf (Bekleidung nebst Accessoires, Schuhe, Lederwaren, Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel	Haushalts-Elektrogroßgeräte, Haustechnik
Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Foto/Video, Bild- und Tonträger	Drogeriewaren[1] (inkl. Wasch- und Putzmittel), Pharmazie	Bau- und Heimwerkerbedarf
Haushaltselektro-Kleingeräte	Getränke[2]	Freilandpflanzen und Gartenbedarf
Bücher	Zeitungen/Zeitschriften	Zoobedarf
Spielwaren	Blumen, Floristik	Möbel inkl. Küchen-, Bad und Gartenmöbel
Schreibwaren/Bürobedarf		Leuchten
Uhren/Schmuck		Bad- und Sanitärbedarf
Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik		Teppiche, Bodenbeläge, Fliesen
Geschenkartikel		Kfz, Kfz-Teile und Zubehör
Sportartikel		Rolläden und Markisen
Optik/Hörgeräteakustik		Sportartikel (nur Hardware / spartenspezifische Angebote[3])
Heimtextilien		Campingartikel, Caravan- und Bootsausrüstung
Fahrräder und Zubehör		

[1] Außerhalb der Innenstadt durch Lebensmittelmärkte abgedeckt - als eigenständiger Drogeriemarkt nur in der Innenstadt zulässig
[2] Als Vertriebsform Getränkemarkt aufgrund der Pkw-Orientierung auch in verkehrsorientierter/Gewerbegebietslage möglich
[3] Beispiele sind spezielle Fachgeschäfte/Fachmärkte für: Reiten, Jagd, Tauchen usw. Breitensportliche Sportsortimente sind stets zentrenrelevant

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

Bei der Herstellung von baulichen Anlagen, Nebenanlagen sowie Ver- und Entsorgungsanlagen ist zum Schutz der vorhandenen Gehölze im Wurzelbereich die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnamen" anzuwenden.

Für notwendigen Beeinträchtigung bzw. Rodung von geschützten Einzelbäumen sind entsprechende Ausnahmeanträge bei der zuständigen Behörde einzureichen. Zur Kompensation der Beeinträchtigungen von geschützten Einzelbäumen sind die von der Behörde festgelegten Ausgleichsmaßnahmen zu leisten durch städtebaulichen Vertrag zu sichern.

9. Lagenetzpunkte

Im Bebauungsplangebiet befinden sich diverse Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Auf den Erhalt der Lagenetzpunkte ist zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern. Mit den Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen muss gleichermaßen verfahren werden.

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.

VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 18.02.2013. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen, am 02.06.2014 erfolgt.

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 17 des LPlG M-V beteiligt worden.

3. Von der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

4. Die Stadtvertretung hat am 19.05.2014 den Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 37 mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt. Die Stadtvertretung hat ebenfalls beschlossen, dass der Bebauungsplan Nr. 37 als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden soll.

5. Der Entwurf über den Bebauungsplan Nr. 37, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung haben in der Zeit vom 16.06.2014 bis 17.07.2014 während der Dienststunden der Stadt Grevesmühlen nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder während der Dienststunden zur Niederschrift vorgebracht werden können, dass gemäß § 4a Abs 6 BauGB nicht fristgemäß abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bauleitplan unberücksichtigt bleiben können, sofern die Stadt Grevesmühlen deren Inhalt nicht kannte und nicht hätte kennen müssen und deren Inhalt für die Rechtmäßigkeit des Bebauungsplanes nicht von Bedeutung ist, dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht worden, oder hätten geltend gemacht werden können, durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen, am 02.06.2014 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, dass Aufstellungsverfahren gemäß § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt wird. In der Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung wurde darauf hingewiesen, welche umweltrelevanten Informationen (Gutachten) vorliegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden über die Öffentlichkeitsbeteiligung unterrichtet.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 2 BauGB) sowie die Nachbargemeinden (§ 2 Abs. 2 BauGB), sind mit Schreiben vom 11.06.2014 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Grevesmühlen, den 05.03.2015 — [Siegel: Stadt Grevesmühlen, Landkreis Nordwestmecklenburg] — [Unterschrift] Bürgermeister

7. Der katastermäßige Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 37 am 06.08.2014 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigen Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1 : 1 000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden.

Wismar, den 19.02.2015 — [Siegel: Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. (FH) Lothar Bauer] — [Unterschrift] (öffentl. bestell. Vermessungsing.)

8. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten fristgemäß abgegebenen Stellungnahmen aus Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden am 02.02.2015 geprüft. Das Ergebniss wurde mitgeteilt.

9. Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen wurde am 02.02.2015 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur Satzung des Bebauungsplanes Nr. 37 wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 02.02.2015. gebilligt.

Grevesmühlen, den 05.03.2015 — [Siegel: Stadt Grevesmühlen, Landkreis Nordwestmecklenburg] — [Unterschrift] Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) , und dem Text (Teil B) und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Begründung wird hiermit ausgefertigt.

Grevesmühlen, den 05.03.2015 — [Siegel: Stadt Grevesmühlen, Landkreis Nordwestmecklenburg] — [Unterschrift] Bürgermeister

11. Der Beschluss der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 37 und den örtlichen Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen sowie die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über deren Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind durch Veröffentlichung in der Ostseezeitung, Lokalausgabe Grevesmühlen am 07.03.2015 ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeiten und erlöschen von Entschädigungsansprüche (§ 44 BauGB) und auf die Bestimmungen des § 5 Abs. 5 Kommunalverfassung für das Land M-V hingewiesen worden.
Die Satzung ist mit Ablauf des 07.03.2015.... (Tag der Bekanntmachung) in Kraft getreten.

Grevesmühlen, den 09.03.2015 — [Siegel: Stadt Grevesmühlen, Landkreis Nordwestmecklenburg] — [Unterschrift] Bürgermeister

JANUAR 2015

ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
BAUM BEIMS GbR
SCHWERIN

Bearbeitet : T.Beims	Gezeichnet : S. Winkler	Projekt Nr. : 2194