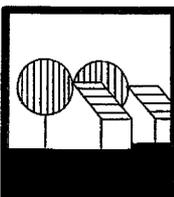
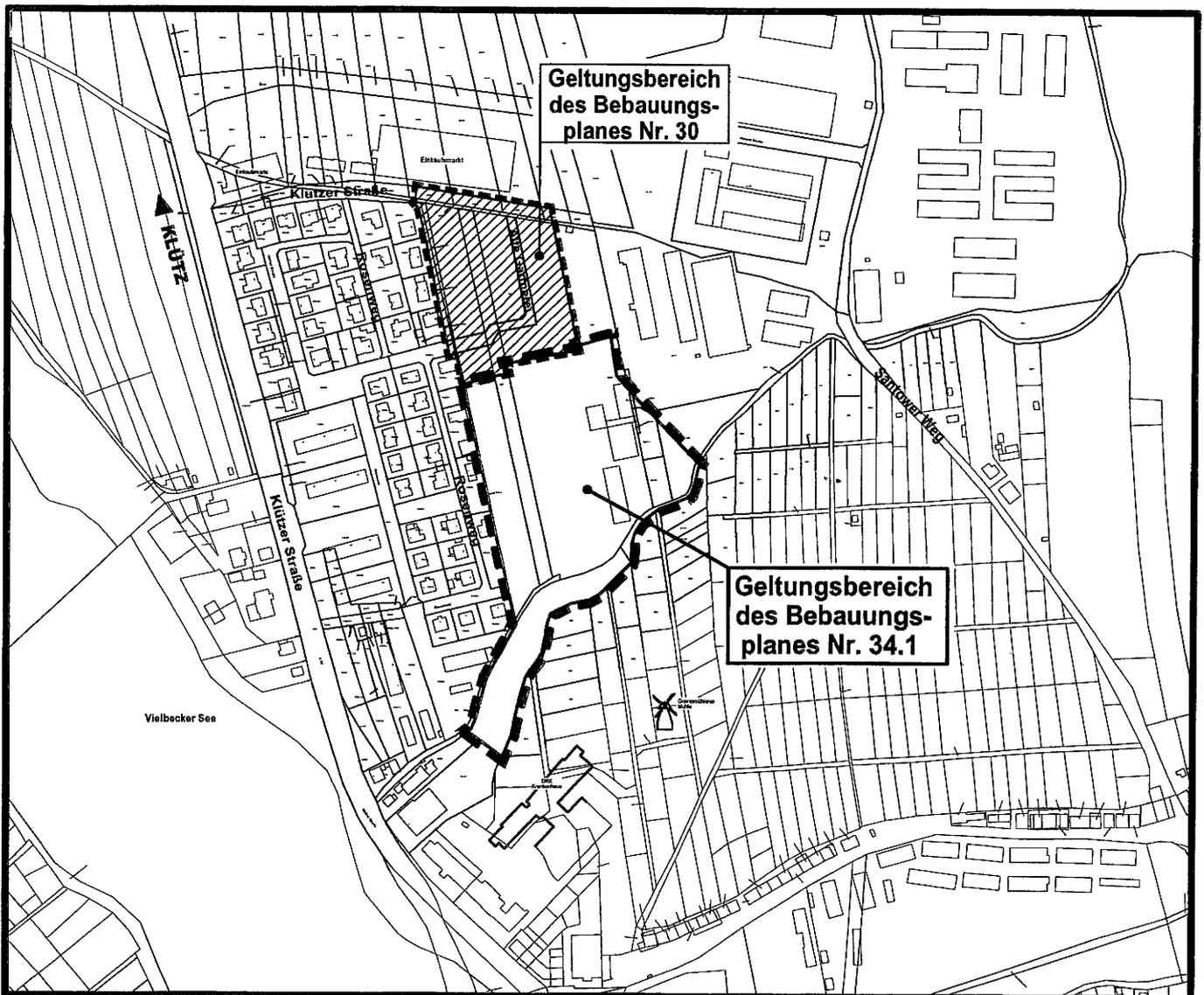


BEGRÜNDUNG

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

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.	G 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 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 von 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 bereits 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 südlich der Straße Alte Gärtnerei (Nr. 2/ 2a, Nr. 4/ 4a und Nr. 6) 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. Oktober 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 Neuordnung 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. Gl.Nr.791-9-7).
- Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt un 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 unbebauten Flächen der Stadt befinden sich in einem Raum mit größerem Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Flächen und sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft.
- Infrastrukturell wird die Stadt Grevesmühlen durch die Bundesstraße B 105 und die Landesstraße L 03 in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Etwa 4 km südlich von Grevesmühlen verläuft die Trasse der Bundesautobahn A 20. Mit der Anschlussstelle bei Uphal 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 Getränkemarkt Schweim.

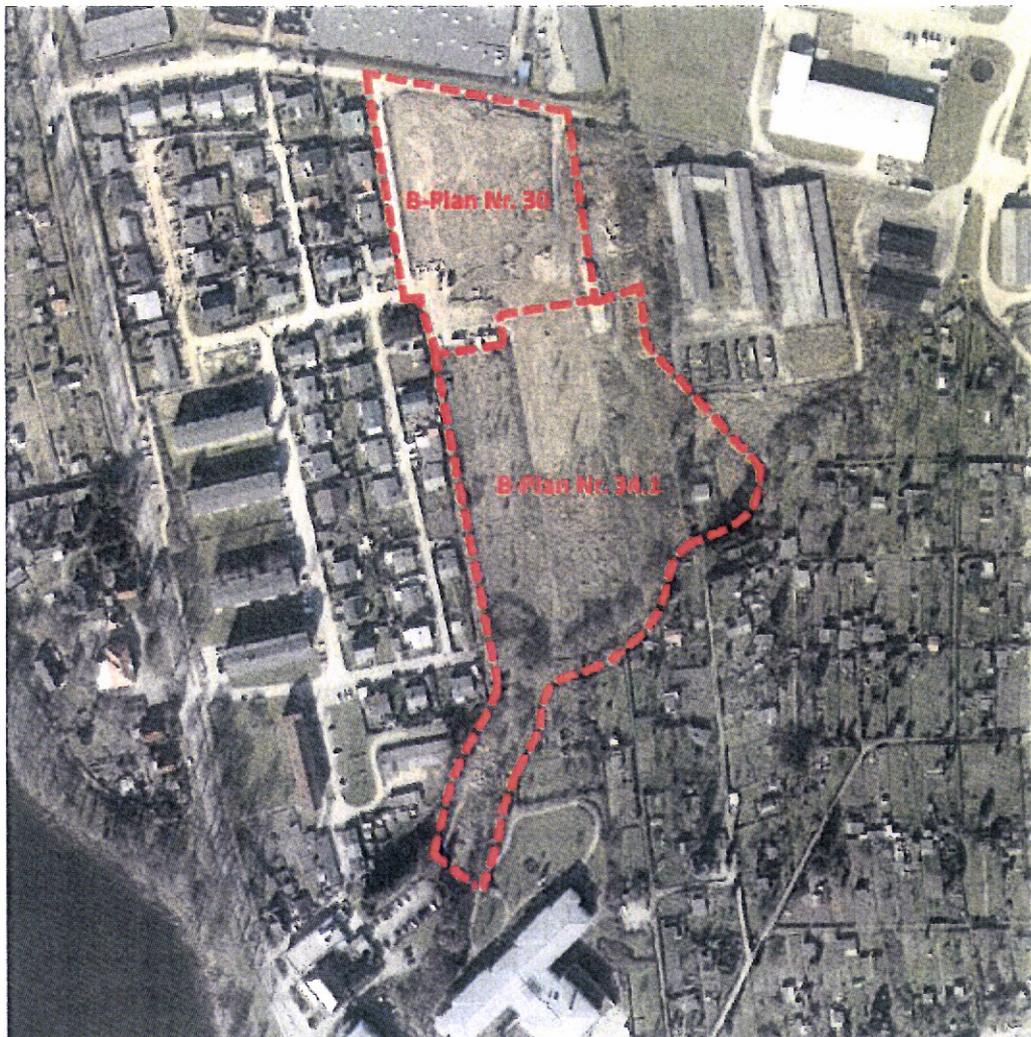


Abb. 1: Lage im Siedlungsbereich

(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 Biotoptyp Brachfläche der Dorfgebiete (OBD) zugeordnet. Zum Teil sind noch versiegelte Flächen und Folienreste auf der Fläche vorzufinden. Auf dieser Brachfläche hat sich eine Ruderale Staudenflur entwickelt sowie vereinzelt kleine Siedlungsgehölze aus heimischen Baumarten und Siedlungsgebüsche aus heimischen Gehölzarten.

In südliche Richtung schließt sich an diese Brachfläche ein schmaler Streifen Ruderaler Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) an. Durch diese Staudenflur verläuft ein schmaler Pfad, der zu den angrenzenden Kleingärten führt. An die RHU nach Süden angrenzend befindet sich ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX). Dieses Gehölz ist laut dem Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie (LUNG) ein nach § 20 NatSchAG M-V geschütztes Biotop und wird vorwiegend von älteren Weiden gebildet. Am östlichen Rand stehen drei ältere Einzelbäume (eine Walnuss und zwei Hainbuchen). Nach der Kartierung vor Ort wird eingeschätzt, dass die Qualität eines geschützten

Biotopes nicht mehr gegeben ist. An mehreren Stellen innerhalb des Siedlungsgehölzes sind kleinere und größere Haufen aus Grünschnitt und Gartenabfällen (OSM) vorhanden. Die Abfälle stammen vermutlich von den Besitzern der angrenzenden Gärten oder Vorgärten der angrenzenden Bebauung. Westlich und südlich des Siedlungsgehölzes verläuft ein breiterer Pfad, der ebenfalls zu den angrenzenden Kleingärten führt.

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

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

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 21.09.2015. 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 Umlegungsverfahrens 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 durchgrüntes 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.

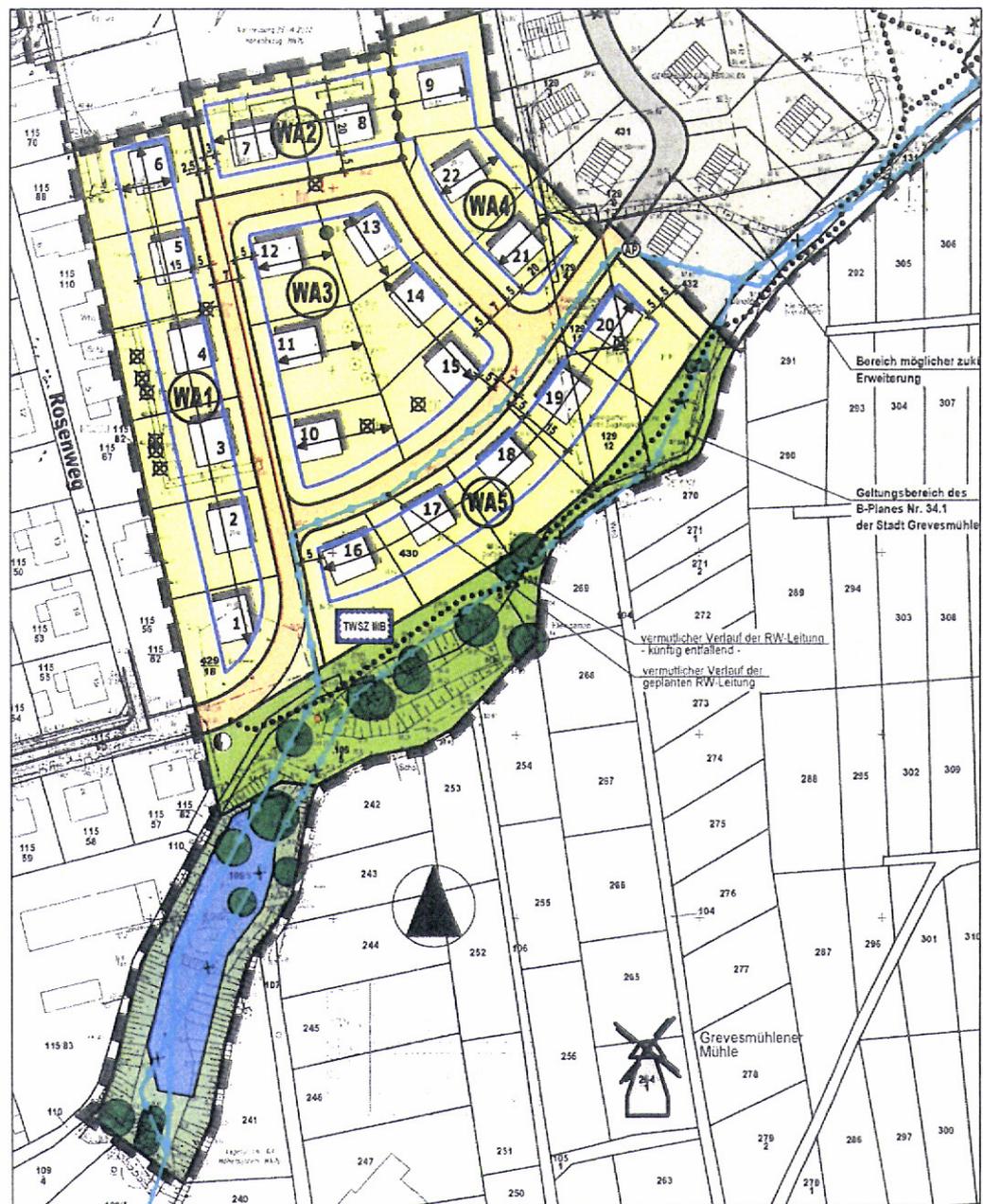


Abb. 3: Städtebauliches Konzept Bebauungsplan Nr. 34.1

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 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.

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 Osten 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 auf der Längsseite des Gebäudes erfolgen und so 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 zur 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 gegeben. 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 Stellplätze 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 innergebietsliche 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 Plangebietes 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 Metalldacheindeckungen 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 III B 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 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.

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. Geruchsmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb

Nordöstlich des Plangebietes befindet der Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G. Für den Gesamtstandort „Mühlenblick“ somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.1 wurde eine Emissions- und

Immissionsprognose (16.05.2012) von der LMS Landwirtschaftsberatung GmbH gefertigt, die die von dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb sowie dessen Nebenanlagen austretenden Emissionen an Gerüchen beurteilt.

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

Nach GIRL-MV (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 Bebauungsplanes 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 gesamtklimatischen 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 eine Baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen – Gründungsbeurteilung erstellt. Diese kommt zu folgendem Ergebnis:

Baugrund

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

Grundwasser

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

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

Regenwasserversickerung

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

Schadstoffgehalt

Die oberflächlich bis überwiegend < 1,20 m unter GOK, punktuell auch tiefer hinabreichenden Oberböden und Aufschüttungen weisen bedingt durch die anthropogene Umlagerung und Oberflächennutzung deutliche Schuttbeimengungen und humose Schlieren/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 01.11.2015 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 oberflächlich 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 durchwurzelter 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. diese 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 baugrundtechnischen 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 Löszeit) anzugeben, die von der Stadt Grevesmühlen sicherzustellen ist. Die zur Verfügung stehenden Entnahmemöglichkeiten zur Sicherung des Grundschutzes sind darzustellen. Nach derzeitigem Kenntnisstand bestehen die in Abbildung 4 dargestellten Löschwasserentnahmemöglichkeiten.

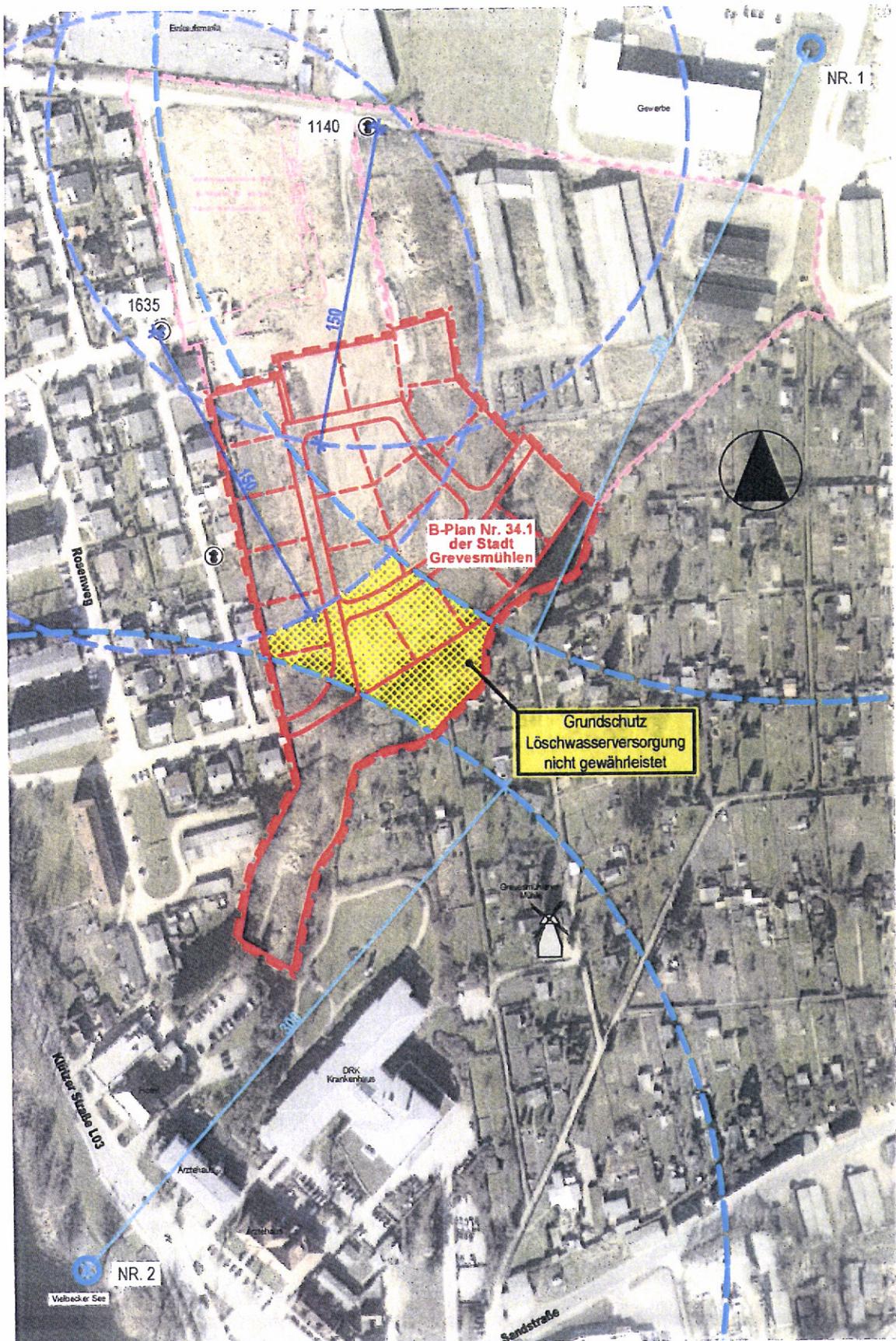


Abb. 4: Darstellung der derzeitigen Löschwasserversorgung

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 Grundschutz 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 Grundschutzes, 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 Grundschutzes wird um die zu nutzenden Hydrantenstandorte erweitert. Die über den Grundschutz 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 geforderten Mindesteingerabetiefen sind Abtragungen der Oberfläche nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

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 seiner 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) gemeinwohlerträglich 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.