

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich an der Klützer Straße südlich der Einkaufszentren und östlich der vorhandenen Bebauung – Verfahrensaufstellung gemäß § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	4
1.	Bedeutung und Entwicklung der Stadt Grevesmühlen	4
2.	Allgemeines	4
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	4
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4	Rechtsgrundlagen	5
2.5	Quellenverzeichnis	6
3.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	7
4.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	7
4.1	Landesraumentwicklungsprogramm	7
4.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm	8
4.3	Flächennutzungsplan	9
4.4	Landschaftsplan	9
5.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	9
5.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
5.2	Naturräumlicher Bestand	11
6.	Wahl des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB	11
7.	Planungsziele	14
8.	Inhalt des Bebauungsplanes	16
8.1	Art der baulichen Nutzung	16
8.2	Maß der baulichen Nutzung	16
8.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	17
8.4	Größe der Baugrundstücke	18
8.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	18
8.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	19

8.7	Schallschutzmaßnahmen	19
8.8	Aufschiebend bedingtes Baurecht	19
8.9	Höhenlage	20
8.10	Flächennutzungen	21
8.11	Flächenbilanz	21
9.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	22
9.1	Dächer	22
9.2	Außenwände	23
9.3	Abfallbehälter	24
9.4	Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken	24
9.5	Werbeanlagen	24
9.6	Einfriedungen	24
9.7	Festsetzung zu Bußgeldern	25
10.	Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote	25
10.1	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
10.2	Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	25
11.	Immissions- und Klimaschutz	26
11.1	Geruchsimmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb	26
11.2	Lärmimmission durch den landwirtschaftlichen Betrieb	27
11.3	Lärmimmissionen durch den Einkaufsmarkt	30
11.4	Klimaschutz	31
12.	Verkehrliche Erschließung	31
12.1	Fließender Verkehr	31
12.2	Ruhender Verkehr	32
12.3	Öffentlicher Personennahverkehr	32
13.	Ver- und Entsorgung	32
13.1	Wasserversorgung	32
13.2	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	33
13.3	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	34
13.4	Brandschutz/ Löschwasser	36
13.5	Energieversorgung	37
13.6	Gasversorgung	37
13.7	Telekommunikation	38
13.8	Abfallentsorgung	38
14.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	39
15.	Auswirkungen der Planung	39
16.	Nachrichtliche Übernahmen	41
16.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	41

16.2	Lage in der Trinkwasserschutzzone	41
17.	Hinweise	42
17.1	Bodenschutz	42
17.2	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	42
17.3	Munitionsfunde	42
17.4	Gewässerschutz	43
17.5	Versickerung von Niederschlagswasser	43
17.6	Ver- und Entsorgungsleitungen	43
17.7	Schallschutzmaßnahmen	43
17.8	Hinweise zu Anpflanzungen	43
17.9	Artenschutzrechtliche Belange	44
17.10	Gehölzschutzmaßnahmen	44
18.	Realisierung des Bebauungsplanes	44
TEIL 2	Ausfertigung	45
1.	Beschluss über die Begründung	45
2.	Arbeitsvermerke	45

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 A 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 des Amtsgerichtes. Zum unmittelbaren Gebiet der Stadtgemeinde Grevesmühlen gehören die Ortsteile Degtow, Poischow, Questin, Wotenitz, Büttlingen, Hamberge, Santow, Everstorf, Hoikendorf, Barendorf, Grenzhausen, Neu Degtow und Drei Linden. Am 31.12.2012 konnten in der Stadt Grevesmühlen 10.621 Einwohner registriert werden.

Für das Mittelzentrum Grevesmühlen ist weiter Interesse an der Bereitstellung von Gewerbeflächen und Wohnbauflächen vorhanden.

Die Stadt weist in Anpassung an ihre zentralörtliche Bedeutung Gewerbe- und Wohnbauflächen vorrangig im Stadtgebiet aus. Für die ländlichen Ortsteile werden nur Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung ausgewiesen.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,26 ha befindet sich im nördlichen Teil der Ortslage Grevesmühlen. Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 113/1, 114/1, 124/1 und 429 sowie Teile von den Flurstücken 112/3, 115/1, 115/81, 427 und 428 der Gemarkung Grevesmühlen Flur 18.

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch ein Einkaufszentrum in der Klützer Straße,
- im Osten durch Flächen für die Landwirtschaft und künftig durch den in Aufstellung befindlichen B-Plan Nr. 34 „Mühlenblick“,
- im Süden durch Brachflächen,
- im Westen durch vorhandene Wohnbebauung im Rosenweg.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen dient eine Amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1:500 mit der Bezugshöhe HN, erstellt durch das Vermessungsbüro der ÖBVI Holst und Krämer, Grevesmühlen.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

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

2.4 Rechtsgrundlagen

Die Gemeinde hat das Planverfahren vor Inkrafttreten des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) förmlich eingeleitet und führt das Verfahren gemäß § 233 Abs. 1 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften zu Ende.

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).
- 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 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V. S. 777).

Folgende weiterführende Rechtsgrundlagen liegen der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen zugrunde.

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2013 (BGBl. I S. 734).

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) Vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert am 4. Juli 2011, GVOBl. M-V S. 759.
- BNatSchG Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542).
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).
- Alleenerlass Neupflanzungen von Alleen und einseitigen Baumreihen in Mecklenburg-Vorpommern, Gemeinsamer Erlass des Wirtschaftsministers und des Umweltministers vom 19.04.2002 – V 540/556-07-X-200c/5323.1- veröffentlicht im Amtsblatt M-V 2002 Nr. 21 S. 510ff.
- BArtSchV Bundesartenschutzverordnung vom 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2873) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12. Dezember 2007 (BGBl. I S. 2873).
- BBodSchG Bundes-Bodenschutzgesetz vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- BBodSchV Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554), die zuletzt durch Artikel 5 Absatz 31 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212) geändert worden ist.
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212).
- LBodSchG Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S.3830), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 27. Juni 2012 (BGBl. I S. 1421).

2.5 Quellenverzeichnis

Für die Ausarbeitung der Begründung für die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 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) – Fortschreibung 2008 vom 10.11.2008.

- 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.
- 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 von Dipl. Ing. Palasis vom August 2012.

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 vorgesehen. 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 2008 durchgeführt. Die Stadt Grevesmühlen hat die Fortschreibung des ISEK 2008 beschlossen und berücksichtigt die Ergebnisse dieser informellen Planung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes. Ein strategisches Entwicklungsziel des ISEK 2008 beinhaltet die Stärkung des Wohnstandortes Grevesmühlen. Im ISEK wurden Nachverdichtungspotentiale und Standortalternativen für Wohnbauflächen untersucht. Die Entwicklung der Fläche südlich der Klützer Straße für den Einfamilienhausbau wurde als Entwicklungsmaßnahme dargestellt (Projekt 18). Eine Entwicklung der Fläche sollte entsprechend des nachgefragten Bedarfs erfolgen und für eine nachhaltige Stadtentwicklung nicht als Konkurrenz zu anderen Flächen entwickelt werden. Es entsteht keine Konkurrenz zur Entwicklung des Wohngebietes West.

Mit dem Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung einer Brachfläche (ehemalige Gärtnerei) östlich des Rosenweges erfolgen. Planungsziel ist die Entwicklung eines neuen attraktiven Wohnstandortes für den individuellen Eigenheimbau, der sich in den vorgegebenen städtebaulichen und gestalterischen Rahmen einfügt. Die Planung steht im Einklang mit den Stadtentwicklungszielen basierend auf der Standortanalyse des ISEK 2008 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

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

- Die Kreisstadt Grevesmühlen wird als Mittelzentrum eingestuft und befindet sich an der großräumigen Entwicklungsachse Lübeck - Stettin.

- Die Stadt Grevesmühlen gehört zu einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung und gehört daher zu einem Vorbehaltsgebiet für Tourismus.
- Flächen südlich bzw. südöstlich der Stadt sind Vorbehaltsgebiete für Trinkwasser.
- Die unbebauten Flächen der Stadt befinden sich in einem Raum mit größerem Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Flächen und sind Vorbehaltsgebiete für die Landwirtschaft.
- Infrastrukturell wird die Stadt Grevesmühlen durch die Bundesstraße B 105 und die Landesstraße L 03 in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden. Etwa 4 km südlich von Grevesmühlen verläuft die Trasse der Bundesautobahn A 20. Mit der Anschlussstelle bei Upahl ist Grevesmühlen gut an das übergeordnete Verkehrsnetz angebunden.
- Durch die Stadt führt das großräumige Schienennetz.
- Nördlich der Stadt Grevesmühlen befindet sich ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege mit Überlagerung eines FFH – Gebietes.
- Nordöstlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege mit Überlagerung eines FFH – Gebietes.

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

4.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

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

Für die Stadt Grevesmühlen werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Stadt Grevesmühlen befindet sich entlang einer überregionalen Achse Hamburg /Lübeck – Wismar /Schwerin – Rostock
- Die Stadt wird siedlungsstrukturell als Mittelzentrum definiert.
- Grevesmühlen/Upahl wird aus regionaler Sicht als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Industrie und Gewerbe eingestuft.
- Die Stadt Grevesmühlen liegt in einem Tourismusentwicklungsraum.
- Nördlich und nordöstlich von Grevesmühlen befinden sich ein Vorrang- und ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet liegt nicht in diesen Bereichen.
- Grevesmühlen befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorbehaltsgebietes.

- Die Stadt Grevesmühlen liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwasser und südlich im Ortsteil Wotenitz in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser.

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

Als Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung und als Versorgungsstandort ist Grevesmühlen als Mittelzentrum im ländlichen Raum in besonderem Maße zu sichern und zu stärken, um die Entfernungen für die Bewohner des Einzugsgebietes möglichst gering zu halten. Als Versorgungskern und Kristallisationspunkt für soziale, kulturelle und wirtschaftliche Einrichtungen im ländlichen Raum ist die Stadt Grevesmühlen vorrangig zu entwickeln.

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

4.3 Flächennutzungsplan

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

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

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist nicht erforderlich.

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 daher 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 bebaut mit Gewächshäusern und einem Heizhaus und wurde durch die ehemalige GPG Grevesmühlen als Gärtnerei genutzt. Die baulichen Anlagen wurden nach Nutzungsaufgabe zurückgebaut und das Gelände wurde weitgehend beräumt. Derzeit befinden sich noch Reste von Fundamenten und Stützmauern sowie Aufschüttungen geringer Höhe sowie Strauchwerk auf dem Gelände.



Abb. 1: Lage im Siedlungsbereich

(Quelle: GeoPortal.MV)

Die Flächen im Plangeltungsbereich sind weitgehend eben und fallen von Nordwesten nach Südosten um weniger als einen Meter ab. Die mittlere Geländehöhe beträgt ca. 40,50 m bezogen auf HN.

Das Plangebiet befindet östlich der vorhandenen Wohnbebauung des Rosenweges. Es handelt sich hierbei um einen Wohnstandort mit gemischten Wohnformen. Neben Einfamilien- und Doppelhäusern sind auch Geschosswohnbauten vorhanden. Durch die Nähe zum Vielbecker See handelt es sich um einen nachgefragten Wohnstandort.

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.

Östlich des Plangebietes befinden sich Flächen mit alten Gebäuden des vorhandenen Landwirtschaftsbetriebes, die nicht mehr genutzt werden. Die Stadt Grevesmühlen hat diese Flächen erworben und hat bereits den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 34 „Mühlenblick“ gefasst. Diese Flächen sollen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zugeführt werden.

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

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Klützer Straße, den Rosenweg und nach Herstellung einer neuen Erschließungsstraße, die an die vorhandenen Straßen angebunden wird, gegeben.

5.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsraumes und die Umgebung ist durch die vorhandene Bebauung (Wohnbebauung und Einkaufszentrum) wesentlich vorgeprägt. Das Plangebiet ist anthropogen überprägt.

Aufgrund der inselartigen Lage im Siedlungsraum und der bereits erläuterten ehemaligen Nutzung nehmen die Brachflächen der ehemaligen Gärtnerei keine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt ein. Im Plangeltungsbereich selbst befindet sich kaum Gehölzaufwuchs. Besonders geschützte Pflanzenarten sind nicht zu erwarten.

Entlang der nördlichen Grenze des Plangeltungsbereiches befindet sich eine Berg-Ahorn-Reihe, die dem Schutz nach § 19 NatSchAG M-V unterliegt.

Das faunistische Artenspektrum wird durch die Nähe der Siedlungsflächen geprägt, so dass innerhalb des Plangebietes synanthrope Arten charakteristisch sind.

Als Böden kommen grundwasserbestimmte Lehme und Tieflehme mit mittlerer Bedeutung vor (LINFOS). Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.

Grundwasser steht im Mittel bei mehr als 10 m Abstand zur Geländeoberfläche an und ist gut vor eindringenden Schadstoffen geschützt (LINFOS). Unter Berücksichtigung einer eher geringen Grundwasserneubildungsrate (Landschaftsplan Grevesmühlen) nimmt das Schutzgut eine mittlere Bedeutung ein.

6. Wahl des Planverfahrens im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 18.12.2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.30 beschlossen. Das Planungsziel besteht in der Nachnutzung der brach gefallenen Flächen des Standortes der ehemaligen Gärtnerei als Wohnstandort.

Eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde durchgeführt. Die Stellungnahmen wurden ausgewertet und die Erkenntnisse in den Planunterlagen zum Entwurf berücksichtigt.

Die Stadt Grevesmühlen hat am 09.07.2007 die Entwürfe der Planunterlagen gebilligt und zur Auslegung bestimmt. In diesem Zusammenhang hat die Stadt Grevesmühlen weiter bestimmt, das eingeleitete Planverfahren nunmehr als

beschleunigtes Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung nach § 13 a BauGB durchzuführen.

Das Planverfahren wurde erst im Jahr 2012 weitergeführt und die Auswertung der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ist erfolgt.

Seit 2007 ist ein längerer Zeitraum verstrichen und die Stadt Grevesmühlen hat bestimmt, eine erneute Beteiligung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit durchzuführen. Unter Berücksichtigung der Erkenntnisse aus dem Stellungnahmeverfahren ergeben sich insbesondere Anforderungen an den Schallschutz. Die Planunterlagen wurden um die Ergebnisse der Abwägung ergänzt. Das Gutachten entsprach nicht den für die Vorbereitung der Beschlussvorlage genannten Eingangsdaten und Vorschlägen zum Nachweis des ausreichenden Schallschutzes. Mit dem 2012 zur Verfügung gestellten Gutachten konnten die Belange des Schallschutzes und somit die Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse im Rahmen der Planung nicht hinreichend gesichert werden. Die Planunterlagen wurden mit den Inhalten wie in der Entwurfsvorlage unter Berücksichtigung der Erkenntnisse der Schalluntersuchung nicht erneut öffentlich ausgelegt.

Die Anforderungen an den Schallschutz werden nunmehr unter Berücksichtigung der neuen gutachterlichen Erkenntnisse eingearbeitet. Die Planunterlagen wurden erneut überarbeitet und in Teilbereichen wesentlich geändert. Hierbei wurde die schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 05.08.2013 zugrunde gelegt.

Das Planverfahren wird nunmehr weitergeführt. Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der baulichen Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen Flächen (ehemalige Gärtnerei) und der Nachverdichtung wenig genutzter und gering überbauter Bereiche am Siedlungsrand.

Die Stadt Grevesmühlen führt das Aufstellungsverfahren in Anwendung des § 13a BauGB als beschleunigtes Verfahren der Innenentwicklung durch. Es wird auf die gesonderte Durchführung einer Umweltprüfung und die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet werden. Um den Nachweis der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung zu führen, wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Es ist das Ziel, eine erstmalige Inanspruchnahme von Fläche für Siedlungszwecke weiter zu verringern. Bei den Flächen handelt es sich um ein Plangebiet am Rand des Siedlungsbereiches, auf ehemals bebauten Flächen. Daher wird die Planung als Maßnahme der Wiedernutzbarmachung von brach gefallenen Flächen angesehen. Es handelt sich um eine Fläche, die ursprünglich bebaut war und die nach dem Rückbau baulicher Anlagen des ehemaligen Gärtnereibetriebes für die Wohnbebauung zur Verfügung steht.
- Das Plangebiet befindet sich im Norden innerhalb des Siedlungsbereiches der Stadt Grevesmühlen. Nördlich grenzt ein Einkaufsmarkt, westlich grenzt ein Wohngebiet und weiter östlich ein landwirtschaftlicher Betrieb,

u.a. mit einer Rinderaufzuchtanlage, an. Auf dem Betriebsgelände konzentrieren sich die Nutzungen auf den nordöstlichsten Teil. Die dem geplanten Wohngebiet nächstgelegenen Gebäude im südlichen Bereich des landwirtschaftlichen Betriebes werden nicht zur Tierhaltung genutzt.

- Die Flächen des Plangebietes wurden ehemals als Gärtnerei genutzt und waren bebaut. Die Gebäude umfassten ca. 550 m², die versiegelten Zufahrtsflächen ca. 350 m². Insgesamt waren ca. 900 m² vollversiegelt. Etwa im Jahr 2003 wurden die Versiegelungen zurückgebaut. Eine Anrechnung der Entsiegelung im Sinne des Naturschutzrechtes erfolgte bisher nicht. Inzwischen stellen sich diese Flächen als Brachflächen des Siedlungsbereiches dar. Aufgrund der ursprünglichen Nutzung sind umfangreiche anthropogene Überprägungen des Plangebietes vorhanden, die sich auf alle Schutzgüter auswirken.
- Das Plangebiet umfasst ca. 1,26 ha. Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung somit deutlich unter 20.000 m² liegt, kann auf eine gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 2 BauGB überschlägige Prüfung verzichtet werden und das Verfahren wird gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen sind nicht aufgestellt. Für den Bebauungsplan Nr. 34 „Mühlenblick“ wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst, der nicht auf einen Bebauungsplan der Innenentwicklung abstellt.
- Eingriffe sind in Bebauungsplänen, die den Anforderungen des § 13a BauGB genügen, zulässig. Eine Ermittlung des Eingriffes und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsermittlung wird daher nicht vorgenommen. Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. 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 Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes werden in der speziellen artenschutzrechtlichen Prüfung berücksichtigt.
- Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Union bzw. Vogelschutzgebiete im Sinne des BNatSchG sind in der Umgebung des Vorhabenstandortes nicht ausgewiesen.
- Gemäß Naturschutzausführungsgesetz M-V geschützte Biotope sind vom Vorhaben nicht betroffen.
- Nördlich der Klützer Straße, am nördlichen Rand des Plangebietes, befindet sich eine nach § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützte

einseitige Baumreihe, die zum Erhalt festgesetzt wird. Bei Abgängen sind entsprechende Ersatzpflanzungen vorzunehmen. Kompensationspflichtige Auswirkungen der Planungsziele auf die Bäume der Baumreihe, die sich innerhalb sowie außerhalb des Geltungsbereiches befinden, sind nicht gegeben (siehe hierzu 5.2, Naturräumlicher Bestand und Text Teil B).

- Die mit der geplanten Bebauung verbundene, stärkere verkehrliche Frequentierung, wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen des Erholungswertes und der Wohnfunktion des Planbereiches bzw. der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.
- Für den Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz vor den vorhandenen Lärmemissionen des Landwirtschaftsbetriebes festgelegt. Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können nicht ohne aktive Schallschutzmaßnahmen für den Wohnstandort gesichert werden.
- Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen. Bei der Planung der Erschließung sind die sich aus der Trinkwasserschutzverordnung ergebenden Beschränkungen zwingend zu berücksichtigen und einzuhalten. Relevante Emissionen sind durch das Vorhaben nicht zu erwarten.
- Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
- Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes ist gesichert.
- Kultur- und Sachgüter sind im Bereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben auch aufgrund der Lage und Größe keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

7. Planungsziele

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung und Neuordnung einer Brachfläche (ehemalige Gärtnerei) östlich des Rosenweges geschaffen. Die Planung dient der Entwicklung des vorhandenen Wohnstandortes und der Innenentwicklung 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 verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die vorhandene Klützer Straße, den Rosenweg und nach Herstellung einer neuen Erschließungsstraße, die an die vorhandenen Straßen anbindet, gegeben. Der Ausbau der neuen Erschließungsstraße ist als Ringstraße in verkehrsberuhigtem Ausbau geplant.

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens sind hinreichender Schallschutz und Ausschluss von Beeinträchtigungen durch Geruch, ausgehend von dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb, zu prüfen und die Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse zu gewährleisten. Durch geeignete Maßnahmen ist sicherzustellen, dass eine Verschärfung der Nutzungskonflikte durch den Bebauungsplan nicht erfolgt. 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.

Neben dem räumlichen Trennungsgrundsatz hat die Stadt Grevesmühlen andere Maßnahmen geprüft und im Ergebnis festgestellt, dass aktive Schallschutzmaßnahmen ein geeignetes Mittel sind, gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. Die Möglichkeit der aktiven Schallschutzmaßnahmen wurde gutachterlich dargestellt. Es werden aktive Schallschutzmaßnahmen durch Verlegung von Lüftern und Fahrwegen sowie eine Lärmschutzwand vorgesehen. Diese aktiven Maßnahmen sind geeignet, gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten; hierzu gehört ebenso der Schutz der Außenwohnbereiche sowie die Möglichkeit des Schlafens bei geöffnetem Fenster. Neben den aktiven Schallschutzmaßnahmen wurden Festsetzungen zur Geschossigkeit und Dachneigung getroffen sowie Flächen mit einem bedingten Baurecht belegt. Entwicklungsmöglichkeiten für den Landwirtschaftsbetrieb bestehen in nördlicher und nordöstlicher Richtung.

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

8. Inhalt des Bebauungsplanes

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

Allgemeine Wohngebiete (§§1 und 4 BauNVO)

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

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

- Nr. 1 – Betriebe des Beherbergungswesens,
- Nr. 2 – sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
- Nr. 3 – Anlagen für Verwaltungen,
- Nr. 4 – Gartenbaubetriebe und
- Nr. 5 – Tankstellen

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

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 sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO sollen aus stadtgestalterischen Gründen sowie wegen der mit diesen Nutzungen verbundenen Lärm- und Geruchsemissionen und des intensiven Flächenverbrauchs ausgeschlossen werden.

Die Planung stellt maßgeblich auf eine Bebauungsverdichtung 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 §§16,18 BauNVO)

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.

Für das Plangebiet wird die Grundflächenzahl im Allgemeinen Wohngebiet mit 0,35 bemessen. Damit wird im Wesentlichen der in der Umgebung vorherrschenden Bebauungsdichte für Wohnbebauung entsprochen. Eine höher verdichtete Bebauung ist nicht Planungsziel der Stadt Grevesmühlen.

Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximalen Trauf- und Firsthöhe bestimmt.

Die Traufhöhe ist der Schnittpunkt der Dachhaut mit dem aufstrebenden traufseitigen Mauerwerk. Die festgesetzte Traufhöhe gilt nicht für Traufen von Dachaufbauten und Dacheinschnitten sowie für Nebengiebel und Krüppelwalm der Hauptgebäude.

Die Traufhöhe wird mit maximal 4,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt, maßgebend ist der Fertigfußboden.

Die Firsthöhe ist der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die Firsthöhe wird mit maximal 9,00 m über dem Erdgeschossfußboden festgesetzt, maßgebend ist der Fertigfußboden.

Die Festsetzungen zur maximalen Traufhöhe mit 4,00 m und der eingeschossigen Bauweise im Allgemeinen Wohngebiet entsprechen heute typischen Ausnutzungskriterien für Wohngebäude. Sie fügen sich in die Umgebung ein.

Im vorhandenen westlich angrenzenden Wohngebiet sind flach geneigte symmetrische Dächer typisch. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen werden im überwiegenden Teil des Plangebietes ebenfalls flach geneigte Dächer festgesetzt. Dies entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur. Diese Festsetzung sollte ursprünglich nur auf die Bebauung am Rosenweg beschränkt werden. Zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse wird diese Festsetzung auch auf weitere Bereiche des Plangebietes übertragen. Lediglich im südlichen Bereich des Plangebietes, in den Baugebieten WA 2, ist die Errichtung von Wohngebäuden mit symmetrischen Steildächern zulässig

Es besteht somit ein unterschiedliches Angebot zur Auswahl der Gebäudetypen. Eine weitere Durchmischung von Dachformen ist nicht Ziel für das Plangebiet. Dachformen werden nur für bestimmte Teile des Gebietes festgesetzt. Die Festsetzung zur maximalen Firsthöhe von 9,00 m berücksichtigt die Zulässigkeit der Steildächer in den Gebieten WA 2.

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

Innerhalb des Plangebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt.

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen und Baulinien bestimmt.

Die Baulinien werden aus städtebaulichen Gründen nur parallel zum Rosenweg festgesetzt. Ziel ist es, die vorhandene städtebauliche Struktur entlang des Rosenweges aufzunehmen. Durch die Festsetzung der Baulinie wird erreicht, dass die Gebäude als Raumkante zur Erschließungsstraße errichtet werden.

Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung wird Einfluss auf das städtebauliche Bild innerhalb des Plangebietes genommen. Für das Plangebiet wird die Hauptfirstrichtung traufständig festgesetzt.

Mit der Festsetzung der Baulinie und der Hauptfirstrichtung wird dem im Ortsbild der vorhandenen Siedlungsstruktur am Rosenweg entsprochen und eine Weiterführung der städtebaulichen Struktur erzielt. Im östlichen und südlichen Bereich wird auf die Festsetzung der Baulinie verzichtet, da die Gebäude ohnehin bedingt durch den Verlauf der Erschließungsstraße in ihrer Lage verspringen und die Festsetzungen für das bedingte Baurecht im Zusammenhang mit der Sicherung der gesunden Wohn- und Lebensverhältnisse einschränkend auf die Baugrundstücke wirken.

8.4 Größe der Baugrundstücke (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

Innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes sind Grundstücke in den Gebieten in einer Mindestgröße von 500 m² vorzusehen. Ausnahmsweise sind in diesen Gebieten für einzelne Grundstücke Abweichungen, die bis zu 10 % der festgesetzten Mindestgrundstücksfläche betragen dürfen, nach unten zulässig.

Die in der Planzeichnung ohne Normcharakter dargestellten Grundstücksgrößen und Parzellierungen sind als Orientierung zu betrachten und können im Rahmen der Realisierung des Baugebietes abweichen.

Diese Festsetzung dient der Sicherung des städtebaulichen Konzeptes. Ein attraktiver Standort für den individuellen Eigenheimbau wird geschaffen. Das Ziel, ein locker bebautes und durchgrüntes Wohngebiet zu entwickeln, kann erreicht werden. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl, der Umgrenzung der überbaubaren Grundfläche und der festgesetzten Mindestgröße der Baugrundstücke wird davon ausgegangen, dass die Grundstücke in etwa gemäß der dargestellten Absicht realisiert werden. Der Spielraum für Abweichungen ist gering. Dies entspricht dem planerischen Willen der Stadt Grevesmühlen.

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

Garagen und überdachte Stellplätze sind zwischen straßenseitiger Baugrenze/ Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig. Nebenanlagen, ausgenommen davon sind eingefriedete Standorte für Abfallbehälter, sind zwischen straßenseitiger Baugrenze/ Baulinie und der Straßenbegrenzungslinie unzulässig.

Im gesamten Plangebiet werden innerhalb der Vorgartenbereiche – Fläche zwischen Baugrenze/ Baulinie und Straßenbegrenzungslinie – Garagen und überdachte Stellplätze und Nebenanlagen ausgeschlossen, um eine Vorgartengestaltung zu ermöglichen.

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. In diesen Bereichen sind Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude unzulässig.

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

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

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

8.7 Schallschutzmaßnahmen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzeinrichtung in Form einer Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand beträgt 3,00 m. Die Länge der Lärmschutzwand beträgt 16,00 m. Als Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand gilt 40,90 m über HN.

Im Baugebiet WA 1 ist der Ausbau des Dachgeschosses für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen unzulässig.

8.8 Aufschiebend bedingtes Baurecht (§ 9 Abs. 1 Nr.1 i.V.m. § 9 Abs. 2 Nr. 2 und § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Nutzung der durch Planeintrag schraffierten und mit *1 bezeichneten Teilbereiche des Allgemeinen Wohngebietes ist erst dann zulässig, wenn nachgewiesen wird, dass die aktiven Lärmschutzmaßnahmen (Verlegung der Lüfter auf die Nordseite der Weizenhalle und Verlegung der Fahrwege) gemäß der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 05.08.2013 erfolgt sind.

Das aufschiebend bedingte Baurecht gilt nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO.

Die Festsetzung des bedingten Baurechts ergibt sich aus dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. In den für das bedingte Baurecht festgesetzten Bereichen ist die schutzbedürftige Wohnbebauung erst dann zulässig, wenn die in der schalltechnischen Untersuchung vom 05.08.2013 benannten aktiven Schallschutzmaßnahmen umgesetzt wurden. In Angrenzung an das Plangebiet ist eine Erweiterung des Wohnstandortes durch die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt. Hierzu erfolgte eine Gesamtbetrachtung im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 30 und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 34 für das Gebiet „Mühlenblick“ in Grevesmühlen. Zum Schutz vor Gewerbelärm vom Landwirtschaftsbetrieb sind außerhalb des Plangebietes in einer Gesamtbetrachtung mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Grevesmühlen aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

Von der Festsetzung des bedingten Baurechts wurde Gebrauch gemacht, da davon auszugehen ist, dass der Eintritt der Bedingung, Realisierung der aktiven Schallschutzmaßnahmen, in einem überschaubaren Zeitraum zu erwarten ist.

Klarstellend wurde die Festsetzung getroffen, dass das bedingte Baurecht nicht für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO gilt. Diese sind auf den Flächen des bedingten Baurechts zulässig, da für diese der Schutzanspruch nicht gilt; die Wohngebäude werden auf anderen Teilen dieser betroffenen Grundstücke gesichert.

8.9 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Für die Grundstücke am Rosenweg gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:

- die Oberkante der Fahrbahn in der Mitte des an die Straße angrenzenden Grundstücksteils des jeweilig betrachteten Grundstücks.

Für die Grundstücke an den Planstraßen A und B gilt als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage:

- die Oberkante der Fahrbahn, anhand der verkehrstechnischen Ausbauplanung ermittelt, in der Mitte des an die Straße angrenzenden Grundstücksteils des jeweilig betrachteten Grundstücks.

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

Die Festsetzung zur Höhenlage entlang der Rosenstraße wird getroffen, um die Anbindung der Baugrundstücke an die Rosenstraße sicher zu stellen.

Die Festsetzungen werden ebenso getroffen, um Einfluss auf die Kubatur der Bebauung innerhalb des Plangebietes zu nehmen und eine städtebauliche Anbindung an die vorhandene Bauungs- und Siedlungsstruktur zu erreichen. Damit wird im Wesentlichen der in der Umgebung vorherrschenden Bebauung entsprochen.

Die verkehrstechnische Ausbauplanung hat einen Planungsstand (Februar 2014) erreicht, bei dem davon auszugehen ist, dass die getroffene Höhenfestsetzung hinreichend bestimmt ist.

8.10 Flächennutzungen

Über die beschriebenen baulichen Nutzungen hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsflächen,
 - Straßenverkehrsfläche,
 - Straßenfläche mit besonderer Zweckbestimmung als verkehrsberuhigter Bereich,

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende Festsetzungen vorgenommen:

- überbaubare Grundstücksfläche durch Festsetzung von Baugrenze und Baulinie,
- Umgrenzung der Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes,
- bedingte Baurechte,
- Hauptfirstrichtungen,
- Vermutlicher Verlauf von unterirdischen und oberirdischen Leitungen,
- Umgrenzung des Geltungsbereiches
- Sichtdreiecke.

Ebenso werden in der Planzeichnung folgende linienhafte und punktuelle Festsetzungen getroffen:

- Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen,
- Erhaltungsgebot für Bäume.

Darüber hinaus wird die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III B nachrichtlich übernommen.

Ohne Normcharakter wird der Bereich des bedingten Baurechts durch Schraffur gekennzeichnet.

8.11 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 1,26 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung		Flächengröße
Allgemeines Wohngebiet		9.484 m²
Gebiet – WA 1	7.450 m ²	
Gebiet – WA 2	2.045 m ²	
Verkehrsflächen		3.093 m²
Straßenverkehrsfläche	1.358 m ²	
Verkehrsberuhigter Bereich	1.673 m ²	
Fußgängerbereich	62 m ²	
Gesamtfläche		12.577 m²

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.

Es werden die für das beabsichtigte Siedlungsbild unverzichtbaren baugestalterischen Festsetzungen getroffen. Ziel ist es, durch Festsetzungen u.a. zur Gestaltung baulicher Anlagen, ein gesamtheitliches städtebauliches Bild zu schaffen. Eine Vielzahl unterschiedlicher Materialien und Farben soll ausgeschlossen werden.

Insbesondere werden Festsetzungen nach folgenden Kriterien getroffen, für:

- Dächer,
- Außenwände,
- Abfallbehälter,
- Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken,
- Werbeanlagen,
- Einfriedungen.

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

9.1 Dächer

Die Dächer sind als symmetrische Satteldächer auszubilden und nur mit roten, braunen oder anthrazitfarbenen Dachziegeln als Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig (auszuschließen sind glasierte Dachziegel; zulässig sind matt engobierte Dachziegel).

Im Baugebiet WA 1 darf die Dachneigung für die Hauptbaukörper höchstens 20 Grad betragen.

Im Baugebiet WA 2 muss die Dachneigung für die Hauptbaukörper mindestens 38 Grad und darf höchstens 46 Grad betragen.

Im Baugebiet WA 2 müssen Dachaufbauten oder liegende Dachfenster zu den Ortsgängen einen Abstand von mindestens 1,50 m einhalten. Liegende Dachfenster sind nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Gauben dürfen eine maximale Breite von 1/3 der Dachlänge nicht überschreiten. Es ist nur eine Gaubenform in jeweils gleicher Ausführung auf dem Dach zulässig. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen. Zur Herstellung der Wandflächen von Gauben ist die Verwendung von Schiefer und Schindeln als Material unzulässig. Zulässig sind u.a. Holz, verzinkte Materialien und geputzte Flächen.

Photovoltaikanlagen, die über den Eigenbedarf der Energieerzeugung hinausgehen sind nicht zulässig. Die Zulässigkeit von sonstigen Solaranlagen bleibt hiervon unberührt.

Für Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebengebäuden gelten die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Im vorhandenen westlich angrenzenden Wohngebiet sind flach geneigte symmetrische Dächer typisch. Die Stadt hat sich mit der Festsetzung der Dächer auseinandergesetzt. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und unter Berücksichtigung der Schallschutzanforderungen werden im überwiegenden Teil des Plangebietes ebenfalls flach geneigte Dächer festgesetzt. Diese waren zunächst auf den Bereich am vorhandenen Rosenweg beschränkt. In diesem Bereich sollen die geplanten Hauptgebäude ebenso wie die bereits vorhandene Bebauung mit flach geneigten Dächern gestaltet werden. Dies entspricht der vorhandenen städtebaulichen Struktur.

Zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse wird diese Festsetzung auch auf weitere Bereiche des Plangebietes übertragen. Lediglich im südlichen Bereich des Plangeltungsbereiches, in den Baugebieten WA 2, ist die Errichtung von Wohngebäuden mit symmetrischen Steildächern zulässig.

Es besteht somit ein unterschiedliches Angebot zur Auswahl der Gebäudetypen. Eine weitere Durchmischung von Dachformen ist nicht Ziel für das Plangebiet. Dachformen werden für bestimmte Teile des Gebietes festgesetzt. Die Festsetzung zur maximalen Firsthöhe von 9,00 m berücksichtigt die Zulässigkeit der Steildächer in den Gebieten WA 2.

Liegende Dachfenster stören das Bild der Dachlandschaft und sind daher nur auf der straßenabgewandten Gebäudeseite zulässig. Um zu massive Gauben auf den Hauptgebäuden auszuschließen, wird die Breite auf ein Drittel der gesamten Dachbreite begrenzt. Darüber hinaus werden Abstände zur Traufe und zu den Ortgängen festgesetzt, um Dachlandschaften auszugestalten. Einschränkungen zur Herrichtung von Photovoltaikanlagen im Rahmen des Eigenbedarfs werden getroffen, um das städtebauliche Erscheinungsbild des Wohngebietes zu wahren. Über den Eigenbedarf hinausgehende Energieerzeugung soll in der Stadt Grevesmühlen nur in Gebieten, die nicht dem Wohnen dienen, erfolgen.

9.2 Außenwände

Außenwände sind als glatt verputzte Außenwandflächen oder als Verblendmauerwerk zulässig.

Mit Holz verkleidete Außenfassaden sind nur giebelseitig und mit einem maximalen Anteil von 30 % der gesamten Fassadenfläche zulässig. Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser) sind unzulässig. Unzulässig sind hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.), kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Die Fassaden der Hauptbaukörper sind nur in hellem Putz oder rotem und rotbraunem Sichtmauerwerk auszuführen. Geputzte Wandflächen sind nur beige, gelb, ocker, sandfarben, grau oder als gebrochenes Weiß zulässig.

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 ortstypische Bebauung zu erreichen.

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

9.3 Abfallbehälter

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

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen.

9.4 Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken

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

Ziel ist es, den Anteil der Versiegelung auf dem Grundstück möglichst gering zu halten.

9.5 Werbeanlagen

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

Werbeanlagen sollen auf dargebotene Leistungen hinweisen.

Werbeanlagen können den städtebaulichen Gesamteindruck stören, insbesondere wenn sie überdimensioniert und selbstleuchtend sind.

Überdimensionierte Werbeanlagen können das optische Bild des Straßenraumes stören. Es werden auch selbstleuchtende Werbeanlagen ausgeschlossen.

9.6 Einfriedungen

Einfriedungen der Grundstücke sind an der straßenbegleitenden Grundstücksgrenze nur mit einer maximalen absoluten Höhe von 1,20 m über dem natürlichen Niveau des Geländes zulässig. Diese Einfriedungen sind nur als Hecke mit dahinterliegendem Zaun zulässig.

Im westlich vorhandenen Wohngebiet sind unterschiedliche Einfriedungen vorhanden. Die Einfriedungen bestehen aus Kombinationen aus Zäunen mit gemauerten Pfosten, Zaunfeldern aus Holz oder Metall, Metall- oder Holzzäune und Hecken. Für das Plangebiet sind Einfriedungen nur im Zusammenhang mit Hecken zulässig. Dies wirkt positiv auf die Gestaltung des Straßenraumes und das Ortsbild.

Darüber hinaus wird aus Sicht der Stadt die Höhenvorgabe als wichtig angesehen. Ziel ist es, hohe Einfriedungen auszuschließen.

9.7 Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die gesetzlichen Festsetzungen verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V und kann mit Bußgeld geahndet werden.

10. Grünflächen, Anpflanzungs- und Erhaltungsgebote

10.1 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Auf dem Straßenrandstreifen ist eine Rasenansaat mit Landschaftsrasen vorzusehen.

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

Standorte für die Anpflanzungen wurden innerhalb des Bebauungsplanes nicht gesondert festgesetzt. Über geeignete Standorte ist deshalb im Rahmen der konkreten Ausführungsplanung für die Herstellung der verkehrsberuhigten Flächen zu entscheiden. Bei den Bäumen wurden typische Arten des Naturraumes verwendet. Insbesondere die Hängebirke ist am Standort auch im Bestand durch natürlichen Aufwuchs vertreten.

10.2 Bindungen von Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

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

Die Berg-Ahorn-Baumreihe im Bereich der festgesetzten Straßenverkehrsfläche unterliegt dem Schutz nach § 19 NatSchAG M-V und setzt sich außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 30 fort. Die geschützte Baumreihe ist in ihrem Bestand zu sichern. Die Lage und Höhe der Lärmschutzwand wurde gutachterlich bestimmt und ist somit auch städtebaulich begründet. Nach Prüfung der technischen Ausführungen und unter dem Gesichtspunkt des Erhalts des Baumes wurde ein Befreiungsantrag durch die Stadt Grevesmühlen gestellt. Die Befreiung von den Verboten des § 19 Abs. 1 NatSchAG M-V wurde durch die untere Naturschutzbehörde am 21.03.2014 genehmigt. Die damit verbundenen Auflagen sind Bestandteil der Planunterlagen.

Die Lärmschutzwand ist in einem Abstand von mindestens 2,50 m zum Baum zu errichten. Im Wurzelbereich des Baumes ist für die Lärmschutzwand ein L-Profil mit Schenkelausbildung zu verwenden. Auf Erdaufschüttungen ist im Wurzelbereich des Baumes zu verzichten.

Die Arbeiten im Wurzelbereich (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) sind in Handschachtung auszuführen. Wurzeln sind schneidend zu durchtrennen. Die DIN 18920¹ „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ ist als bindend zu betrachten.

¹Die DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" ist bei der Beuth Verlag GmbH, Burggrafenstraße 6, 10787 Berlin, zu beziehen. Sie kann zudem bei der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, Bauamt, 23936 Grevesmühlen, eingesehen werden.

Es ist ein Ausgleichsgeld in Höhe von 116,67 € in den Alleenfonds des Landes Mecklenburg-Vorpommern einzuzahlen. Das Ersatzgeld ist innerhalb von 12 Monaten auf gesonderte Aufforderung an das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Schwerin zu zahlen.

Es wurden entsprechende Festsetzungen zur Erhaltung der Bäume getroffen. Bei Abgang sind die Gehölze artengleich nachzupflanzen.

11. Immissions- und Klimaschutz

11.1 Geruchsmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb

Nordöstlich des Plangebietes befindet der Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G. Für den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 34 „Mühlenblick“ 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. Dieses Gutachten wird ebenso zur Beurteilung der Geruchsmissionen im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 herangezogen.

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

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

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

Für den Umbau der Rinderanlage wurde ein Geruchs- und Ammoniakprognosegutachten durch den TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG (16.04.2004) erstellt. Bereits aufgrund der Ergebnisse dieses Gutachtens lässt sich für das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 30 feststellen, dass die Richtwerte für Wohn- und Mischgebiete im Plangebiet eingehalten werden. Die Geruchswahrnehmungshäufigkeit liegt im Plangebiet unter 10 % der Jahresstunden.

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. 30 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 nunmehr unter Berücksichtigung der neuen gutachterlichen Erkenntnisse eingearbeitet. Die Planunterlagen wurden erneut überarbeitet und in Teilbereichen wesentlich geändert. 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 einer Schalltechnischen Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 30 und den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 34 für das Gebiet „Mühlenblick“ in Grevesmühlen. Zum Schutz vor Gewerbelärm vom Landwirtschaftsbetrieb sind außerhalb des Plangebietes in einer Gesamtbetrachtung mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 34 der Stadt Grevesmühlen aktive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen.

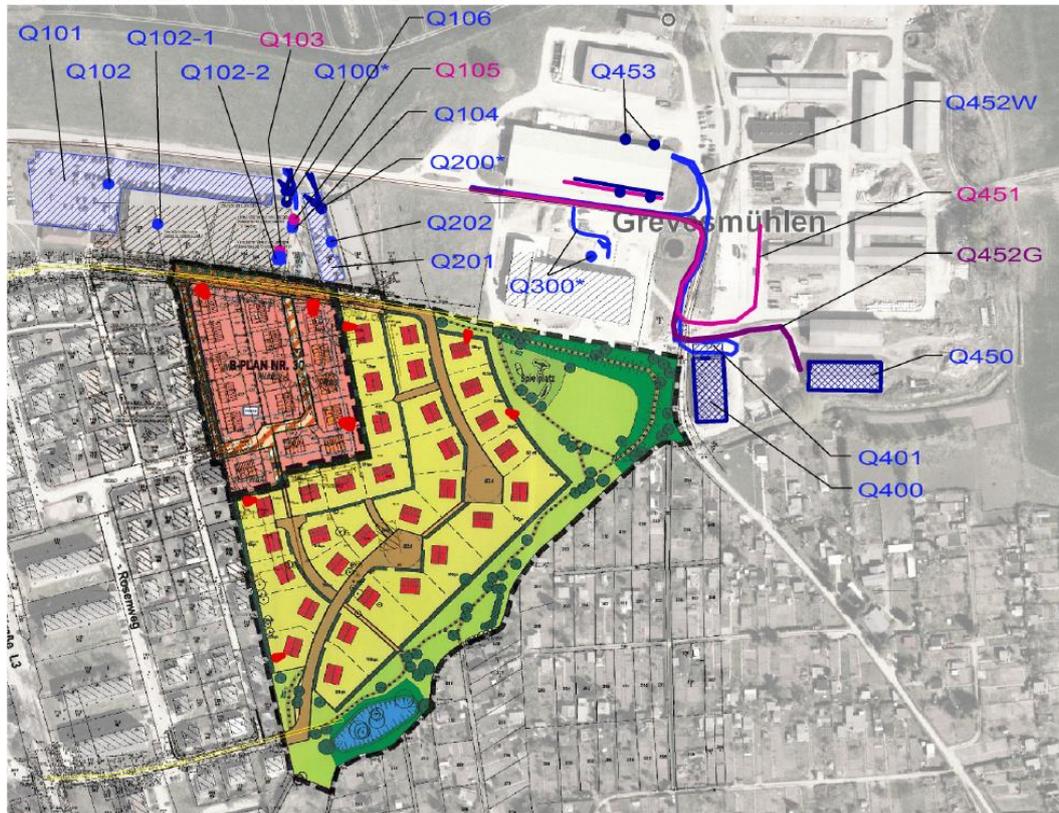


Abb.2: B-Plan Nr. 30 und Städtebauliches Konzept B-Plan Nr.34 mit Darstellung der Schallquellen

Quelle: Schalltechnische Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 05.08.2013

Es wurden die Beurteilungspegel für den Zeitraum außerhalb der Erntezeit und für den Zeitraum innerhalb der Erntezeit ermittelt. Für die Zeit außerhalb der Erntezeiten können ohne gesonderte Maßnahmen die Orientierungswerte der

DIN 18005 tags und nachts eingehalten werden. Anders verhält es sich im Erntezeitraum nachts.

Entsprechend dem Planungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG sollen unverträgliche Nutzungen grundsätzlich getrennt werden. Es ist aus Gründen der städtebaulichen Entwicklung geboten diesen Planungsgrundsatz zu beachten, insbesondere dann, wenn es sich bei der Planung um heranrückende Wohnbebauung an einen bestehenden landwirtschaftlichen Betrieb handelt. Im Rahmen der planerischen Konfliktbewältigung bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen ist der Bestand und die Entwicklung des landwirtschaftlichen Betriebes zu sichern; gleichwohl das öffentliche Interesse an einer kontinuierlichen Siedlungsentwicklung zu berücksichtigen.

Die Stadt Grevesmühlen benötigt einen Standort für den individuellen Wohnungsbau. Ziel ist die Verdichtung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen. Es gilt, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung zu stärken und die Schaffung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen zu gewährleisten. Dies kann mit der Entwicklung dieses Standortes gewährleistet werden - auch unter dem Aspekt, dass der angrenzende Standort des Einkaufszentrums gleichwohl die wohnstandortnahe Grundversorgung der Bevölkerung sichert. Die Stadt Grevesmühlen sieht diesen Standort als geeignet an, dem nachgefragten individuellen Wohnungsbau in der Stadt gerecht zu werden.

Eine räumliche Trennung (ausreichende Schutzabstände) der schützenswerten Nutzung von dem landwirtschaftlichen Betrieb ist aus Gründen des Flächenverbrauchs nicht realisierbar. Es wurden andere Maßnahmen und Möglichkeiten im Rahmen der Konfliktbewältigung geprüft. Diese Prüfung wurde im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung vom 05.08.2013 durchgeführt und die Ergebnisse dokumentiert.

Es wurde die Bestandssituation untersucht, die im Ergebnis gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse nicht gewährleisten konnte.

Es wurden nunmehr aktive Schallschutzmaßnahmen in der Nähe der Lärmquellen untersucht, um die ermittelten Lärmwerte zu verringern. Für die Zeit außerhalb der Erntezeiten können ohne gesonderte Maßnahmen die Orientierungswerte der DIN 18005 tags und nachts eingehalten werden.

Innerhalb der Erntezeiten werden die Orientierungswerte tags für das Plangebiet überwiegend eingehalten. Es besteht lediglich eine Überschreitung von 1 dB(A) im Obergeschoss im nordöstlichsten Bereich. Mit einer Schallschutzwand mit einer Höhe 3,00 m und einer Länge von 16,00 m kann im Plangebiet der Orientierungswert Tag eingehalten werden.

Die Lärmschutzwand wurde im Plangeltungsbereich gemäß § 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB als Lärmschutzeinrichtung festgesetzt.

Im Nachtzeitraum werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete mit und ohne Anlieferung überschritten. Die Überschreitungen werden ohne Anlieferung maßgeblich durch die 14 Ventilatoren zur Kühlung des Getreides in der nördlich vom Plangebiet gelegenen Weizenhalle verursacht.

Als aktive Lärmschutzmaßnahme wurde vom Gutachter die Änderung des Lüftungskonzeptes vorgeschlagen. Mit dem Einbau von 2 Ventilatoren mit einem immissionswirksamen Schalleistungspegel von 85 dB(A) lässt sich Orientierungswert nachts ohne Anlieferung von Getreide einhalten.

Die Auswirkungen des veränderten Lüfterkonzeptes sind durch Übernahme der ISO-Linien in die Planzeichnung dargestellt.

Es verbleiben nunmehr noch Überschreitungen der Orientierungswerte im Nachtzeitraum infolge der Anlieferung von Getreide. Hierbei handelt es sich um eine saisonale Überschreitung, die jedoch gerade in den Sommermonaten auftritt. In den Sommermonaten sollten auch bei geöffneten Fenstern gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden.

Es wurden 2 Möglichkeiten von aktiven Schallschutzmaßen geprüft. Zum einen wurde die Errichtung von Schallschutzwällen untersucht.

Gutachterlich wurden dazu folgende Ausführungen getroffen:

„Die maximale Wirkung von **Schallschutzwällen** wird erreicht, wenn sie dicht am Fahrweg liegen. Je weiter ein Fahrweg von der Oberkante eines Schallschutzwalles entfernt ist, um so geringer ist seine Wirkung.

Für den Bereich der Zufahrt in Höhe der Lagerhalle Weizen besteht kaum die Möglichkeit einer wirksamen Minderung der Schallimmissionen durch eine Schallschutzwand.

Zur Verdeutlichung des Einflusses von unterschiedlichen Wällen werden beispielhaft die folgenden

Varianten untersucht:

- Wall mit 3 m Höhe im östlichen Bereich des B-Planes Nr. 34
- Wall mit 5 m Höhe im östlichen Bereich des B-Planes Nr. 34
- anschließend zusätzlicher Wall mit 3 m Höhe entlang des Fahrweges.

Für den B-Plan Nr. 30 sind keine Auswirkungen der Wälle festzustellen. Die Beurteilungspegel werden maßgeblich durch die Zufahrt zur Waage auf dem Betriebsgelände verursacht.“

Nunmehr wurde die Verlegung der Fahrwege gutachterlich untersucht. Es wurde dazu Folgendes dargelegt:

„Die **Verlegung der Fahrwege** stellt eine Möglichkeit zur Minderung der Schallimmissionen dar. Maximale Minderungen werden erreicht, wenn der Fahrweg vor der Lagerhalle Weizen nach Norden schwenkt, nördlich der Lagerhalle über die (dort neu errichtete) Waage führt und die Getreidelagerhalle Gerste von Osten angefahren wird.“

Die Auswirkungen des veränderten Lüfterkonzeptes in Verbindung mit der Verlegung der Fahrwege einschließlich Waage sind durch Übernahme der Isolinien in die Planzeichnung dargestellt. Es wird eine Nummerierung der Isolinien vorgenommen. Die mit der südlichen Isolinie [1] festgesetzten Schallschutzmaßnahmen werden erforderlich, um im Plangebiet gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Nachtzeitraum während der Ernte einzuhalten. Zur Lesbarkeit der Planunterlagen für das bedingte Baurecht ist die Darstellung dieser Linie erforderlich. Die Isolinien [2] und [3] sind verbunden mit

weitergehenden aktiven Schallschutzmaßnahmen, deren Realisierung erst erfolgt sein muss, um die beabsichtigte Nutzung realisieren zu können.

Neben den aktiven Schallschutzmaßnahmen besteht noch die Möglichkeit passive Schallschutzmaßnahmen vorzusehen. Hierbei handelt es sich um das Heranrücken einer schützenswerten Nutzung an einen bestehen landwirtschaftlichen Betrieb, dessen Auswirkungen auf das Plangebiet nach der TA-Lärm beurteilt werden. Die TA-Lärm eröffnet jedoch nicht die Möglichkeit, der Überschreitung der Immissionsrichtwerte außen, durch passiven Lärmschutz zu begegnen. Diese Maßnahme scheidet somit aus - ebenso scheidet sie aus unter dem Gesichtspunkt des Erhalts des Landwirtschaftsbetriebes.

Zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse muss in Teilen des Plangebietes auf die ursprüngliche Möglichkeit des Ausbaus des Dachgeschosses für schutzwürdige Aufenthaltsräume in Wohnungen somit verzichtet werden.

Gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse können im Plangebiet nur durch Maßnahmen des aktiven Schallschutzes gewährleistet und somit die Planungsziele umgesetzt werden. Es ist eine schrittweise Realisierung der aktiven Lärmschutzmaßnahmen beabsichtigt. Dies wird über die Festsetzung des aufschiebend bedingten Baurechts gesichert.

Die Sicherung der Realisierung der festgelegten Schallschutzmaßnahmen gemäß der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 05.08.2013 erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag, welcher vor Satzungsbeschluss wirksam sein muss.

11.3 Lärmimmissionen durch den Einkaufsmarkt

Zur Beurteilung der Lärmimmissionen im Plangebiet durch den Betrieb der vorhandenen Einkaufszentren (Marktkauf und Schweim – Getränkehandel) wurde eine Schalltechnische Begutachtung vom Akustikbüro Schroeder und Lange GmbH erarbeitet. Diese wird durch die schalltechnische Untersuchung durch den TÜV Nord Umweltschutz Rostock GmbH & Co. KG vom 05.08.2013 präzisiert. Danach sind weiterhin Maßnahmen zum Schallschutz gegenüber Lärm von dem Verkehrsaufkommen zum Getränkemarkt erforderlich. Schallschutzmaßnahmen zum Schutz vor Lärm von den Verdichtern der Kühlanlage auf dem Dach sind nach neuestem Gutachten nicht mehr notwendig.

Auf der Grundlage des Gutachtens sind für das Plangebiet Lärmschutzmaßnahmen gegenüber den Beeinträchtigten der Einkaufszentren erforderlich. Diese werden entsprechend den Ausführungen des Gutachtens im Bebauungsplan berücksichtigt.

Innerhalb des Plangebietes wird die Errichtung einer Lärmschutzwand erforderlich. Die nachfolgende Festsetzung ist somit Bestandteil des Bebauungsplanes:

Innerhalb der im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen ist eine Lärmschutzeinrichtung in Form einer Lärmschutzwand zu errichten. Die Höhe der Lärmschutzwand beträgt 3,00m. Die Länge der Lärmschutzwand beträgt

16,00 m. Als Bezugspunkt für die Höhe der Lärmschutzwand gilt 40,90 m über HN.

Die Sicherung der Realisierung der Schallschutzmaßnahmen erfolgt im Städtebaulichen Vertrag. Mit der Realisierung der festgesetzten Lärmschutzmaßnahmen treten innerhalb des Plangebietes keine Beeinträchtigungen durch den Betrieb der Einkaufszentren auf.

Bei Errichtung der Lärmschutzwand sind vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die Leitungen im Plan sind derzeit nachrichtlich mit ungefähre Lage dargestellt. Zur Sicherheit sind die Leitungen einzumessen. Es sind entsprechende Abstimmungen mit dem Ver- und Entsorgungsträgern (E.ON e.dis AG/ Stadtwerke Grevesmühlen, Zweckverband Grevesmühlen) zu führen.

11.4 Klimaschutz

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

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

12. Verkehrliche Erschließung

12.1 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 den Rosenweg angebunden und soll entsprechend den Erfordernissen als Anliegerweg ausgebaut werden. Es handelt sich um eine öffentliche Erschließungsstraße.

Die vorhandenen Straßen im Norden bzw. im Westen des Plangebietes sind hinreichend ausgebaut, um den Verkehr aufzunehmen. Die neue Erschließungsstraße ist als Ringstraße geplant. Somit ist die Ein- und Ausfahrt in das Plangebiet auch für Müllfahrzeuge gesichert. Die Anlage 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. Neben dem festgesetzten Rahmen für die Verkehrsflächen werden Empfehlungen für die möglichen Regelprofile getroffen. Diese Regelprofile sind keine Festsetzungen sondern Empfehlungen und sind im Rahmen der technischen Planung veränderbar und gestaltbar. Die Planunterlagen wurden entsprechend der technischen Ausführungsplanung angepasst. In einem Teil wurde die Straßenverkehrsfläche von 10,00 m auf 10,25 m erweitert. Der Ausbau der Erschließungsstraßen wird somit in einer

Breite von 10,25 m bzw. 6,50 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.

Eine weitere Fläche im Süden des Plangebietes wird als Fußgängerbereich festgesetzt. Diese Fläche soll als Trasse für eine fußläufige Verbindung einer möglichen baulichen Entwicklung der südlich angrenzenden Gebiete vorbereitet werden. Die Realisierung eines Gehweges ist beabsichtigt

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

12.2 Ruhender Verkehr

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

12.3 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.

13. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet und der Herstellung der Verkehrsanlagen wird ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger, der Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH, und der Stadt Grevesmühlen abgeschlossen. Die Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH übernimmt die Aufgabe zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen und der Verkehrsanlagen und wird die erforderlichen Erschließungsverträge auch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abschließen.

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

Im Rahmen der Durchführung der Erschließung des Plangebietes erfolgt eine Koordinierung der Straßenbaumaßnahme. Es ist ein koordinierter Ablauf und die Einbindung aller Versorgungsträger beabsichtigt.

13.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Der ZVG hat mitgeteilt, dass eine Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser

gewährleistet werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung für das Gebiet sind Abstimmungen zwischen dem Erschließungsträger und dem ZVG zu führen. Grundsätzlich ist dabei zu überprüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen Anlagen, über die das Plangebiet angebunden werden muss, ausreichend dimensioniert sind, um das Plangebiet ausreichend zu versorgen. Innerhalb des Gebietes sind entsprechende Anschlüsse an die vorhandenen Leitungen zu Kosten des Verursachers herzustellen.

Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen des ZVG vorhanden. Zu vorhandenen Leitungen sind die vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten. Eine Einweisung vor Ort ist durch die Mitarbeiter vor Beginn der Baumaßnahmen erforderlich.

Im nördlichen Bereich des Plangebietes, südlich der Klützer Straße, befindet sich eine Trinkwasserleitung AZ DN100. Die Umverlegung der Leitung ist Voraussetzung für die Umsetzung der Planungsziele im nördlichen Plangebiet. Die erforderlichen Abstimmungen werden mit dem Zweckverband Grevesmühlen geführt. Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes ergebenden Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des Zweckverbandes sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den Erschließungsträger/Bauherrn zu finanzieren. Die hieraus resultierende Veränderung der Trassenführung bzw. der Tiefenlage sind aufzunehmen und entsprechend der Anforderungen des ZVG in digitaler Form darzustellen und dem ZVG zu übergeben. Die Kosten fallen zu Lasten des Verursachers.

Vor Planungs- und Realisierungsarbeiten zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen und der Verkehrsanlagen sind rechtzeitig Abstimmungen mit dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) durch den Erschließungsträger erforderlich.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125.

13.2 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 Zweckverbandes für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen eingebunden werden. Die Ableitung erfolgt in die Kläranlage Grevesmühlen. Der ZVG hat mitgeteilt, dass eine Entsorgung des im Plangebiet anfallenden Schmutzwassers gewährleistet werden kann. Im Zuge der Erschließungsplanung für das Gebiet sind Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und dem ZVG zu führen. Grundsätzlich ist dabei zu überprüfen, ob die Kapazitäten der vorhandenen Anlagen, über die das Plangebiet angebunden werden muss, ausreichend dimensioniert sind, um das anfallende Schmutzwasser aufnehmen zu können. Alle Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

Die sich aus den Arbeiten zur Entwicklung des Plangebietes eventuell ergebenden notwendigen Umverlegungen von Leitungen bzw. Anlagen des Zweckverbandes sowie die durch Bodenabtrag erforderlichen Tieferlegungen oder dergleichen sind durch den Erschließungsträger/Bauherrn zu finanzieren. Die hieraus resultierende Veränderung der Trassenführung bzw. der Tiefenlage sind aufzunehmen und entsprechend den Anforderungen des ZVG in digitaler Form darzustellen und dem ZVG zu übergeben. Die Kosten fallen zu Lasten des Verursachers.

Vor Planungs- und Realisierungsarbeiten zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen und der Verkehrsanlagen sind rechtzeitig Abstimmungen mit dem Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) und dem Erschließungsträger erforderlich.

Eine Bepflanzung der ZVG-Trassen ist unzulässig. Ausnahmen bedürfen der Zustimmung unter Anwendung des DVGW-Arbeitsblattes GW 125.

13.3 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. Für die Beseitigung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen im Innenbereich ist der Zweckverband Grevesmühlen zuständig.

Für die Grundstücke im Plangebiet sollen alle Möglichkeiten ausgeschöpft werden, anfallendes und unbelastetes Oberflächenwasser auf den Grundstücken zu sammeln und zu versickern. Für Grundstücke, die an das Plangebiet angrenzen, ist die Versickerung auf diesen ortsüblich und möglich. Der Versiegelungsgrad im Plangebiet wird auf ein Mindestmaß begrenzt. Das Niederschlagswasser im Plangebiet wird als gering verschmutzt eingestuft. Daraus leitet sich kein besonderes Behandlungserfordernis ab.

Abstimmungen zur Regelung der Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers von öffentlichen und privaten Flächen wurden zwischen der Stadt, dem Erschließungsträger und dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen im Rahmen des weiteren Planverfahrens geführt.

Das Plangebiet befindet sich derzeit außerhalb des Geltungsbereiches der Versickerungssatzung des ZVG. Die Stadt Grevesmühlen hat am 05.02.2014 einen Antrag auf Aufnahme der im Plangebiet gelegenen Grundstücke in den Geltungsbereich der Versickerungssatzung des ZVG als Abwasserbeseitigungspflichtigem gestellt. Für den Plangelungsbereich liegt eine baugrundtechnische Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen – Gründungsbeurteilung von Dipl. Ing. Palasis vom August 2012 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. Die Entscheidung der Verbandsversammlung zur Aufnahme in die Versickerungssatzung ist für den 14.05.2014 vorgesehen.

Der Private hat auf seinem Grundstück geeignete Maßnahmen vorzusehen, die Niederschlagswasserbeseitigung auf dem Grundstück zu gewährleisten. Bei Veräußerung der Grundstücke durch den Vorhabenträger ist eine entsprechende Regelung im Kaufvertrag zu verankern. In der bautechnischen Stellungnahme zu den Untergrundverhältnissen - Gründungsbeurteilung 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 südwestlichen Plangebiet ist auch eine Schachtversickerung möglich. Die östliche Gebäudereihe sollte möglichst am westlichen Grundstücksrand versickern und das Versickerungssystem wegen der hier zu erwartenden mäßig durchlässigen Böden großzügig bemessen.

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.

Aufgrund der Höhenlage kann ein direkter Anschluss des Plangebietes an den bestehenden Regenwasserkanal im Rosenweg nicht erfolgen.

Das Niederschlagswasser der Fahrbahn und der Grundstückszufahrten im öffentlichen Bereich wird entsprechend den Vorgaben der technischen Planung versickert. Es kommt die Errichtung einer Versickerungsanlage mit Notüberlauf zur Ausführung. Hierfür ist die wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde durch die Stadt Grevesmühlen einzuholen.

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen, sowie Leitungen anderer Versorgungsträger, in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. so wiederherzustellen, so dass Beeinträchtigungen des Wohls der Allgemeinheit ausgeschlossen werden.

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.

Die Stadt Grevesmühlen gehört zum Wasser- und Bodenverband „Stepenitz-Maurine“. Die Vorflut für diesen Bereich bildet das Gewässer 7/11/B3 in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes. Dieser befindet sich südlich des Plangebietes, außerhalb des Plangebietes. Es ist nicht beabsichtigt, das vorhandene Gewässer II. Ordnung für die Ableitung von Oberflächenwasser zu nutzen. Ein hydraulischer Nachweis ist somit nicht erforderlich. Das Niederschlagswasser im Plangebiet soll so vor Ort zur Versickerung gebracht werden. Die Aufnahme des Gebietes in die

Versickerungssatzung des ZVG wurde beantragt. Die Versickerungsfähigkeit des Bodens wurde gutachterlich nachgewiesen.

Für gegebenenfalls durchzuführende Pflanzarbeiten sind Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes zu berücksichtigen. Eine Bebauung bzw. Bepflanzung von offenen Vorflutern ist ausgeschlossen. Es ist mindestens eine einseitige Befahrbarkeit an Vorflutern von 7 m zu gewährleisten. Rohrleitungen und Drainagen sind von Bepflanzungen freizuhalten.

13.4 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 Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Die notwendigen Maßnahmen zur Sicherung der Löschwasserversorgung sind zwischen der Stadt Grevesmühlen bzw. dem Erschließungsträger und dem Zweckverband abzustimmen. Der ZVG hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass Löschwasser nur im Rahmen seiner Möglichkeiten bereitgestellt werden kann.

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

Für die mögliche Absicherung der Löschwasserbereitstellung des Grundschutzes hat die Stadt Grevesmühlen Varianten untersucht. Die Stadt Grevesmühlen hat die Prüfung vorgenommen, dass der Unterflurhydrant auf dem Grundstück Rosenweg 33 geeignet ist, den Grundschutz der Löschwasserversorgung im Plangebiet prinzipiell zu gewährleisten. Der Löschwasserhydrant wurde in die Planzeichnung nachrichtlich übernommen. Er befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Die Stadt Grevesmühlen hat die Aufnahme des Unterflurhydranten auf dem Grundstück Rosenweg 33 in die Sondervereinbarung „Vereinbarung über die Bereitstellung von Trinkwasser zu Löschwasserzwecken aus dem Trinkwasserversorgungssystem“ beim ZVG beantragt, um die Sicherstellung der Löschwasserversorgung zu gewährleisten.

Zusätzlich soll zur Sicherung des Grundschutzes der im Nordosten des Plangebietes gelegene Löschteich (Entfernung ca. 300 m) zur Ergänzung der Löschwassersicherung dauerhaft funktionstüchtig erhalten bleiben. Der vorhandene Löschteich muss ständig über ein verfügbares Wasservolumen von mindestens 100 m³ verfügen. Die erforderlichen Zugangs- und Entnahmemöglichkeiten für die freiwillige Feuerwehr sind ständig zu gewährleisten.

13.5 Energieversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Elektroenergie versorgt. Die E.ON e.dis AG betreibt im Stadtgebiet keine örtliche Versorgung. Die Stadtwerke haben mitgeteilt, dass ein Anschluss an das Versorgungsnetz durch Erweiterung der Mittel-/ Niederspannungsleitungen möglich ist. Im öffentlichen Bauraum stehen dafür ausreichend Flächen zur Verfügung. Die detaillierten Abstimmungen sind im Rahmen der technischen Planung zu berücksichtigen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Versorgungsleitungen der E.ON e.dis AG. Diese sind nachrichtlich entsprechend den Bestandsunterlagen im Plan dargestellt. Bestandspläne über die Niederspannungskabel werden im Zuge konkreter Baumaßnahmen zur Verfügung gestellt. Der vorhandene Anlagenbestand ist bei allen weiteren Planungen zu berücksichtigen.

Die Anlagen dürfen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter-/überbaut werden. Sie sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten. Eine Einweisung in die Lage wird gegebenenfalls erforderlich. Hierzu ist eine Abstimmung mit dem Meisterbereich Tel.-Nr. 038294 75-221 erforderlich.

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.

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 Mindesteingrabetiefen sind Abgrabungen der Oberflächen nicht zulässig. In Kabelnähe ist Handschachtung erforderlich.

13.6 Gasversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Erdgas versorgt. Die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH hat mitgeteilt, dass in der Klützer Straße sowie auf den Grundstücken im Rosenweg Leitungen des Energieversorgungsunternehmens vorhanden sind. Bestandsunterlagen sind im Rahmen der technischen Planung anzufordern. Inwiefern ein Anschluss des Plangebietes vorgesehen und möglich ist, ist im Rahmen der Erschließungsplanung mit dem Energieversorgungsunternehmen abzustimmen.

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 zu berücksichtigen.
- Freigelegte Leitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu schützen.

- 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.

Im Plangeltungsbereich befindet sich kein Leitungsbestand der E.ON Hanse AG.

13.7 Telekommunikation

Die Stadt Grevesmühlen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Innerhalb des Plangebietes, in der Klützer Straße und im Rosenweg sind Leitungen der Deutschen Telekom vorhanden. Diese werden nachrichtlich entsprechend den Bestandsunterlagen des Unternehmens im Plan dargestellt. Im Plangebiet befinden sich nur zwei Telekommunikationslinien, eine unterirdische im Rosenweg und eine oberirdische in der Klützer Straße.

Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an den Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen, z.B. im Falle einer Störung, jederzeit ein ungehinderter Zugang zu den Leitungen möglich ist.

Die Bauausführenden haben sich vor Beginn der Arbeiten über den vorhandenen Bestand zu informieren. Vor Tiefbauarbeiten (über oder in unmittelbarer Nähe der Leitungen) ist eine genaue Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen notwendig. Die Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die nur für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden, um mögliche Montage- und Wartungsarbeiten nicht zu behindern. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG ist zu beachten.

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.

13.8 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf der Grundlage der gesetzlichen Regelungen und der diesbezüglichen Satzungen des Landkreises Nordwestmecklenburg. Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen. Die Müllbehälter sind am Entsorgungstag durch

den zuständigen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt, insbesondere für Müllfahrzeuge, gesichert werden.

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.

14. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Das Plangebiet gehört zu einer Fläche, für die durch das Gutachterbüro Bauer, Grevesmühlen, im September 2011 eine faunistische Bestandserfassung sowie ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erstellt wurde. Dieses Gutachten- „Stadt Grevesmühlen, Abbruch von Gebäuden im Zuge der Baufeldberäumung Gelände der ehemaligen GPG in Grevesmühlen (Klützer Straße)“- wird den betroffenen Trägern öffentlicher Belange zur Verfügung gestellt.

Der Untersuchungsbereich dieses Gutachtens umfasst die Flächen des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 30 sowie die südlich angrenzenden Flächen. Gegenstand der Betrachtung waren auch Gebäudereste/ Ruinen, außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 30.

Im Ergebnis des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrages wurde festgestellt, dass die Belange des § 44 Bundesnaturschutzgesetz durch das Vorhaben nicht berührt werden.

Der Verlust unbebauter Fläche wird daher voraussichtlich nicht zu erheblichen Beeinträchtigungen oder Beeinträchtigungen der Erhaltungszustände der Populationen festgestellter Artengruppen führen. Eventuelle baubedingte Vergrämungen werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind. Weiterhin sind in der Umgebung des Vorhabens ausreichend Biotop des Siedlungsraumes vorhanden, welche auf stabile, umfangreiche Populationen der heimischen Vogelarten hinweisen. Für die festgestellten Amphibien stellt das Plangebiet einen nur untergeordneten Lebensraum dar.

Entsprechend der Vorgaben des § 44 Abs. 5 des BNatSchG wird die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang somit weiterhin erfüllt.

15. 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 ist also städtebaulich langfristig vorbereitet worden, 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 südlich der Klützer Straße 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.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde.

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.

Auswirkungen auf den geschützten Baumbestand

In Zusammenhang mit der notwendigen Errichtung einer Schallschutzwand am nordöstlichen Plangebietsrand wurden mögliche Auswirkungen auf die geschützten Bäume geprüft. Die geplante Schallschutzwand ist 16,00 m lang und 3,00 m hoch. Nördlich der ausgewiesenen Schallschutzwand befindet sich ein geschützter Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*). Der Ahorn besitzt einen Stammumfang von 0,77 m und einen Kronendurchmesser von 5,00 m. Der Kronenbereich des Baumes ist durch eine Telekom-Freileitung beeinträchtigt. Die Leitung verläuft in einem Abstand von 2,10 m südlich des Baumstandortes. Dementsprechend sind in diesem Bereich wiederkehrende Kronenschnitte am Baum notwendig. Ein natürlicher Kronenaufbau unterhalb sowie im unmittelbaren Umgebungsbereich der Freileitung wird dadurch unterbunden, so dass hier entsprechende Vorbelastungen für den Baum vorliegen.

Es wird davon ausgegangen, dass die zukünftige Schallschutzwand eine Dicke von weniger als 0,50 m besitzt und dass für die Herstellung der Wand nur Einzelfundamente errichtet werden. Für die Errichtung der Schallschutzwand ist ein Bereich nördlich der Klützer Straße, im Anschluss an die befestigten Flächen, bis zur Geltungsbereichsgrenze festgesetzt. Die Geltungsbereichsgrenze befindet sich auf einem Abstand von ca. 0,80 m zum weiter nördlich gelegenen und geschützten Berg-Ahorn. Der Kronenansatz des Baumes befindet sich 1,70 m über Gelände. Durch die vorhandene Freileitung wird die Lärmschutzwand in einem Bereich errichtet, der Vorbelastungen und Beschränkungen der natürlichen Kronenentwicklung aufweist. Aus diesen Gründen wird bei der Errichtung der Lärmschutzwand nur geringfügig, in einem Umfang von 5 bis maximal 10 %, in die belaubte Krone des Baumes eingegriffen. Mit zunehmendem Alter des Baumes und der entsprechenden Kronenentwicklung nimmt der prozentual beeinträchtigte Anteil weiter ab. Aus diesen Gründen ergibt sich für den Baum nur eine sehr geringe Beeinträchtigung, die sich im Rahmen der für Straßenbäume typischen Freihaltung des Lichtraumprofils befindet. Der Baum kann dauerhaft erhalten werden und mit der Errichtung der Schallschutzwand entsteht kein zusätzlicher Kompensationsbedarf.

Die Lage und Höhe der Lärmschutzwand wurde gutachterlich bestimmt und ist somit auch städtebaulich begründet. Nach Prüfung der technischen Ausführungen und unter dem Gesichtspunkt des Erhalts des Baumes wurde ein Befreiungsantrag durch die Stadt Grevesmühlen gestellt. Der Erhalt des Baumes kann gewährleistet werden – jedoch kann eine Beeinträchtigung des letzten Baumes der geschützten Baumreihe nicht grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Unter Berücksichtigung der Eingriffsminimierung wurde die technische Ausbildung der Stützmauer überarbeitet. Es werden im unmittelbaren Baumbereich anstatt T-Elementen nur L-Elemente verbaut, deren Schenkel zur Straßen ausgebildet ist. Dadurch konnten gleichzeitig die geplanten Aufschüttungen erheblich reduziert werden. Eine Überbauung des Kronentraufbereiches konnte weitgehend vermieden werden. Unter Berücksichtigung dieser Änderungen wurde der Eingriff in Bezug auf die geplante Überbauung des verbleibenden Wurzelbereiches ermittelt und dargestellt. Eine Beeinträchtigung des Kronentraufbereiches des Baumes wurde vollständig vermieden. Es sind nur noch randständig Beeinträchtigungen des potentiellen Wurzelbereiches (Kronentraufbereich + 1,50 m) vorhanden. Trotz dieser Beeinträchtigungen wird davon ausgegangen, dass der Baum dauerhaft erhalten werden kann.

In Rahmen der konkreten Bauausführung werden jedoch im potentiellen Wurzelbereich Handschachtungen ausgeführt und baumpflegerisch begleitet, die den tatsächlichen Wurzelverlauf ermitteln.

16. Nachrichtliche Übernahmen

16.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Im Plangebiet sind keine Bau- und Kulturdenkmale berührt und keine Bodendenkmale bekannt.

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

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

16.2 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 (Wasserschutzgebiets-

verordnung Grevesmühlen-Wotenitz) vom 22.09.2010 ist in der Stadtverwaltung Grevesmühlen im Bauamt Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit lässt sich die Umgrenzung des Plangebietes mit dem Planzeichen für Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen nicht darstellen. Auf der Planzeichnung erfolgt eine Kennzeichnung zur Lage des Gebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone.

17. Hinweise

17.1 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.

17.2 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.

17.3 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.

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

17.4 Gewässerschutz

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

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

17.5 Versickerung von Niederschlagswasser

Das Plangebiet befindet sich im Geltungsbereich der Versickerungssatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern.

17.6 Ver- und Entsorgungsleitungen

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 abzuprüfen.

17.7 Schallschutzmaßnahmen

Die Sicherung der Realisierung der festgelegten Schallschutzmaßnahmen gemäß der Schalltechnischen Untersuchung der TÜV NORD Umweltschutz GmbH & Co. KG vom 05.08.2013 erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag, welcher vor Satzungsbeschluss wirksam sein muss.

17.8 Hinweise zu Anpflanzungen

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) zu beachten. Dadurch können Konflikte mit vorhandenen Leitungen sowie beim Bau, Unterhaltung und Erweiterung, z.B. Leitungen der Deutschen Telekom AG und des Zweckverbandes Grevesmühlen, vermieden werden.

17.9 Artenschutzrechtliche Belange

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

17.10 Gehölzschutzmaßnahmen

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

18. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung von Vorhaben innerhalb der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Nach Bestätigung der Planreife gemäß § 33 BauGB ist gegebenenfalls ein vorzeitiger Baubeginn beabsichtigt.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich an der Klützer Straße südlich der Einkaufszentren und östlich der vorhandenen Bebauung wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am 28.04.2014 gebilligt.

Grevesmühlen, den...17.06.2014

.....
Ditz
Bürgermeister



2. Arbeitsvermerke

Das vorliegende Exemplar der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen für einen Teilbereich an der Klützer Straße südlich der Einkaufszentren und östlich der vorhandenen Bebauung der Stadt Grevesmühlen wurde in Zusammenarbeit mit der Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH und der Stadt Grevesmühlen erstellt durch das

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