

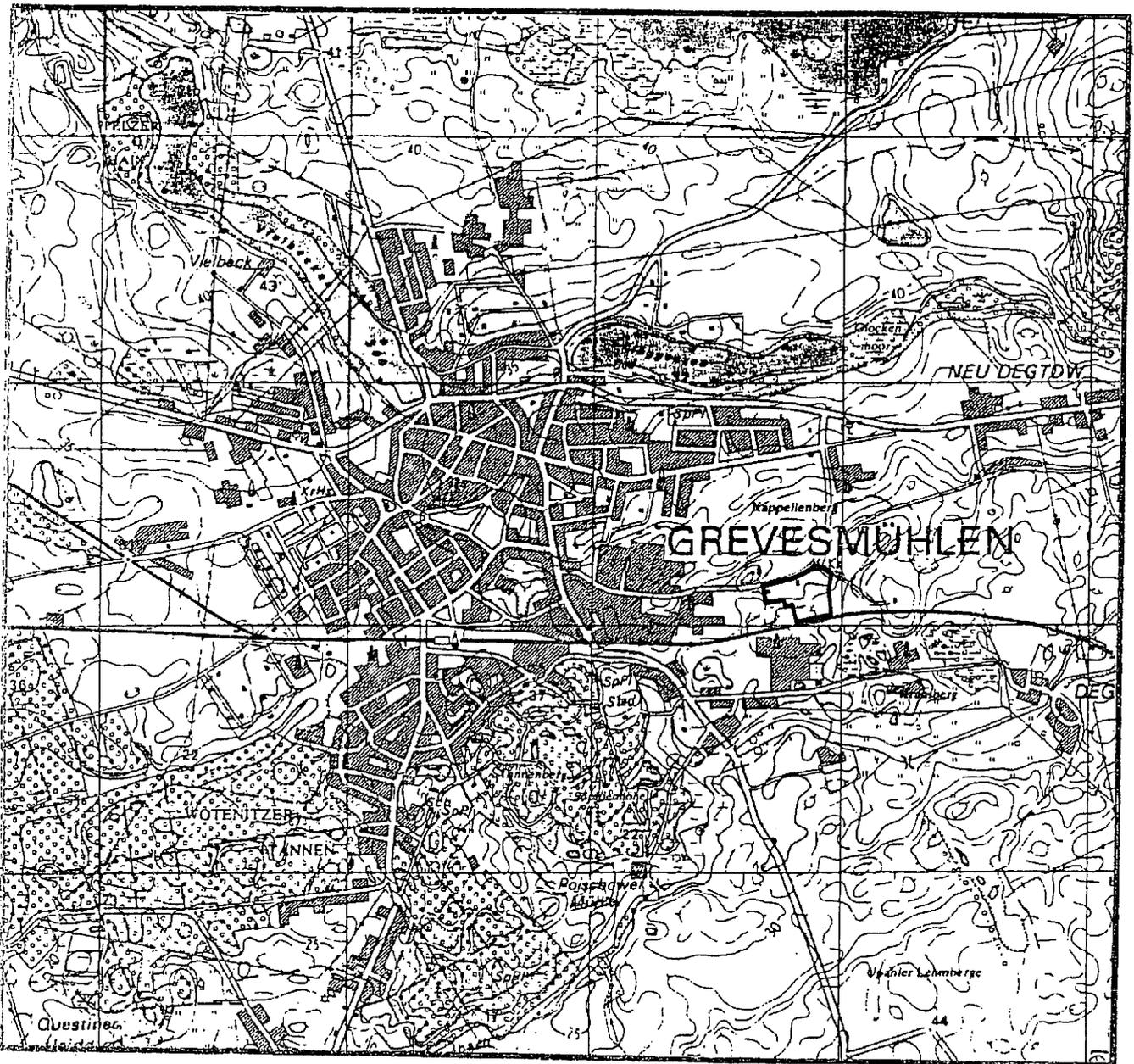
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN Nr. 7

GEWERBEGEBIET

SÜDLICH DES GRÜNEN WEGES

begrenzt: nördlich durch den Grünen Weg
östlich durch die mögliche Freihaltetrasse gem. B-Plan Nr.1
südlich durch die Bahnlinie
westlich durch das Flurstück 160/1



SATZUNG

Planungsstand: 15.11.1993
22.12.1993
02.05.1994
06.06.1994
03.07.2006

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7
der Stadt Grevesmühlen - Gewerbegebiet

INHALTSVERZEICHNIS ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7
=====

	Seite
0. <u>VORBEMERKUNG</u>	3
0.1 <i>Ergänzung der Vorbemerkungen nach Satzungsänderndem Beschluss, Beitrittsbeschluss vom 03.07.2006</i>	- 3a -
1. <u>Allgemeines</u>	3
1.1 Anlaß und Aufgabe der Planung	3
1.2 Rechtliche Grundlagen und Aufstellungsbeschluß	4
1.3 Bestandteile des Planes	4
1.4 Kartengrundlage	4
1.5 Quellenverzeichnis	5
2. <u>Geographische Lage, Geltungsbereich und Nutzung des Geländes</u>	5
3. <u>Planungsvorgaben aus übergeordneten Planungen</u>	7
4. <u>Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Grevesmühlen</u>	8
4.1 Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO	8
4.2 Flächen für Versorgungsanlagen gem. § 9 (1) 12 BauGB	9
4.3 Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB und Flächen mit Anpflanzgeboten sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB	9
5. <u>Ver- und Entsorgung des Baugebietes</u>	9
5.1 Wasserversorgung	9
5.2 Versorgung mit elektrischer Energie	9
5.3 Fernmeldeversorgung	10
5.4 Gasversorgung	10
5.5 Fernwärmeversorgung	10
5.6 Feuerschutz	10
5.7 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser	10
5.8 Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser	11
5.9 Müllbeseitigung	11
5.10 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER	11
5.10.1 <i>Festsetzungen zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Beitrittsbeschluss vom 03.07.2006</i>	

6.	<u>Verkehrliche Erschließung des Baugebietes</u>	11
7.	<u>Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und der gärtnerischen Gestaltung des Baugebietes</u>	13
8.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen - Schallschutzmaßnahmen</u>	15
8.1	<i>Ergänzungen zum Schallschutz aufgrund des Beitrittsbeschlusses vom 03.07.2006</i>	- 16a -
9.	<u>Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens</u>	17
10.	<u>Hinweise und Empfehlungen</u>	17
11.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	17
12.	<u>Beschluß über die Begründung</u>	18
12.1	<i>Beschluss über die Begründung nach erneuter Maßgabenerfüllung</i>	- 18a -

0. VORBEMERKUNG

ZUM BESSEREN VERSTÄNDNIS DES AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHRENS ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER STADT GREVESMÜHLEN UND INSBESONDERE ZUR DARSTELLUNG DER ERFÜLLUNG DER MAßGABEN UND AUFLAGEN WIRD DER BEGRÜNDUNG MIT STAND VOM 23.12.1993 DIESE VORBEMERKUNG VORANGESETZT.

DIE STADTVERORDNETEN DER STADT GREVESMÜHLEN HABEN VON DEM DURCHGEFÜHRTEN GENEHMIGUNGSVERFAHREN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 DER STADT GREVESMÜHLEN UND DER GENEHMIGUNG UNTER MAßGABEN UND AUFLAGEN DURCH DEN INNENMINISTER DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN MIT ERLAß VOM 21. JANUAR 1994 (Az.: II 670-512-113 - 01.06.09 (7)) KENNTNIS GENOMMEN.

DURCH DIE STADTVERORDNETEN WURDEN ZUR ERFÜLLUNG DER MAßGABEN UND AUFLAGEN SATZUNGSÄNDERNDE BESCHLÜSSE AM 02.05.1994 UND AM 06.06.1994 GEFABT.

DIE RESULTIERENDEN PRÄZISIERUNGEN BZW. ÄNDERUNGEN SIND EINGEARBEITET. IN DER BEGRÜNDUNG SIND DIE GEÄNDERTEN AUSSAGEN DURCH SCHRIFT MIT GROßBUCHSTABEN HERVORGEHOBEN.

ENTFALLENDE AUSSAGEN SIND IM EXEMPLAR VOM 22.12.1993 HERVORGEHOBEN UND IM ENDGÜLTIGEN EXEMPLAR NICHT MEHR BERÜCKSICHTIGT.

~~1. Allgemeines~~

~~1.1 Anlaß und Aufgabe der Planung~~

~~In der Stadt Grevesmühlen soll die Ansiedlung von Gewerbetreibenden gefördert werden. Es besteht die Notwendigkeit zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.~~

~~Die Flächen südlich des Grünen Weges - im östlichen Anschluß an das Gelände der Firma Nordbeton und bis zur Freihaltetrasse für eine mögliche östliche Ortsdurchfahrt - sollen für die gewerbliche Ansiedlung nutzbar gemacht werden. Mit dieser Standortwahl erfolgt die Verdichtung der Gewerbeflächen am Grünen Weg.~~

~~Die Freihaltetrasse für die genannte östliche Ortsdurchfahrt ist Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen. Sie wird ohne Normcharakter dargestellt. Bei der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist sie insofern zu berücksichtigen, daß eine geordnete Anbindung vom Grünen Weg an diese Trassen offen gehalten werden soll.~~

0.1 Ergänzung der Vorbemerkungen nach Satzungsänderndem Beschluss, Beitrittsbeschluss vom 03.07.2006

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hatte erneut eine Beschlussfassung zur Erfüllung der Maßgabe 3 und der Auflagen 1 – 3 zu fassen. Auf der Grundlage der Beitrittsbeschlüsse vom 02.05.1994 und vom 06.06.1994 konnte die Erfüllung der Maßgabe 3 und der Auflagen 1 – 3 nicht erfolgen. Deshalb wurde der Beitrittsbeschluss vom 03.07.2006 erneut erforderlich. Das Ministerium als zuständige Behörde hatte im Bescheid vom 09.06.1995 mitgeteilt, dass die Erfüllung der Maßgabe und der Auflagen 1 – 3 nicht erfolgen kann.

Da mittlerweile weitere Planungstätigkeit erfolgt ist; so wurden Bebauungspläne im Nahbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 aufgestellt, dass die Schallschutzbelange hinreichend beachtet wurden, kann die Maßgabe erfüllt werden. Aufgrund von Eigentumsklärungen kann die Erfüllung der Auflage 1 bis 3 bestätigt werden. Die Auflage 1 – 3 ist erfüllt. Die Stadt Grevesmühlen hat die Flächen, die für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte festgesetzt sind, zu überwiegenden Teilen erworben. Für ein Grundstück wurden Abstimmungen mit dem Betroffenen geführt.

Auf der Grundlage des Beitrittsbeschlusses vom 03.07.2006 kann das Planverfahren abgeschlossen werden.

0. VORBEMERKUNG

ZUM BESSEREN VERSTÄNDNIS DES AUFSTELLUNGS- UND GENEHMIGUNGSVERFAHRENS ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER STADT GREVESMÜHLEN UND INSBESONDERE ZUR DARSTELLUNG DER ERFÜLLUNG DER MAßGABEN UND AUFLAGEN WIRD DER BEGRÜNDUNG MIT STAND VOM 23.12.1993 DIESE VORBEMERKUNG VORANGESETZT.

DIE STADTVERORDNETEN DER STADT GREVESMÜHLEN HABEN VON DEM DURCHGEFÜHRTEM GENEHMIGUNGSVERFAHREN DES BEBAUUNGSPLANES NR. 7 DER STADT GREVESMÜHLEN UND DER GENEHMIGUNG UNTER MAßGABEN UND AUFLAGEN DURCH DEN INNENMINISTER DES LANDES MECKLENBURG-VORPOMMERN MIT ERLAß VOM 21. JANUAR 1994 (Az.: II 670-512-113 - 01.06.09 (7)) KENNTNIS GENOMMEN.

DURCH DIE STADTVERORDNETEN WURDEN ZUR ERFÜLLUNG DER MAßGABEN UND AUFLAGEN SATZUNGSÄNDERNDE BESCHLÜSSE AM 02.05.1994 UND AM 06.06.1994 GEFASST.

DIE RESULTIERENDEN PRÄZISIERUNGEN BZW. ÄNDERUNGEN SIND EINGEARBEITET. IN DER BEGRÜNDUNG SIND DIE GEÄNDERTEN AUSSAGEN DURCH SCHRIFT MIT GROBBUCHSTABEN HERVORGEHOBEN.

ENTFALLENDE AUSSAGEN SIND IM EXEMPLAR VOM 22.12.1993 HERVORGEHOBEN UND IM ENDGÜLTIGEN EXEMPLAR NICHT MEHR BERÜCKSICHTIGT.

1. Allgemeines

1.1 Anlaß und Aufgabe der Planung

In der Stadt Grevesmühlen soll die Ansiedlung von Gewerbetreibenden gefördert werden. Es besteht die Notwendigkeit zur Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

Die Flächen südlich des Grünen Weges - im östlichen Anschluß an das Gelände der Firma Nordbeton und bis zur Freihaltetrasse für eine mögliche östliche Ortsdurchfahrt - sollen für die gewerbliche Ansiedlung nutzbar gemacht werden. Mit dieser Standortwahl erfolgt die Verdichtung der Gewerbeflächen am Grünen Weg.

Die Freihaltetrasse für die genannte östliche Ortsdurchfahrt ist Bestandteil der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen. Sie wird ohne Normcharakter dargestellt. Bei der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 7 ist sie insofern zu berücksichtigen, daß eine geordnete Anbindung vom Grünen Weg an diese Trassen offen gehalten werden soll.

Die Planungen nördlich bzw. südlich des Grünen Weges für die Industrie- und Gewerbegebiete bzw. Wohngebiete sind so aufeinander abzustimmen, daß Konflikte zwischen diesen unterschiedlichen Nutzungen nicht entstehen.

1.2 Rechtliche Grundlagen und Aufstellungsbeschluß

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage:

- des BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), das zuletzt durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) geändert wurde und mit diesen Änderungen seit dem 1. Mai 1993 gültig ist,
- in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) in ihrer Neufassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22. Januar 1991)

erarbeitet.

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 27. Januar 1992 den Beschluß gefaßt, den Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Grevesmühlen aufzustellen.

1.3 Bestandteile des Planes

Der Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Grevesmühlen besteht aus folgenden Teilen:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1 : 1000,
- Teil B - Text - Festsetzungen (und Verfahrensübersicht),
- Begründung, in der die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes dargelegt werden.

1.4 Kartengrundlage

Die Amtliche Plangrundlage für einen Bebauungsplan im Maßstab 1 : 1000, die durch das Vermessungsbüro Dipl. Ing. W. Holst, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, am 01.12.92 in Bad Schwartau angefertigt wurde, dient als Kartengrundlage.

1.5 Quellennachweis

- Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen mit Erläuterungsbericht,
- Planungsanzeige der Stadt Grevesmühlen zum Bebauungsplan Nr. 7 vom 13. Juli 1992,
- Ansiedlungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Grevesmühlen,
- Satzung zum Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen vom 29.07.1992,
- Stellungnahme über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse im Zusammenhang mit der im Jahr 1986 geplanten zentralen Wärmeversorgung in Grevesmühlen am Grünen Weg, aufgestellt durch J. Buchheim, Ingenieur für Baugrund, Wismar, 25.11.1986,
- Ingenieurgeologische Stellungnahme zur Ortslage Grevesmühlen erarbeitet durch die Bezirksstelle für Geologie beim ehemaligen Rat des Bezirkes Rostock, von Dipl. Geol. Sponholz am 10.04.1964,
- Lärmgutachten zum Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Grevesmühlen, erarbeitet durch das Hanseatische Umweltbüro - Zweigstelle Lübeck - von Dipl.-Ing. Knut Rasch, 06.10.1993.

2. Geographische Lage, Geltungsbereich und Nutzung des Geländes

Der Bereich des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Grevesmühlen liegt am östlichen Stadtrand.

Die Fläche befindet sich zwischen dem in Realisierung befindlichen "Gewerbegebiet Ost" (B-Plan Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen) und den bereits vorhandenen Gewerbeflächen, die sich unmittelbar am Grünen Weg befinden.

Das Planungsgebiet wird begrenzt:

- im Norden durch den Verlauf des Grünen Weges,
- im Osten durch eine Freihaltetrasse für eine mögliche Nord-Süd-Tangente als verbesserte Ortsdurchfahrt und als Zubringer zur Autobahn A 20,
- im Süden durch den Bahndamm der Strecke Grevesmühlen - Bad Kleinen und
- im Westen durch das Flurstück 160/1 der Flur 12 der Gemarkung Grevesmühlen (das Gelände der Firma Nordbeton).

Die innerhalb des Plangebietes nördlich liegenden Flächen wurden bisher als Lagerflächen genutzt. Das Gelände ist durch Aufschüttungen aus Betonbruch und Erde reguliert worden; die natürliche Form ist nicht mehr erkennbar.

Im nördlichen Bereich befinden sich befestigte Flächen und Wege, die der Bewirtschaftung des Lagerplatzes dienen. Im Nordwesten des Planungsgebietes steht eine Überdachung, die früher als Feldscheune der Lagerung von landwirtschaftlichen Produkten gedient hat und sich heute in einem schlechten baulichen Zustand befindet. Östlich der Feldscheune befindet sich eine 45 m² große Fundamentplatte. Die genannten baulichen Anlagen müssen entfernt werden.

Baugrundbohrungen, die im Jahre 1986 durchgeführt wurden, haben ergeben, daß der Baugrund im nördlichen Bereich für die Bebauung geeignet ist. Der gesamte nördliche Bereich wird im Bebauungsplan als Gewerbefläche gemäß § 8 BauNVO dargestellt.

Im südlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich zwei Röhrichtbestände, die durch eine Geländekuppe voneinander getrennt sind. Der östlich gelegene Röhrichtbestand befindet sich zum größten Teil außerhalb der Plangrenzen und ist Bestandteil eines Biotops im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen.

Die an der südlichen Grenze des Plangebietes gelegenen Flächen sind für die Bebauung nicht bzw. weniger geeignet. Untersuchungen des Baugrundes im Jahre 1964 haben gezeigt, daß die Gründungsverhältnisse durch das Anstehen von 1,30 m dicken Humusschichten sehr ungünstig sind.

Auf der Geländekuppe zwischen den Röhrichtbeständen befindet sich eine Umzäunung und ein Nebengebäude (Schuppen). Die Fläche wurde bisher als Weideland genutzt.

Der Übergang von der nördlichen zur südlichen Teilfläche des Plangebietes wird durch eine Böschung mit Neigung in südlicher Richtung und einer Höhe von ca. 2 m gebildet.

Vom Böschungsfuß aus fällt das Gelände in südwestlicher und südöstlicher Richtung zu den Feuchtgebieten ab und steigt dann südlich der Feuchtgebiete in Richtung Bahndamm wieder an.

Der gesamte südliche Bereich des Planungsgebietes wird im Bebauungsplan als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 (1) 20 BauGB dargestellt.

Westlich der Geltungsbereichsgrenze befindet sich das Flurstück 160/1 der Flur 12 der Gemarkung Grevesmühlen und in etwa 150 m Entfernung befinden sich die Gebäude und Betriebsanlagen der Firma Nordbeton.

Die Firma Nordbeton wird die zwischen der westlichen Begrenzung des Geltungsbereichs für den B-Plan Nr. 7 und ihren Betriebsgebäuden gelegenen Flächen für die betriebliche Erweiterung nutzen.

Die Fläche zwischen den Betriebsanlagen und dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 7 - auf dem Flurstück 160/1 der Flur 12 der Gemarkung Grevesmühlen wurde bisher nicht baulich genutzt.

Hier befinden sich umfangreiche Aufschüttungen aus Betonbruch und Bauschutt.

Im Osten grenzt das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 7 an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen. Direkt an der Plangebietsgrenze verläuft die mögliche Freihaltetrasse der Nord-Süd-Tangente.

Östlich der Freihaltetrasse befinden sich Flächen für die Regenwasserrückhaltung und Sukzession, die Bestandteil einer Gesamtfläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des B-Planes Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen sind.

3. Planungsvorgaben aus übergeordneten Planungen

Der Flächennutzungsplan für die Stadtgemeinde Grevesmühlen wird derzeit erarbeitet.

Grundlage für die Analyse der Planungsvorgaben bildet der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes. In dieser Planfassung sind die Flächen innerhalb der Planbereichsgrenzen als Gewerbefläche ausgewiesen.

Der Stadtkernbereich der Stadt Grevesmühlen soll zukünftig überwiegend dem Wohnen und dem Dienstleistungsbereich dienen.

Ziel ist es, alle Gewerbebetriebe, die nicht dem ausgewiesenen Gebietscharakter entsprechen, auf anderen Standorten anzusiedeln. Dafür sind außerhalb des Stadtkerns Flächen zur Verfügung zu stellen.

Eine weitere im Flächennutzungsplan dargelegte Zielstellung besteht darin, im Westen der Stadt befindliche Gewerbestandorte in den Osten zu verlagern und die Flächen westlich der Stadt in Wohnbereiche umzuwandeln.

Der Bebauungsplan Nr. 7 wird aufgestellt, um dem bestehenden Bedarf an Gewerbeflächen gerecht zu werden und Ansiedlungsfläche bereitzustellen.

Mit der Überplanung der im Geltungsbereich dargestellten Flächen soll die angestrebte Neuordnung der bisher als Lagerplatz und Weideland genutzten Bereiche und die Verdichtung der Gewerbeansiedlung am Grünen Weg umgesetzt werden.

4. Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Grevesmühlen

Die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 7 der Stadt Grevesmühlen wurden bisher nicht baulich genutzt.

Der Plangeltungsbereich umfaßt eine Gesamtfläche von ca. 3,24 ha (überschlägig ermittelt), die sich wie folgt unter den verschiedenen Nutzungen aufteilt:

a) Gewerbegebiete gemäß § 8 BauNVO	ca. 1,826 ha
b) Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 0,004 ha
c) Grünflächen und Flächen mit Anpflanzgeboten bzw. Flächen für Landschaftspflege und Schutzmaßnahmen	ca. 1,410 ha
Summe	ca. 3,240 ha
=====	

4.1 Gewerbegebiete (GE) gemäß § 8 BauNVO

Die für die Bebauung vorgesehenen Flächen dienen der Ansiedlung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Auf den Flächen wird

- die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,7 und
- die Geschosflächenzahl (GFZ) mit 1,4 festgesetzt.

Die maximale Firsthöhe darf 7,50 m nicht überschreiten. Das Gebiet soll in abweichender Bauweise bebaut werden. Durch textliche Festsetzungen wird bestimmt, daß die Grenzabstände der offenen Bauweise gelten, jedoch Baulängen über 50,00 m zulässig sind.

Auf die Festsetzung der Vollgeschosse (als Höchstgrenze) wird verzichtet, da die getroffenen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung ausreichend sind.

4.2 Flächen für Versorgungsanlagen

Für den Bau von evtl. notwendigen Trafostationen werden im Bereich zwischen dem straßenbegleitenden Grünstreifen und der Baugrenze zwei Flächen in der Größe von 4 x 5 m festgesetzt.

4.3 Grünflächen gem. § 9 (1) 15 BauGB und Flächen mit Anpflanzgeboten sowie Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) 20 und 25 BauGB

Flächen mit Anpflanzgeboten befinden sich an der östlichen Plangebietsgrenze. Sie bestehen aus einem 10 m breiten Anpflanzstreifen in der Anbauverbotszone entlang der Freihaltetrasse der möglichen Nord-Süd-Tangente im Osten des Plangebietes.

DARÜBERHINAUS IST SÜDLICH DER NÖRDLICHEN PLANBEREICHSGRENZE IN EINER MAXIMALEN BREITE VON 8 m EIN VORGARTENBEREICH FESTGESETZT, DER GÄRTNERISCH ANZULEGEN IST UND NUR FÜR GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN UNTERBROCHEN WERDEN DARF.

Im Süden des Plangebietes befindet sich die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, in der die Röhrichtbestände als wertvolle Landschaftsbestandteile gesondert festgesetzt sind.

5. Ver- und Entsorgung des Baugebietes

5.1 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung erfolgt über die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen.

Die geplanten Wasserleitungen sollen an das bestehende Netz angeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen. Daraus ergeben sich Nutzungsbeschränkungen für die Gewerbeansiedlung.

5.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die geplanten Gewerbeflächen werden durch die HEVAG Rostock, BV Wismar, mit elektrischer Energie versorgt. Zwei Flächen für notwendige Einrichtungen (Trafostationen) zum Anschluß der Gewerbebetriebe sind in der Planzeichnung festgesetzt.

5.3 Fernmeldeversorgung

Im Planbereich befinden sich noch keine Fernmeldeanlagen der Deutschen Bundespost.

Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Es wird angestrebt, für den Fernseh- und Rundfunkempfang im Baugebiet Breitbandkabel zu verlegen.

5.4 Gasversorgung

Die Gasversorgung wird über das zuständige Energieversorgungsunternehmen gewährleistet. Eine Versorgung des Gebietes ist möglich und wird angestrebt.

Für die Gewerbeflächen ist eine Erdgasversorgung durch die Stadtwerke Grevesmühlen vorgesehen.

5.5 Fernwärmeversorgung

Für den Bereich des Bebauungsplanes ist eine Versorgung mit Fernwärme nicht vorgesehen.

5.6 Feuerschutz

Für das Stadtgebiet ist der Feuerschutz durch die "Freiwillige Feuerwehr Grevesmühlen" gewährleistet. Das Baugebiet ist entsprechend Bedarf mit Feuerschutzeinrichtungen auszustatten.

5.7 Abwasserbeseitigung - Schmutzwasser

Die anfallenden Abwässer sollen über das bereits vorhandene Entwässerungsnetz der Kläranlage Grevesmühlen zugeführt werden.

In einer Entfernung von ca. 50 m östlich der Plangebietsgrenze befindet sich eine neu errichtete Pumpstation. Von dort aus wird das Schmutzwasser über Abwasserdruckrohrleitungen zur ca. 3,3 km entfernten Kläranlage geleitet.

Der Rohrquerschnitt der vorhandenen Zuleitung zur Pumpstation, die südlich des Grünen Weges verläuft und sich teilweise im Geltungsbereich befindet, muß überprüft werden. Gegebenenfalls muß die Leitung neu verlegt werden.

5.8 Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser

Das überplante Gebiet ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht dem Einzugsgebiet 165 "Stepenitz" zuzuordnen.

Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser soll über Sielleitungen dem östlich der Plangebietsgrenze vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken zugeführt werden.

Bei der Bemessung des Regenwasserrückhaltebeckens für das Gewerbegebiet Ost - B-Plan Nr. 1 - wurden zusätzliche Einzugsbereiche des Nahbereiches berücksichtigt. Da die zugrunde gelegten Flächen noch nicht voll in Anspruch genommen wurden, wird davon ausgegangen, daß das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken das im Gebiet des B-Planes Nr. 7 anfallende Oberflächenwasser aufnehmen kann. Bei Realisierung eines zusätzlichen Regenwasserrückhaltebeckens im Zusammenhang mit der beabsichtigten verdichteten Bebauung am Kapelenberg, sollte die Bemessung so erfolgen, daß sowohl in diesem als auch im Regenwasserrückhaltebecken im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 Oberflächenwasser weiterer Gebiete aufgenommen werden kann.

Das gereinigte Oberflächenwasser soll in vorhandenen Leitungen und Gräben zum Poischower Mühlenbach geleitet werden.

5.9 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist im gesamten Gebiet der Stadt Grevesmühlen aufgrund gesetzlicher Regelungen sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Kreises Grevesmühlen.

5.10 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER

DAS GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT IST NACH ABSTIMMUNG MIT DEN VERSORGUNGSTRÄGERN UND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG VORHANDENER LEITUNGSTRASSE ENTSPRECHEND BREIT FESTGESETZT. DER BEREICH SCHLIEßT SÄMTLICHE FLÄCHEN ZWISCHEN DER NÖRDLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE UND DEM VERLAUF DER VORHANDENEN SCHMUTZ- UND REGENWASSERLEITUNGEN EIN.

~~6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes~~

~~Von großer Bedeutung für die Stadt Grevesmühlen ist der geplante Bau der Autobahn "A 20". Die vorgesehene Autobahntrasse tangiert das Gebiet der Stadtgemeinde im Süden. Außerhalb des Geltungsbereiches ist eine mögliche Freihaltetrasse dargestellt, die als verbesserte östliche Ortsdurchfahrt ausgebaut werden kann.~~

5.10.1 Festsetzungen zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht gemäß Beitrittsbeschluss vom 03.07.2006

Die Erfüllung der Auflagen 1 bis 3 erfolgt gemäß Beschluss vom 02.05.1994. Die Stadt hat zwischenzeitlich Abstimmungen mit den Betroffenen geführt. Am 30.05.2005 wurde mit 4 der Betroffenen, ausgenommen ist lediglich das Flurstück 160/7, ein Vertrag über den Rückkauf von Flächen ausgehandelt. Somit ist nur noch die Stadt Grevesmühlen für die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für die betroffenen Grundstücke verantwortlich. Es erübrigt sich somit ein Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB. Die Stadtvertretung beschließt durch Beschluss die Festsetzungen des Bebauungsplanes erneut und für ihre Grundstücke. Mit dem Betroffenen des Flurstücks 160/7 wurden Abstimmungen geführt. Dabei wurde der Festsetzungsinhalt belassen und wird geduldet. Ein erneutes Beteiligungsverfahren nach § 13 BauGB wird nicht als erforderlich angesehen.

~~5.8 Abwasserbeseitigung - Oberflächenwasser~~

Das überplante Gebiet ist aus wasserwirtschaftlicher Sicht dem Einzugsgebiet 165 "Stepenitz" zuzuordnen. Das im Baugebiet anfallende Oberflächenwasser soll über Sielleitungen dem östlich der Plangebietsgrenze vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken zugeführt werden. Bei der Bemessung des Regenwasserrückhaltebeckens für das Gewerbegebiet Ost - B-Plan Nr. 1 - wurden zusätzliche Einzugsbereiche des Nahbereiches berücksichtigt. Da die zugrunde gelegten Flächen noch nicht voll in Anspruch genommen wurden, wird davon ausgegangen, daß das vorhandene Regenwasserrückhaltebecken das im Gebiet des B-Planes Nr. 7 anfallende Oberflächenwasser aufnehmen kann. Bei Realisierung eines zusätzlichen Regenwasserrückhaltebeckens im Zusammenhang mit der beabsichtigten verdichteten Bebauung am Kapelenberg, sollte die Bemessung so erfolgen, daß sowohl in diesem als auch im Regenwasserrückhaltebecken im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 Oberflächenwasser weiterer Gebiete aufgenommen werden kann. Das gereinigte Oberflächenwasser soll in vorhandenen Leitungen und Gräben zum Poischower Mühlenbach geleitet werden.

5.9 Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung ist im gesamten Gebiet der Stadt Grevesmühlen aufgrund gesetzlicher Regelungen sichergestellt. Die Abfallentsorgung erfolgt entsprechend der Abfallsatzung des Kreises Grevesmühlen.

5.10 GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE ZUGUNSTEN DER VER- UND ENTSORGUNGSTRÄGER

DAS GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHT IST NACH ABSTIMMUNG MIT DEN VERSORGUNGSTRÄGERN UND UNTER BERÜCKSICHTIGUNG VORHANDENER LEITUNGSTRASSE ENTSPRECHEND BREIT FESTGESETZT. DER BEREICH SCHLIEßT SÄMTLICHE FLÄCHEN ZWISCHEN DER NÖRDLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE UND DEM VERLAUF DER VORHANDENEN SCHMUTZ- UND REGENWASSERLEITUNGEN EIN.

6. Verkehrliche Erschließung des Baugebietes

Von großer Bedeutung für die Stadt Grevesmühlen ist der geplante Bau der Autobahn "A 20". Die vorgesehene Autobahntrasse tangiert das Gebiet der Stadtgemeinde im Süden. Außerhalb des Geltungsbereiches ist eine mögliche Freihaltetrasse dargestellt, die als verbesserte östliche Ortsdurchfahrt ausgebaut werden kann.

Eine verbesserte östliche Ortsdurchfahrt bzw. Ortsumgehung kann der Stadt dienen

- zur Entlastung der Innenstadt vom Durchgangsverkehr,
- als Zubringerstraße für die Autobahn.

Zur endgültigen Festlegung einer möglichen Ortsumgehung der Stadt Grevesmühlen wird gegenwärtig eine Umweltverträglichkeitsstudie erarbeitet.

Davon sind präzise Aussagen zur Verkehrsplanung abhängig. Westlich der Freihaltetrasse wird im Bereich der Gewerbeflächen eine 20 m breite anbaufreie Zone im Plan festgesetzt.

Durch die Lage des Plangebietes südlich des Grünen Weges und unmittelbar westlich der Freihaltetrasse für eine mögliche Nord-Süd-Tangente ist eine gute verkehrliche Erschließung gegeben.

DIE LINIENBESTIMMUNG FÜR DIE ÖSTLICHE VERBESSERTE ORTS-DURCHFART DER STADT GREVESMÜHLEN IST ERFOLGT. DIE GENANNTTE TRASSE WIRD TATSÄCHLICH AN DER ÖSTLICHEN PLAN-GEBIETESGRENZE VERLAUFEN. AUFGRUND DER ZU ERWARTENDEN HOHEN FREQUENTIERUNG DES ANBINDEPUNKTES DES GRÜNEN WEGES AN DIESE ÖSTLICHE TANGENTE DER STADT GREVESMÜHLEN IST ES ERKLÄRTES ZIEL DER STADT, DIE ZUFahrTEN MÖGLICHST WEIT ENTFERNT - HINSICHTLICH DER LAGE ZU DIESEM KREUZUNGSPUNKT - EINZUORDNEN.

ENTGEGEN FRÜHEREN VORSTELLUNGEN WIRD DIE FESTSETZUNG VON EINFahrTEN IN ABHÄNGIGKEIT VON DEN DARGESTELLTEN GRUNDSTÜCKSGRENZEN ALS NICHT PRAKTIKABEL BETRACHTET, DA KEINE GEWÄHR DAFÜR GEGEBEN IST, DAB DIE PARZELLIERUNG TATSÄCHLICH SO ERFOLGT UND BESTEHEN BLEIBT BZW. DIES ZU EINER EINSCHRÄNKUNG DER FLEXIBILITÄT BEI DER ANSIEDLUNG FÜHREN KÖNNTE. AUF DIE FESTSETZUNG VON EINFahrtBEREICHEN WIRD VERZICHTET.

Durch das Vorliegen konkreter Ansiedlungswünsche ist es möglich, die bebaubare Fläche ZUNÄCHST entsprechend der vorgesehenen Nutzungsgrößen aufzuteilen.

Die Grundstücke werden durch Zufahrten vom Grünen Weg verkehrlich erschlossen. Dabei gilt der Grundsatz, daß immer zwei Grundstücke - SOWEIT MÖGLICH - gemeinsam über eine Zufahrt an den Grünen Weg angebunden werden.

Ziel ist es, zugunsten des Verkehrsflusses und der Verkehrssicherheit auf dem Grünen Weg, die Anzahl der Einfahrten damit so gering wie möglich zu halten. Die Breite der Einfahrten darf JE GRUNDSTÜCK maximal 6 m betragen.

HINSICHTLICH DER ZUFahrt FÜR DAS ÖSTLICHE GRUNDSTÜCK IST FESTGESETZT, DAB DIE EINFahrt MÖGLICHST NAH AN DIE WESTLICHE GRUNDSTÜCKSGRENZE DIESES GRUNDSTÜCKES GELEGT WIRD.

FÜR DIE JEWEILS PAARWEISE ZU BETRACHTENDEN GRUNDSTÜCKE, DIE SICH WESTLICH AN DAS ÖSTLICHSTE GRUNDSTÜCK ANSCHLIEßEN - SOWEIT PAARBILDUNG AUFGRUND DER ANZAHL DER GRUNDSTÜCKE MÖGLICH IST - SIND DIE GRUNDSTÜCKSZUFahrTEN EBENFALLS BENACHBART VORZUSEHEN, UM SO EIN- BZW. AUSFAHRTSBEREICHE ZU BÜNDELN.

Alle weiteren Erschließungswege, die zur Nutzung der Gewerbeflächen notwendig sind, befinden sich auf den Grundstücken und werden vom Nutzer entsprechend Bedarf angelegt.

7. Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und der gärtnerischen Gestaltung des Baugebietes

Nach den §§ 2 und 8 (BNatSchG) ist der sparsame Verbrauch von Natur und Landschaft oberstes Gebot. Unbebaute Bereiche sind als Voraussetzung für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in genügender Größe zu erhalten.

Die Verursacher von Eingriffen sind verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb einer zu bestimmenden Frist durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (§ 8 (2) BNatSchG).

Im südlichen Bereich des Plangebietes sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Die öffentliche Grünfläche wird als "Fläche zur Landschaftspflege" gekennzeichnet. Auf der Fläche befinden sich Feuchtgebiete mit Röhrichtbeständen, die zu den besonders geschützten Biotopen nach § 2 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz des Landes Mecklenburg-Vorpommern gehören. Die Feuchtflächen werden als Schutzgebiete oder Schutzobjekte im Sinne des Naturschutzrechtes dargestellt und als geschützter Landschaftsbestandteil festgesetzt. Zwischen den Röhrichtbeständen befindet sich eine Geländekuppe, die bisher als Weidefläche genutzt wurde. Diese Fläche weist Vertreter der trockenheits- und wärmeliebenden Pflanzenarten auf und ist somit als wertvoller Landschaftsbestandteil einzuordnen. Eine jährliche Mahd mit Abtransport des Mähgutes wird für die Bewirtschaftung vorgeschlagen. Der Bereich auf der Geländekuppe wird als Ausgleichsfläche definiert.

An die dargestellte Grünfläche schließt sich östlich der Plangebietsgrenze die Freihaltetrasse für die Nord-Süd-Tangente und eine weitere Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erhaltung von Natur und Landschaft an, die im Bebauungsplan Nr. 1 der Stadt Grevesmühlen festgesetzt wurden.

DER BEREICH SÜDLICH DER NÖRDLICHEN PLANBEREICHSGRENZE WIRD IN EINER BREITE VON 8 m ALS VORGARTENBEREICH DEFINIERT. ER IST ALS GRÜNFLÄCHE ZU GESTALTEN; JEDOCH WIRD AUF DIE FESTSETZUNG VON ANPFLANZGEBOTEN VERZICHTET. DIE ANPFLANZUNGEN SIND GEMÄß FESTSETZUNGEN UNTER PUNKT 3.1 DES TEIL B DES BEBAUUNGSPLANES VORZUNEHMEN. DER VORGARTEN DARF NUR FÜR DIE HERSTELLUNG VON GRUNDSTÜCKSZUFAHRTEN UNTERBROCHEN WERDEN.

AUF EINEM STREIFEN VON MAXIMAL 3 m BREITE UNMITTELBAR AN DER NÖRDLICHEN GELTUNGSBEREICHSGRENZE KANN AUF DAS ANPFLANZEN VERZICHTET WERDEN, WENN EIN GEH- UND RADWEG ENTLANG DES GRÜNEN WEGES HERGESTELLT WERDEN SOLL.

AUFGRUND DER VIELEN LEITUNGSTRASSEN SÜDLICH DES GRÜNEN WEGES UND DER VORHALTUNG ENTSPRECHEND BREITER GEH-, FAHR- UND LEITUNGSRECHTE, LÄßT SICH DIE EHEMALS VORGESEHENE GESTALTERISCHE ABSICHT ZUR ANPFLANZUNG VON EINZELBÄUMEN IM VORGESEHENEN BEREICH FÜR ANPFLANZUNGEN NICHT MEHR VERWIRKLICHEN. ABSTÄNDE VON GEPLANTEN BÄUMEN ZU GEPLANTEN LEITUNGEN WÜRDEN ZU GERING SEIN, UM LANGFRISTIG EINE DAUERHAFTHE UNTERHALTUNG DER LEITUNGEN ZU GEWÄHRLEISTEN. DA EINE NOCH TEILWEISE MÖGLICHE VERWIRKLICHUNG DER GESTALTUNGSABSICHTEN DER URSPRÜNGLICHEN IDEE NICHT MEHR GERECHT WIRD, WIRD INSGESAMT AUF DAS ANPFLANZEN VON STRABENBEGLEITENDEN BÄUMEN VERZICHTET UND EINE BEPFLANZUNG AUS STRÄUCHERN FESTGESETZT.

DAS RÜHRT VOR ALLEM AUCH DAHER, DAB VORHANDENE SW- UND RW-FREIGEFÄLLELEITUNGSABSCHNITTE WEIT VON DEM BEFESTIGTEN FAHRBAHN RAND DES GRÜNEN WEGES ENTFERNT LIEGEN UND DESWEITEREN UNMITTELBAR AM GRÜNEN WEG AUCH ERDGAS- BZW. TRINKWASSERVERSORGUNGSLEITUNGEN VERLEGT SIND. DAZWISCHEN ERGIBT SICH EIN UNTERSCHIEDLICHER BREITER - VON LEITUNGEN - FREIER BEREICH.

ES WIRD DESHALB EINE BEPFLANZUNG VORGESCHLAGEN, DIE ALS VORGARTENBEREICH BZW. STRABENBEGLEITGRÜN BENANNT WIRD, UND VORNEHMLICH ZWISCHEN DEN BEIDEN GENANNTEN LEITUNGSBEREICHE VORZUNEHMEN IST.

ES IST EINE MINDESTENS 5-REIHIGE BEPFLANZUNG, BESTEHEND AUS FOLGENDEN GEHÖLZARTEN - IN EINER MINDESTBREITE VON 5 m VORZUNEHMEN:

- KUPFER FELSENBRNE,
- ROTER HARTRIEGEL,
- NIEDRIGER HARTRIEGEL,
- LIGUSTER,
- ROTE HECKENKIRSCH,
- HUNDSROSE,
- NIEDRIGE ROSE,
- BIEBERNELL ROSE,
- SCHNEEBEERE.

DIE IN DEN RANDBEREICHEN VERBLEIBENDE FLÄCHE VERBLEIBT ALS KRAUTSAUM.

An der östlichen Plangebietsgrenze ist innerhalb der 20 m breiten Anbauverbotsfläche ein 10 m breiter Streifen als Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dargestellt. Der Streifen ist ebenfalls mit standortgerechten einheimischen Gehölzen zu bepflanzen. BEPFLANZUNGEN SIND GEMÄß FESTSETZUNGEN UNTER PUNKT 3.1 DES TEIL B DES BEBAUUNGSPLANES VORZUNEHMEN. ES IST EINE MINDESTENS 4-REIHIGE BEPFLANZUNG AUS FOLGENDEN ARTEN VORZUNEHMEN:

- FELDAHORN,
- WEIßDORN,
- GEWÖHNLICHER HASEL,
- GEWÖHNLICHES PFAFFENHÜTCHEN,
- SCHLEHE,
- HUNDSROSE,
- SALWEIDE,
- WOLLIGER SCHNEEBALL,
- TRAUBENKIRSCHEN,
- EBERESCHE.

DIE IN DEN RANDBEREICHEN VERBLEIBENDE FLÄCHE VERBLEIBT ALS KRAUTSAUM.

8. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen - Schallschutzmaßnahmen

Die für die bauliche Nutzung dargestellten Flächen im Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Grevesmühlen dienen gem. § 8 der BauNVO ausschließlich der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Das Ansiedlungskonzept der Stadt Grevesmühlen sieht vor, die Grundstücke überwiegend an Handwerksbetriebe zu vergeben.

Die Hauptgeschäftszeit der Handwerksbetriebe wird in den Tagesstunden liegen.

Bezüglich der Ansiedlung von Betrieben auf der Gewerbefläche sind jedoch zukünftig auch Änderungen möglich.

Für die Begründung und Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen wurde ein Lärmschutzgutachten erstellt. Das Lärmschutzgutachten wird Anlage der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Grevesmühlen.

Nach diesem Gutachten werden die Richtwerte in dem nördlich des Gewerbegebietes geplanten Allgemeinen Wohngebiet während des Tages eingehalten. In der Nacht (22.00 - 06.00 Uhr) wären bei uneingeschränktem Betrieb mit einer Immission von 48,6 dB(A) im südlichen Teil des Wohngebietes durch das geplante Gewerbegebiet zu rechnen; also mit einer Überschreitung des Richtwertes von 40 dB(A) um 8,6 dB(A). Bei der festgesetzten Beschränkung des flächenbezogenen Schalleistungspegels auf maximal 50 dB/m² wird der Richtwert von Immissionen des B-Planbereiches allein um etwas mehr als 1 dB

unterschritten. Der Beitrag zur Gesamtimmission durch Lärm aus dem Gewerbegebiet beläuft sich auf eine Pegelerhöhung von maximal 0,6 dB.

DER FLÄCHENBEZOGENE SCHALLEISTUNGSPEGEL WIRD FÜR DIE FLÄCHEN IM GELTUNGSBEREICH DES BEBAUUNGSPLANES SOWOHL TAGS ALS AUCH NACHTS AUF 50 dB(A)/m² BESCHRÄNKT. DAMIT WIRD DER GRUNDSTEIN DAFÜR GELEGT, DAB AN DEN GRENZEN DES KLEINGARTENGEBIETES DER NACH DIN 18005 (SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU) ZULÄSSIGE ORIENTIERUNGSWERT VON 55 dB(A) TAGS/NACHTS NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD. FÜR DIE JEWEILIGE IMMISSIONSPROGNOSE IST DER ZULÄSSIGE ORIENTIERUNGSWERTANTEIL AUS DER JEWEILIGEN GRUNDSTÜCKSFÄCHE UND DEN FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLEISTUNGSPEGELN HERZULEITEN.

DIE STADT GREVESMÜHLEN FOLGT DER MAßGABE DES INNENMINISTERIUMS UND BESCHLIEßT ALS PRÄZISIERUNG/IN ABÄNDERUNG DES ABWÄGUNGS- UND SATZUNGSBESCHLUSSES VOM 22.12.1993 ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7 DER STADT GREVESMÜHLEN, DAB AUF DER WESTLICH BENACHBARTEN FLÄCHE - FLÄCHE DER FIRMA NORDBETON BZW. DEREN ERWEITERUNGSFLÄCHEN - DES INDUSTRIEGEBIETES FLÄCHENBEZOGENE SCHALLEISTUNGSPEGEL VON 65 dB(A)/m² NUR SOWEIT ZULÄSSIG SIND, DAB AN DEN GRENZEN ZUM GEWERBEGEBIET DER ZULÄSSIGE ORIENTIERUNGSWERT FÜR GEWERBEGEBIETE GEMÄß DIN 18005 (SCHALLSCHUTZ IM STÄDTEBAU) VON 65 dB(A) TAGS UND 55 dB(A) NACHTS NICHT ÜBERSCHRITTEN WIRD.

ES IST SICHERZUSTELLEN, DAB DAS GEWERBEGEBIET VON BENACHBARTEN INDUSTRIESTANDORTEN NICHT DURCH IMMISSIONEN BEEINTRÄCHTIGT WIRD, DIE DAS MAß DES FÜR EIN GEWERBEGEBIET ZULÄSSIGEN (GEMÄß DIN 18005) ÜBERSCHREITEN.

DAMIT WIRD DEM BEGEHREN DER FIRMA NORDBETON ÜBER DIE ZULÄSSIGKEIT EINES FLÄCHENBEZOGENEN SCHALLEISTUNGSPEGELS VON 65 dB(A)/m² BESCHRÄNKT ZUGESTIMMT.

SOFERN DIE ERWEITERUNG DER FIRMA NORDBETON BIS AN DIE GRENZEN DES GEWERBEGEBIETES AUF DER GRUNDLAGE DES § 34 BAUGB ZULÄSSIG SEIN SOLLTE, HAT DIESE BEI EINER ERWEITERUNG DAS GEBOT DER GEGENSEITIGEN RÜCKSICHTNAHME ZU BEACHTEN.

FÜR DEN FALL, DAB DIE ZULÄSSIGKEIT EINER ERWEITERUNG NUR AUF DER GRUNDLAGE DES § 30 BAUGB MÖGLICH IST, IST DAVON AUSZUGEHEN, DAB DIE NACHBARSCHAFT NACH § 15 BAUNVO GEREGELT WIRD.

BEI EINHALTUNG DER ORIENTIERUNGSWERTE AM RAND DES GEWERBEGEBIETES SIND WOHNUNGEN FÜR AUFSICHTS- UND BEREITSCHAFTSPERSONEN OHNE SCHUTZMAßNAHMEN INNERHALB DES GEWERBEGEBIETES ZULÄSSIG.

8.1 Ergänzungen zum Schallschutz aufgrund des Beitrittsbeschlusses vom 03.07.2006

Zur Erfüllung der Maßgabe 3 Einhaltung der Orientierungswerte am Rand des Gewerbegebietes, dass gegebenenfalls durch Gutachten nachgewiesen wird, dass an den Grenzen des Gewerbegebietes zu dem Betonwerk einschließlich dessen, Erweiterungsflächen der Orientierungswert von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts nicht überschritten wird oder dass durch die Festsetzung von entsprechenden Lärmschutzmaßnahmen sichergestellt ist, dass das Gewerbegebiet von den benachbarten Industriestandort nicht durch Immissionen beeinträchtigt wird, die das Maß des für ein Gewerbegebiet gemäß DIN 18005 Zulässigen überschreiten.

Im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen wurde ein Lärmgutachten erstellt. Dabei wurde der gesamte Bereich nördlich und südlich des Grünen Weges in die Beurteilung einbezogen. Seinerzeit wurde die Nachbarschaft von Gewerbe- bzw. Entwicklungsmöglichkeiten des Gewerbes gegenüber dem nördlich angrenzenden Wohnen überprüft. In einer Prognose wurden die Gewerblichen Bauflächen mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 65 dB(A) pro m² tags berücksichtigt. Für die Nacht wurden Einschränkungen betrachtet, die sich allein aufgrund der Nähe des nördlich gelegenen Wohnens ergaben. Letztlich wurden die in unmittelbarer Angrenzung des Bebauungsplanes Nr. 7 gelegenen Baugebiete GE 1 und GE 2 des Gewerbegebietes des Bebauungsplanes Nr. 7 mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von 60 dB(A) pro m² und 45 dB(A) pro m² belegt. Somit ist geregelt, dass unzumutbare Beeinträchtigungen des Bebauungsplanes Nr. 7 nicht erfolgen. Für Planungen von Gewerbegebieten wird hinlänglich bekannt der Flächenwert von 60 dB(A) pro m² tags herangezogen. Die nächtliche Einschränkung geht mit den Anforderungen des Gewerbegebietes konform. Somit ist die Maßgabe 3 durch Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 22, der unmittelbar an den Bebauungsplan Nr. 7 angrenzt, erfüllt.

12. Beschluß über die Begründung

Diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Grevesmühlen wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung Grevesmühlen VOM 23.12.1993.

ÄNDERUNGEN BZW. ERGÄNZUNGEN DURCH DIE SATZUNGSÄNDERNDEN BESCHLÜSSE VOM 02.05.1994 BZW. 06.06.1994 SIND EINGEARBEITET.

Grevesmühlen, den

^{25.7.94}



B. Müller
Bürgermeister

12.1 Beschluss über die Begründung nach erneuter Maßgabenerfüllung

Nach Erfüllung der Maßgaben und Auflagen aus dem Genehmigungsbescheid wurde diese Begründung zum Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Grevesmühlen gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung vom 3. Juli 2006.

Grevesmühlen, den 04.07.2006 (Siegel)



Jürgen Ditz
Bürgermeister
der Stadt Grevesmühlen