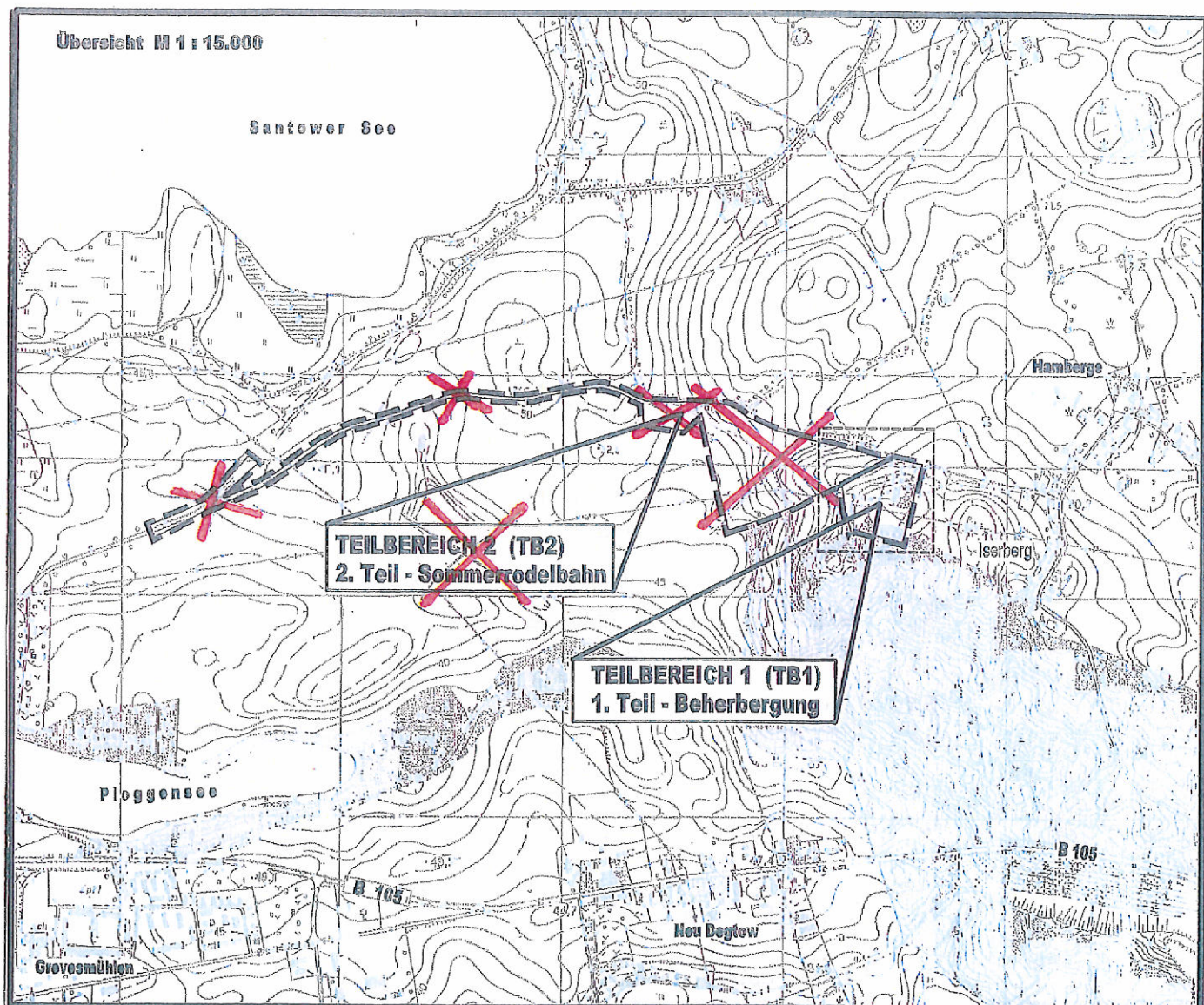


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 28 DER STADT GREVESMÜHLEN

"ERHOLUNGSGEBIET ISERBERG"



Planungsbüro Mahnel

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

Planungsstand: 03. Juli 2006

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Grevesmühlen „Erholungsgebiet Iserberg“

Inhaltsverzeichnis	Seite
0. Vorbemerkung	4
1. <u>Bedeutung der Stadt Grevesmühlen und städtebauliches Entwicklungskonzept</u>	4
2. <u>Allgemeines</u>	5
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	5
2.2 Kartengrundlage	5
2.3 Rechtsgrundlagen	5
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
2.5 Quellenverzeichnis	6
3. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	6
4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	8
4.1 Regional- und Landesplanung	8
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen	9
4.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls	11
5. <u>Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen</u>	12
5.1 Lage / Bestand	12
5.2 Baugrund / Geologie	13
6. <u>Planerische Zielsetzungen</u>	13
7. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	15
7.1 Art der baulichen Nutzung	15
7.2 Maß der baulichen Nutzung	18
7.3 Höhenlage	18
7.4 Bauweise	18

7.5	Überbaubare Grundstücksfläche	19
7.6	Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen	19
7.7	Von der Bebauung freizuhalten Flächen – Sichtflächen	19
7.8	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
7.9	Flächennutzungen	20
7.10	Flächennachweis	21
8.	<u>Baugestalterische Festsetzungen</u>	23
8.1	Dächer	23
8.2	Außenwände	23
8.3	Werbeanlagen	23
8.4	Befestigung von privaten Verkehrsflächen und von Flächen für Stellplätze und Zufahrten	24
8.5	Abfallbehälter	24
8.6	Festsetzung zu Bußgeldern	24
9.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	24
9.1	Öffentliche Straße	24
9.2	Ruhender Verkehr	27
10.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	27
10.1	Wasserversorgung	28
10.2	Versorgung mit elektrischer Energie	28
10.3	Gasversorgung	29
10.4	Abwasserentsorgung – Schmutzwasser	30
10.5	Abwasserentsorgung – Oberflächenwasser	30
10.6	Fernsprechversorgung	32
10.7	Feuerschutzeinrichtungen	32
10.8	Abfallbeseitigung	33
11.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft</u>	34
11.1	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	34
11.2	Anpflanzgebote	34
11.2.1	Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und Sonstiger Vegetation (Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)	34
11.3	Naturschutzfachliche Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung	37
11.4	Zuordnung der Maßnahmen	39
12.	<u>Maßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen</u>	42
12.1	Immissionsschutz	42

12.2	Bodenschutz	42
12.3	Gewässerschutz	43
13.	<u>Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise</u>	43
13.1	Bodendenkmale	43
13.2	Verhalten bei Bodendenkmalfunden	44
13.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	44
13.4	Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens	44
13.5	Munitionsfunde	45
13.6	Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	45
13.7	Oberflächenwasserableitung	45
13.8	Lagefestpunkte des amtlich geodätischen Grundlagentetzes	45
13.9	Leitungsbestand	46
13.12	Hinweise zum Schutz von Gehölzen	46
13.13	Zeitliche Begrenzung für Arbeiten innerhalb von Gehölzbeständen	46
13.14	Artenschutzrechtliche Bestimmungen	46
13.15	Nutzung der Wege	47
13.16	Immissionsschutz	47
13.17	Verfahrensregelung	47
14.	<u>Belange der Forst</u>	48
15.	<u>Bodenordnung</u>	48
16.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	48
17.	<u>Beschluss über die Begründung</u>	49
18.	<u>Arbeitsvermerke</u>	49

0. Vorbemerkung

Die Stadt Grevesmühlen hat zunächst den Bebauungsplan Nr. 28 gesamtheitlich aufgestellt. Unter Berücksichtigung der Anforderungen des Verfahrens wurde der Bauungsplan dann im Rahmen der Abwägung in den Teil 1 für die Sondergebiete SO 1, SO 2, SO 4 und den Teil 1 für das Sondergebiet SO 3, die Sommerodelbahn, gegliedert. Dabei wird berücksichtigt, dass die Satzung für Teil 1 erlassen werden kann. Für den Teil 2 kann die Satzung noch nicht erlassen werden. Deshalb gelten diese Bebauungsplanteile zukünftig unabhängig voneinander fort.

In dieser Begründung für den Teil 1 werden insbesondere die Bestandteile gestrichen, die ausschließlich für den Teil 2 gelten. Darüber hinaus wurden die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen so bestimmt, dass hier für den Teil 1 keine Ausgleichsmaßnahmen aus dem Teil 2 heranzuziehen sind; sämtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen können auf verfügbaren Flächen abgesichert werden. Deshalb wurde der Ausgleich extern auf der Sammelausgleichsfläche der Stadt Grevesmühlen festgesetzt.

1. Bedeutung der Stadt Grevesmühlen und städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Kreisstadt Grevesmühlen soll in ihrer Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktion zwischen der Hansestadt Lübeck und der Hansestadt Wismar weiter ausgebaut werden. Durch die Lage an der Bundesstraße 105, welche die o.g. Zentren miteinander verbindet, und an der Landesstraße 03, die Grevesmühlen mit der Landeshauptstadt Schwerin verbindet, ist die Stadt Grevesmühlen sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden. Durch die Nähe zur Autobahn A 20 ergibt sich eine weitere Verbesserung der verkehrlichen Anbindung der Stadt.

Die Stadt Grevesmühlen hat in ihrem Flächennutzungsplan Flächenausweisungen für zukünftige Ansprüche der baulichen Nutzung, wie Wohnen, Gewerbe, Freizeit berücksichtigt.

Der Bebauungsplan Nr. 28 wird aufgestellt, um planungsrechtliche Voraussetzungen für die Errichtung einer Freizeit- und Erholungsanlage am Iserberg zu schaffen.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des ehemaligen Kinderferienlagers bereits als Sonstiges Sondergebiet Fremdenverkehr dargestellt. Es handelt sich hier maßgeblich um die Flächen des Teilbereiches 1.

Die Flächen des Teilbereiches TB2 sind landwirtschaftliche Flächen oder werden als Verkehrsflächen genutzt. Dieser Bereich berücksichtigt die Sommerodelbahn. Das Satzungsverfahren wird hier gesondert zum Abschluss geführt. Zielsetzung ist die Erweiterung des Beherbergungsangebots bei gleichzeitiger Schaffung von Möglichkeiten für die Freizeitbetätigung. Die jeweiligen Nutzungsansprüche werden durch das Konzept (Abstände unter den Nutzungen) gebührend berücksichtigt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Das Gebiet befindet sich westlich der Ortslage Hamberge.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 28 für das Gebiet „Erholungsgebiet Iserberg“ wird im Süden und Osten durch Wald und Wiesenflächen begrenzt. Nördlich und westlich sind vornehmlich intensiv genutzte Ackerflächen vorhanden.

Der Plangeltungsbereich bezieht sich vollständig bzw. anteilig auf folgende Flurstücke:

Teilbereich TB1 – 1. Teil - Beherbergung

Gemeinde Grevesmühlen, Gemarkung Hamberge Flur 1
64/1, 64/2, 64/4, 65, 66/1, 66/4, 66/5, 67, 81,

Gemeinde Grevesmühlen, Gemarkung Grevesmühlen, Flur 11
293/1, 293/2, 294/1, 294/2, 295/1, 295/2, 296/1, 296/1, 296/2, 297/1,
297/2, 298/1, 309.

Die Flurstücke und Flächen des Teilbereiches 2. der nicht Gegenstand dieser Unterlage ist, werden der Vollständigkeit halber aufgeführt.

Teilbereich TB2 – 2. Teil - Sommerrodelbahn

Gemeinde Grevesmühlen, Gemarkung Grevesmühlen, Flur 11
24, 25, 33/2, 35, 42, 43/2, 65, 137, 162, 176, 208/3, 220, 221, 232,
233, 236, 237, 240, 241, 242, 243, 244, 245, 246, 247, 248, 249, 250,
251, 281, 282, 283, 284/1, 284/3, 284/4, 285/1, 285/2, 286, 287, 288,
289, 290, 291, 292, 309, 321.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Grevesmühlen dient eine Vermessung, erstellt durch die ÖbVI Holst und Krähmer, im Maßstab M 1 : 2.000, Bezugshöhe HN, vor.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 für den Bereich „Erholungsgebiet Iserberg“ – Teil 1 liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), seit dem 1. Januar 1998 gültig.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert

durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M-V S. 468, 612).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998.

Die Rechtsgrundlagen gelten jeweils in der letztgültigen Fassung.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 28 für den Bereich „Erholungsgebiet Iserberg“ 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, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Darüber hinaus wird aufgrund der Anforderungen des BauGB und des UVPG eine Umweltverträglichkeitsvorprüfung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes gefertigt. Begleitend zum Bebauungsplan wird ein Grünordnungsplan erstellt.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 der Stadt Grevesmühlen für den Bereich „Erholungsgebiet Iserberg“ liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Flächennutzungsplan, Stand Dezember 1996, wirksam seit Februar 1998. (Die 1. und 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen haben für diesen Bereich keine Bedeutung.)
- Landschaftsplan für das Gebiet der Stadt Grevesmühlen, derzeitiger Bearbeitungsstand.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Grevesmühlen stellt den Bebauungsplan Nr. 28 für das „Erholungsgebiet Iserberg“ auf, um auf den bebauten, nun brachliegenden Flächen des ehemaligen Ferienlagers die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine weitere Nutzung und Neubebauung zu schaffen.

Die vorgesehene Sommerrodelbahn, die gastronomischen Einrichtungen und Beherbergungsmöglichkeiten sollen die Attraktivität des Gebietes als Naherholungsraum erhöhen. Diese ist jedoch Gegenstand des Teil 2 des Bebauungsplanes, der nun unabhängig vom Teil 1 bearbeitet wird.

Der genehmigte und rechtskräftige Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen weist den als Sommerrodelbahn geplanten Bereich als landwirtschaftliche Nutzfläche aus. Die Flächen der Beherbergungsanlagen sind im Flächennutzungsplan bereits als Fremdenverkehrsgebiet enthalten.

Die geplanten Entwicklungsziele sind in der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen, welches sich zur Zeit im Aufstellungsverfahren befindet, dargestellt.

Obwohl die Satzung derzeit nur für den Teil 1, für die Beherbergungseinrichtungen aufgestellt wird, wird eine gesamtheitliche Darstellung auch im Zusammenhang mit der Sommerrodelbahn, den sogenannten Teilbereich 2, als Bestandteil der Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 beibehalten.

Die Möglichkeiten zur Freizeitnutzung in der Kreisstadt Grevesmühlen sind begrenzt. Insofern wird jede Erhöhung der Attraktivität in Sport- und Freizeitnutzung durch die Stadt stark unterstützt. Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt die Erweiterung ihres infrastrukturellen Angebots mit der Herstellung einer Sommerrodelbahn. Es zeigt sich im Land und in anderen Bundesländern, dass eine Sommerrodelbahn durchaus geeignet ist, die touristische Attraktivität zu erhöhen. Auf gesonderte Gutachten hinsichtlich des Bedarfs an Nutzern, den Zielgruppen und Herkunftsräumen wurde verzichtet, weil in der unmittelbaren Umgebung von Grevesmühlen keine weitere Sommerrodelbahn vorhanden ist und somit davon ausgegangen werden kann, dass aufgrund der Erfahrungswerte für übrige Sommerrodelbahnen im Land und in der Bundesrepublik Bedarf daran entsteht und Besucher Interesse haben, eine Sommerrodelbahn zu nutzen.

Durch Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde in seiner Stellungnahme eingeschätzt, dass das geplante Vorhaben die Stadt Grevesmühlen dabei unterstützt, ihre Funktion in einem Fremdenverkehrsentwicklungsraum wahrzunehmen und weiter zu entwickeln. Die Planung ergänzt das touristische Angebot im Bereich der Ostseeküste bzw. des Hinterlandes und könnte Entwicklungsimpulse für an das Umland abgeben. (vgl. 7.2.2 (1) RROP)

Da es sich hier um einen Standort handelt, der bereits bebaut ist und über entsprechende Ver- und Entsorgungseinrichtungen bzw. gute Möglichkeiten zur Anbindung verfügt, wird das Vorhaben zur Verbesserung der touristischen Infrastruktur von der Stadt Grevesmühlen begrüßt.

Durch den Landkreis Nordwestmecklenburg, SG Wirtschaftsförderung/ Tourismus wurde festgestellt, dass in der Stadt Grevesmühlen in den letzten Jahren verschiedene Beherbergungsstätten geschlossen wurden. Aber aufgrund der Lagegunst geht die Stadt davon aus, dass eine Beherbergungsstätte in Hamberge errichtet werden kann. Die attraktive Lage bietet sich für Beherbergung, Erholung und auch als Tagesausflugsstätte an. Mit dem Bebauungsplan werden zunächst planungsrechtliche Voraussetzungen geschaffen. Dies dient zur Rechtssicherheit vor weiteren Ansiedlungsgesprächen. Bisher wurde bereits Ansiedlungsinteresse bekundet. Dies konnte jedoch nicht gerechtfertigt werden, weil keine planungsrechtliche Sicherheit besteht.

Besondere wirtschaftliche Verflechtungen zwischen Sommerrodelbahn und Beherbergungsbetrieb bestehen nicht. Dies wird auch nicht vordergründig gesehen. Hinsichtlich der planungsrechtlichen Vorbereitung wird zunächst der Anspruch verfolgt, den Beherbergungsbetrieb vorzubereiten und danach die Sommerrodelbahn. Eine rechtsverbindliche Grundlage wird erst dann geschaffen, wenn auch eine Absicherung über städtebauliche Verträge für die Sommerrodelbahn geschaffen ist.

Das Baurecht für die geplante Sommerrodelbahn sowie die geordnete Nutzung des Bereiches des ehemaligen Ferienlagers kann nur durch Aufstellung eines Bebauungsplanes geregelt werden. Aufgrund einer Beurteilung nach § 34 BauGB lässt sich kein Baurecht ableiten.

Die Neubebauung ist als Arrondierung der bereits vorhandenen Bebauung vorgesehen.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Nach den Darstellungen des Ersten Landesraumordnungsprogrammes des Landes Mecklenburg-Vorpommern können folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Kreisstadt Grevesmühlen wird als Mittelzentrum mit Teilfunktion eingestuft. Das Stadtgebiet liegt im ländlichen Raum.
- Der betroffene Landschaftsraum gehört zu einem Vorsorgegebiet bzw. Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege, ist aber auch als Fremdenverkehrsentwicklungsraum ausgewiesen.
- Die Stadtgemeinde Grevesmühlen gehört zu einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.
- Die unbebauten Flächen der Stadtgemeinde befinden sich in einem Raum mit größerem Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Flächen.

Grevesmühlen ist Mittelzentrum mit Teilfunktionen und Sitz der Landkreisverwaltung Nordwestmecklenburg. Sie ist das bedeutendste politische und wirtschaftliche Zentrum des Kreises und gewinnt auch

zunehmend an Bedeutung für die Erholung und den Fremdenverkehr. Die Stadt besitzt gute Voraussetzungen als Wohn- und Gewerbestandort.

Mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg, welches seit dem 9.12.1996 rechtsverbindlich ist, werden die Zielstellungen des Landesraumordnungsprogramms untermauert.

Als Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung und als Versorgungsstandort ist Grevesmühlen als zentraler Ort 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 Kreisstadt vorrangig zu entwickeln.

Das Regionale Raumordnungsprogramm erklärt, dass
„... durch attraktive Erlebnis- und Erholungsbereiche das Image der Region weiter aufgewertet werden.“

Grevesmühlen soll nach Möglichkeit als Zentraler Ort höherer Stufe das Angebot an Spiel- und Sportanlagen weiter ausbauen. Sportanlagen dienen der Gesundheit und der Erholung der Bevölkerung. Gleichzeitig heben sie den Freizeit- und Wohnwert eines Gebietes und ergänzen das Fremdenverkehrsangebot (Punkt 8.6 Sporteinrichtungen RROP Westmecklenburg).

Das Landesamt für Raumordnung und Landesplanung hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass der Bebauungsplan mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung vereinbar ist.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan für das gesamte Gebiet der Stadtgemeinde. Im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen sind die Entwicklungsziele für das Gemeindegebiet in Grundzügen dargestellt. Für den Bereich des Plangebietes sind lediglich Flächen des ehemaligen Ferienlagers im Flächennutzungsplan als Bauflächen überplant, mit der Zweckbestimmung Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO – Fremdenverkehr. Übrige Flächen des Geltungsbereiches sind im wesentlichen als landwirtschaftliche Flächen oder als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft enthalten.

Unter Berücksichtigung des Flächennutzungsplanes lässt sich das Plangebiet in zwei Teile gliedern. Für den Bereich der Beherbergung, der die Gebiete SO 1, SO 2 und SO 4 betrifft, kann davon ausgegangen werden, dass er aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist. Es handelt sich um die Teile, die zum Teilbereich 1 gehören, dessen Rechtskraft hergestellt wird.

Für den Bereich des SO 3 – Gebietes und westlich daran anschließende Gebiete, muss davon ausgegangen werden, dass der Flächennutzungsplan anzupassen ist. Für diesen Bereich ergibt sich

das Erfordernis, den Flächennutzungsplan zu ändern, damit Übereinstimmung zwischen vorbereitender Bauleitplanung und verbindlicher Bauleitplanung besteht. Der Bereich des SO 3 – Gebietes und umgebende Flächen werden innerhalb des Teilbereiches 2 behandelt, der noch nicht rechtskräftig gemacht wird.

Insofern ergibt sich durch die Umsetzung der Planungsziele das Erfordernis zur Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Änderung des Flächennutzungsplanes befindet sich derzeit, im Zusammenhang mit weiteren erforderlichen Überarbeitungen, im Verfahren. Die Änderung des Flächennutzungsplanes wird für den Teilbereich TB2 der Sommerodelbahn (SO 3 – Gebiet und verkehrliche Anbindung sowie ruhender Verkehr) erforderlich. Für die übrigen Gebiete besteht Übereinstimmung zwischen Flächennutzungsplan und Bebauungsplan. Deshalb wird der Bebauungsplan in die Teilbereiche TB1, die als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden können und den Teilbereich TB2, für den der Flächennutzungsplan zu ändern ist bzw. aufzustellen ist, gegliedert.

Die Stadt Grevesmühlen stellt den Bebauungsplan für den Teilbereich TB2 nun auf der Grundlage des § 8 Abs. 4 BauGB als vorzeitigen Bebauungsplan auf. Da die Errichtung der Sommerodelbahn (SO 3) als aufgeständerte Variante mit Schienen vorgesehen ist, wird eingeschätzt, dass der Eingriff minimiert wird und wesentliche Auswirkungen auch auf das Landschaftsbild minimiert werden können.

Für den Teilbereich 2 wird ein getrenntes Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan durchgeführt. Nur der Vollständigkeit halber wird dies in Bezug auf die Gesamtplanungsabsicht dargestellt. Diese Begründung gilt für die Rechtskraft des Teilbereiches 1.

Die Änderung des Flächennutzungsplanes für das Gebiet der Stadt Grevesmühlen befindet sich zur Zeit im Verfahren.

Es besteht das Ziel und die Notwendigkeit, Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung in allen Details herzustellen.

Auf der Ebene der Landschaftsplanung setzt sich die Stadt Grevesmühlen ebenso mit dem für bauliche Aktivitäten dargestellten Bereich auseinander. Die Stadt Grevesmühlen geht auf den Bereich der Sommerrodelbahn ein.

4.3 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß § 3c UVPG (Umweltverträglichkeitsvorprüfung)

Gemäß 18.3 der Anlage 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ist eine allgemeine Vorprüfung durchzuführen, da für das Vorhaben, eingeordnet in die Kategorie Freizeitpark, eine Fläche zwischen 4 und 10 ha beansprucht wird.

Das Vorhaben ist UVP- pflichtig, wenn – nach Prüfung von Kriterien (Einschätzung der Stadt Grevesmühlen aufgrund überschlägiger Prüfung)- erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Die Umweltverträglichkeitsvorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens Konflikte in Bezug auf den Verbrauch an Boden und landwirtschaftlicher Nutzfläche ergeben. Unter Berücksichtigung der Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind jedoch keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten. Ein Verlust an landwirtschaftlicher Nutzfläche/ Boden, ebenso die veränderten Landschaftsstrukturen kann aufgrund planerischer Vorgaben (Regionalplanung und gemeindlicher Planung) hingenommen werden.

Die Betrachtung der relevanten Kriterien (Qualitäts-, Nutzungs-Schutzkriterien) ergab, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen vorliegen, und daher von der Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung abgesehen werden kann.

In der Umweltverträglichkeitsvorprüfung wird eingeschätzt, dass Beeinträchtigungen der anderen Schutzgüter eine untergeordnete Rolle spielen und durch entsprechende Kompensationsmaßnahmen im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung festzustellen und ausgleichbar sind.

Die Teilbereiche 1, mit überwiegenden Teilen des bereits bebauten Bereiches, und der Teilbereich 2, auf bisher ungenutzter Fläche, werden getrennt voneinander behandelt. Diese Begründung gilt dem Teilbereich 1, der auch aufgrund des Standes des Flächennutzungsplanes rechtskräftig bekannt gemacht werden kann.

5. Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen / Geologie

Unabhängig davon, dass der Teilbereich 1 und der Teilbereich getrennt voneinander behandelt werden, wird hier eine umfassende Darstellung zu Lage und Bestand vorgenommen, die den gesamten Planungsraum betrifft. Dies betrifft auch die allgemeinen Aussagen zu Baugrund und Geologie.

5.1 Lage / Bestand

Der Planungsraum liegt ca. 2,5 km nordöstlich des Stadtkerns von Grevesmühlen und 300 m westlich vom Ortsteil Hamberge.

Das weitgehend unbebaute Gebiet verfügt über einen Aussichtspunkt und ist durch Wanderwege erschlossen.

Das Plangebiet wird im Süden und Osten durch Wald und Wiesenflächen begrenzt. Nördlich und westlich sind vornehmlich intensiv genutzte Ackerflächen vorhanden.

Entlang des nur teilbefestigten Feldweges (OVU), mit Anschluss an die Straße (OVL) von Grevesmühlen nach Niendorf (L02), werden die Flächen westlich des Weges überwiegend ackerbaulich intensiv genutzt. Nördlich der Einmündung des Feldweges in die L02 befindet sich ein Laubgebüsch (BLM).

Aus nördlicher Richtung grenzt eine Feldhecke (BHS) an den Feldweg. Südlich des Feldweges erfolgt der Übergang von intensiv genutzten Ackerflächen zu Ackerbrachen.

Im Bereich des Aussichtspunktes wird die Oberfläche des Wanderweges mit Betonpflaster befestigt (OVF). Der Weg führt in südwestlicher Richtung weiter nach Grevesmühlen. Die großen Höhenunterschiede werden über eine Treppenanlage abgefangen.

Den Übergang zu den Siedlungsflächen im südlichen Anschluss bilden typische Ziergehölze (PHY) und standortheimische Sträucher und Bäume (PHX). Die Siedlungsbereiche des ehemaligen Ferienlagers werden durch Gebäude, teilversiegelten Hofflächen und Gartenflächen geprägt. Das Gelände des ehemaligen Kinderferienlagers wird über eine Zufahrt aus Betonplatten (OVP) erschlossen. Der überwiegenden Anteil der Gebäude unterliegt momentan keiner Nutzung.

Im Bereich der ehemaligen Ferienbungalows sind noch alte Bungalows bzw. deren Fundamente nachweisbar.

Der bebaute Bereich wird durch Großgehölze gegliedert.

Das Gebiet südlich des Kinderferienlagers ist überwiegend als Laubmischwald (WB) ausgeprägt.

Eine ausführliche Bestandsbeschreibung ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

Das Plangebiet befindet sich im südwestlichen Teil des IBA Gebietes. Auswirkungen der vorliegenden Planung werden im Grünordnungsplan abgeschätzt und bewertet. Eine hohe Bedeutung für Schlafplätze nimmt der Santower See ein. Zug- und Überwinterungsquartiere stellen Bereiche südöstlich des Ploggensees dar (LINFOS). Angrenzende Ackerflächen könnten eine Bedeutung als Rastplatz einnehmen. Ein Rastplatzzentrum ist für das betroffene Plangebiet bzw. den UR jedoch nicht bekannt. Auswirkungen des Planvorhabens auf den Vogelzug sind nicht zu erwarten, da die Aktivitäten des Vorhabens saisonal und im Tagesverlauf befristet sind und somit eine zeitliche Überlagerung des Betriebes der Sommerrodelbahn und des Vogelzuges ausgeschlossen werden können. Zusammenfassend wird daher davon ausgegangen, dass die Umsetzung des Vorhabens zu keiner Verschlechterung des IBA Gebietes -MV 023 führt.-

5.2 Baugrund / Geologie

Die geologische Struktur um Grevesmühlen wurde durch mehrere Eisvorstöße des Quartärs bestimmt. Maßgeblich waren die Prozesse der jüngsten Weichseleiszeit. Die Endmoränen des Pommerschen Stadiums der Weichselvereisung verlaufen im unmittelbaren Bereich von Grevesmühlen. Kennzeichnend dafür ist unter anderem der landschaftsbildprägende Höhenzug des Iserberges im Planbereich. Der Iserberg ist die höchste Erhebung im Stadtgebiet.

Im Bereich der Ortslage von Grevesmühlen bilden die durchlässigen Sande und Kiessande Sand-Braunerden. Nördlich der Stadt liegen Geschiebelehm und -mergel der Grundmoräne sowie Sand, Kiessand, Geschiebemergel und Blockpackungen der Endmoräne im Bestand vor. Dementsprechend sind dort vornehmlich Parabraunerden und Braunerden vertreten.

Die Böden der Siedlungsflächen sind stark überformt und müssen als vorbelastet eingeschätzt werden. Ein hoher Anteil ist durch Flächenbefestigungen und Gebäude versiegelt.

6. Planerische Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 28 für den Bereich „Erholungsgebiet Iserberg“ werden Flächen für die Weiternutzung und Verdichtung der vorhandenen Bebauung (im Wesentlichen im Teilbereich 1) und für die Errichtung einer Sommerrodelbahn (im Wesentlichen im Teilbereich 2, der gesondert behandelt wird) vorbereitet. Die zukünftige Nutzung auf den Grundstücken soll planungsrechtlich geregelt werden.

Innerhalb des SO 1 - Gebietes ist die Einordnung eines Aussichtsturmes vorgesehen, um die touristische Attraktivität des Bereiches noch weiter zu erhöhen.

Mögliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und angrenzender Gehölzstrukturen werden durch entsprechende Anpflanzungen von Bäumen, Hecken und Strauchgruppen minimiert. Durch die geplanten

Bepflanzungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild gemindert, so dass keine erheblichen Auswirkungen verbleiben.

Ausgleichs-/Ersatzmaßnahmen werden für die Eingriffe durch die Neubebauung bestimmt. Diese werden im Grünordnungsplan - soweit möglich - den Sondergebieten zugeordnet und innerhalb des Plangebietes umgesetzt. Innerhalb der Kompensationsermittlung erfolgte eine Berücksichtigung der additiven Sonderfunktionen des Landschaftsbildes, in dem die geplanten und festgesetzten Strauchpflanzungen nicht in der Bilanzierung berücksichtigt wurden. Dies wird als ausreichend erachtet. Letzteres gilt maßgeblich für den Teilbereich 2, für die Sommerodelbahn. Für diesen werden die geplanten Strauchpflanzungen nicht zusätzlich angerechnet. Auch die nachfolgende Begründung bezieht sich auf den zukünftigen Teil 2 des Bebauungsplanes Nr. 28, auf Auswirkungen in Bezug auf die Sommerodelbahn. Der Vollständigkeit halber werden diese Inhalte in der Begründung belassen. Nach der Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotentiale in Mecklenburg- Vorpommern befindet sich der Bereich der geplanten Sommerodelbahn innerhalb eines Areals, welches als Endmoräne hervorgehoben wird. Als markante Endmoräne werden jedoch die Bereiche östlich des Bebauungsplanes dargestellt. Eine bereits bebaute Teilfläche des Gebietes - SO1 befindet sich innerhalb der als markante Endmoräne ausgewiesenen Fläche. Als Endmoränenlandschaft bleibt der Iserberg in seiner jetzigen Erscheinungsform erhalten. Eingriffe in das Relief, Bodenab- oder Aufträge sind nicht vorgesehen. Als Endmoränenlandschaft bleibt der Iserberg in seiner jetzigen Erscheinungsform erhalten.

Aufgrund der Verwendung einer aufgeständerten Bahnanlage könnte ein vollständiger problemloser Rückbau der Anlage erfolgen, ohne dass bleibende Auswirkungen auf den Naturhaushalt erfolgen. Zur Minderung der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes wurden Minimierungsmaßnahmen im GOP und im Bebauungsplan festgesetzt. Aus gutachtlicher Sicht werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege berücksichtigt.

Im Flächennutzungsplan sind die Flächen des Sonstigen Sondergebietes SO 4 zum Teil als Sondergebiet Fremdenverkehr ausgewiesen. Diese Flächen wurden ehemals baulich genutzt und sind anthropogen vorbelastet. Aufgrund der Vornutzung ist auch weiterhin angestrebt, die Flächen für eine Nutzung vorzusehen. Aufgrund der besonderen Lage der Flächen werden besonderen Festsetzungen über das Maß der baulichen Nutzung getroffen.

Aus den Zielsetzungen für den Bebauungsplan und Grünordnungsplan ist ersichtlich, dass ehemals vorhandene bebaute Flächen zurückgenommen werden. Die Bebauung ging ursprünglich weiter in westliche Richtung. Nunmehr soll nur noch ein sehr untergeordneter Teil mit baulichen Anlagen bedeckt werden, um die Attraktivität des Ferien- bzw. Beherbergungsbereiches zu erhöhen.

Da die geplante Bebauung (im Gebiet SO4) an die vorhandene Bebauung (in den Gebieten SO1 und SO2) raumnah angrenzt, wird keine Zersiedelung der Landschaft gefördert. Eine

landschaftsgebundene Erholung kann im
Fremdenverkehrsentwicklungsraum weiterhin vorgenommen werden.
Für die geplanten, maximal drei Gebäude innerhalb des Gebietes SO4
in eingeschossiger Bauweise ist bereits eine Dachbegrünung
festgesetzt. Durch geplante und vorhandene Bepflanzungen wird die
Wirkung der Gebäude in die freie Landschaft zusätzlich gemindert.
Abpflanzungen der Gebäude sind auch unter Erhaltung der
Blickbeziehungen zum Santower See möglich. Eine erhebliche,
zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die
Errichtung der Gebäude innerhalb des SO4 ist daher nicht zu
erwarten.

Hinsichtlich der Kapazitäten wird eine Differenzierung zwischen dem
Bereich der Sommerrodelbahn und dem damit verbundenen
Parkplatzverkehr sowie dem Bereich der Beherbergungsstätte
vorgenommen.

Für den Bereich der Sommerrodelbahn ist davon auszugehen, dass
300 Besucher pro Tag an Wochentagen den Betrieb der Anlage
nutzen. An den Wochenenden und an Spitzenzeiten, wie Feiertagen,
könnten maximal 1.000 Besucher pro Tag die Sommerrodelbahn in
Anspruch nehmen. Die Fläche für Stellplätze ist ausreichend groß
bemessen, so dass durchaus mit 50 bis 60 Parkplätzen für PKW und
etwa 3 Bussen gerechnet werden kann. Hinsichtlich der Auswirkungen
auf empfindliche Nutzungen wird beurteilt, dass keine Störungen
erfolgen. Dies gilt für den Bereich der Sommerrodelbahn, somit für den
Teil 2 des Bebauungsplanes Nr. 28, der unabhängig von dem Teil 1,
dem Bereich der Beherbergung, behandelt wird.

Für den Bereich der Beherbergung wird unter Inanspruchnahme
sämtlicher Kapazitäten von einer Gesamtzahl von maximal 170 Betten
ausgegangen. Umgesetzt auf Zimmer würde es etwa eine Kapazität
von etwa 80 Doppelzimmern innerhalb des Beherbergungsbereiches
geben. Unter Berücksichtigung unterschiedlicher Ansprüche wird damit
gerechnet, dass entweder 3 Busse oder bis zu 50 PKW die Anlage
anfahren. Für diese Kapazitäten wird davon ausgegangen, dass eine
Beeinträchtigung durch den Durchfahrtsverkehr für den Ortsteil
Hamberge nicht zu verzeichnen ist.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

SO 1 – Sonstiges Sondergebiet für Beherbergung, Fremdenverkehr und touristische Infrastruktur (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 1 sind sämtlich Anlagen
für Beherbergung, Fremdenverkehr und touristische Infrastruktur
zulässig. Unzulässig sind Vergnügungsstätten. Innerhalb des Gebietes
ist die Errichtung eines Aussichtsturmes zulässig. Der Aussichtsturm
darf eine maximale Höhe von 30 m über dem Bezugspunkt (siehe
Festsetzung zur Höhenlage) nicht überschreiten. Der Bezugspunkt ist

gemäß Lage- und Höhenplan der Satzung aus der Plangrundlage des Bebauungsplanes zu entnehmen (HN-Höhe).
Ausnahmsweise sind Wohnungen für Dienst-, Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zulässig.

Mit diesen Festsetzungen wird geregelt, dass ein Beherbergungsbetrieb mit entsprechenden zusätzlichen Angeboten für Infrastruktur entstehen kann.

Eine Festsetzung zur maximalen Höhe des Aussichtsturmes wird getroffen, um eine erhebliche zusätzliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zu vermeiden. Die Vorbelastung besteht durch den Sendemast in Hamberge, der das Landschaftsbild weitsichtbar überprägt. Der Sendemast ist aus allen Richtungen und von allen Fahrbahnen um den Everstorfer Forst sichtbar. Ein Gebäude als Aussichtsturm würde weit unterhalb der Höhe des Sendemastes verbleiben können. Um Rechtssicherheit zu erlangen, wird die Höhe des Aussichtsturmes mit maximal 30 m festgesetzt. Es soll sichergestellt werden, dass eine erhebliche Beeinträchtigung nicht erfolgt. Darüber hinaus beträgt mit der Festsetzung der Höhe von 30 m die Überhöhung der Bäume nur 5,00 m, die maximal 25,00 m hoch sind, dies ergab eine Messung. Dies wird als vernachlässigbar für eine Veränderung des Landschaftsbildes betrachtet.

Rodungen von Waldflächen sind nicht vorgesehen und ohnehin nicht zulässig. Neubebauungen sind unter Berücksichtigung des Waldabstandes von 30 m zulässig. Die bereits bestehende ehemalige Turnhalle, die innerhalb des Waldabstandes liegt, darf weiter in ihrem Bestand genutzt werden.

SO 2 – Sonstiges Sondergebiet für Wohnen und Beherbergung (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 2 sind neben der Beherbergung nur Nutzungen im Sinne des allgemeinen Wohnens zulässig.

Der vorhandene Bestand baulicher Anlagen und derer Nutzung wird geregelt. Zusätzlich wird die Beherbergungsnutzung im Zusammenhang mit der Betrachtung des Gesamtgebietes zugelassen.

~~SO 3 – Sonstiges Sondergebiet für technische Anlagen zum Betrieb der Sommerrodelbahn (§ 14 BauNVO)~~

~~Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 3 ist die Sommerrodelbahn zulässig. Für die Bahnanlage ist eine aufgeständerte Variante mit Schienen zu verwenden. Die Höhe der Aufständigung darf maximal 0,50 m über anstehendem Gelände betragen. Es ist nur ein Gebäude für technische Einrichtungen zur Aufbewahrung und Lagerung von Gerät mit Kiosk mit einer Grundfläche von maximal 100 m² ist innerhalb des Gebietes zulässig. Das Gebäude darf nur eingeschossig und nur mit begrüntem Flachdach hergestellt werden. Auf dem Sonstigen Sondergebiet SO 3 sind bei der Ausgestaltung des Gebietes Flächen für die Befahrung für~~

~~landwirtschaftliche Fahrzeuge zur Erreichbarkeit der dahinterliegenden Flächen (Flächen für die Landwirtschaft bzw. Ausgleichs- und Ersatzflächen) zu sichern.~~

~~Die Nutzung der Sommerredelbahn soll für das Gebiet geregelt werden. Darüber hinaus soll geregelt werden, dass eine Anlage entsteht, die keinen wesentlichen Eingriff darstellt. Die Errichtung als aufgeständerte Bahn dient neben der Minderung der Versiegelung auch der Minderung des Eingriffes in das Landschaftsbild, da eine silbern glänzende Muldenbahn wesentlich deutlicher sichtbar wäre. Die Anlage der Bahn wird an das vorhandene Gelände angepasst. Mit einer durchschnittlichen Aufständigung von ca. 30 cm ist zu rechnen.~~

~~Die Beeinträchtigungen durch die Redelbahn sind durch entsprechende Bepflanzungen zu mindern. Diese wirken zwar zusätzlich als Sichtbarriere, mindern jedoch optisch den Baukörper Redelbahn als Fremdkörper ab. Durch die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen werden die Auswirkungen auf das Landschaftsbild minimiert, so dass keine erheblichen Auswirkungen verbleiben.~~

~~Um die Aufbewahrung von Gerät und sonstigem Zubehör zuzulassen, wird die Zulässigkeit eines Gebäudes mit Grundfläche von maximal 100 m² als ausreichend erachtet. Das Gebäude soll so ausgebildet werden, dass Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild minimiert werden können.~~

SO 4 – Sonstiges Sondergebiet für Beherbergung (§ 11 BauNVO)

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes SO 4 sind nur Anlagen und Einrichtungen zur Beherbergung oder damit in Verbindung stehender Infrastruktur und zugehöriger Freiflächnennutzung zulässig und nur in eingeschossiger Bauweise und nur mit begrüntem Flachdach zulässig.

Mit den in diesem Bereich zulässigen baulichen Anlagen soll eine Ergänzung des Beherbergungsbereiches erfolgen. Die Gebäude sind aufgrund ihrer Wirkung auf das Landschaftsbild in reduzierter Höhe und mit flachgeneigtem und begrüntem Dach zu errichten. In diesem Fall werden die Baugrenzen so festgelegt, dass die Gebäude wirklich nur innerhalb überbaubarer Flächen ohne große Verschiebungen entstehen können. Durchblicke in die freie Landschaft sollen weiterhin gewährleistet werden.

SO 1, SO 2, SO 4 – Sonstige Sondergebiete

Die Beherbergungskapazität innerhalb der Gebiete SO 1, SO 2 und SO 4 darf 170 Betten in der Gesamtheit nicht überschreiten.

Die Beherbergungskapazität ist in den Gebieten SO 1, SO 2 und SO 4 unterzubringen. Das Gebiet SO 2 ist von der städtebaulichen Relevanz das kleinste Gebiet und hat eine untergeordnete Bedeutung. Die Menge der Beherbergungskapazität wird in den Gebieten SO 1 und SO 4 realisiert werden. Da die Stadt Eigentümerin dieser beiden Gebiete ist, kann sie somit Einfluss auf die Einhaltung der Kapazitäten

ausüben und es erübrigen sich weitergehende Regelungen und Vereinbarungen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Sonstigen Sondergebiete durch die Festsetzung der

- Grundflächenzahl oder der überbaubaren Grundfläche,
- die Anzahl der Vollgeschosse und
- die Angaben zur maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe bestimmt.

Dabei wird insbesondere für das SO 1 – Gebiet unterschieden für den Fall, dass Gebäude mit Satteldach oder Gebäude mit Zeltdach unterschieden wird. In beiden Fällen ist durchaus eine Dreigeschossigkeit machbar, wie in der Nutzungsschablone festgesetzt. Darüber hinaus wird davon ausgegangen, dass für einen Aussichtsturm eine Sondergenehmigung geregelt wird, ohne dass dies durch gesonderte Höhenangabe für die Festsetzungen bereits bestimmt ist.

7.3 Höhenlage

Als Bezugspunkt für Höhenangaben gilt die Höhe der Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen oder privaten Erschließungsfläche in unbeeinträchtigtem Zustand, über dem Gelände. Diese Höhen sind gemäß Lage- und Höhenplan der Satzung für den jeweils betroffenen und zu überbauenden Bereich aus der Plangrundlage des Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die Sockelhöhe ist gleich der Schnittpunkt von Oberkante Erdgeschossfußboden (Rohbau) und aufstrebendem Mauerwerk. Die Traufhöhe ist gleich die Höhenlage der äußeren Schnittkante der Außenwand mit der Dachaußenhaut. Die Firsthöhe bzw. der Firstpunkt ist gleich der Schnittfläche bzw. der Schnittpunkt der Dachaußenhautflächen. Die konstruktive Sockelhöhe - in Höhe Erdgeschossfußboden - darf maximal 0,30 m über dem Bezugspunkt liegen. In allen Baugebieten darf der Erdgeschossfußboden jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen.

Die Festsetzung zum Bezugspunkt dient dem Ziel, die Einordnung von Gebäuden in das Gelände abschließend zu regeln.

7.4 Bauweise

Für das SO 1 – Gebiet innerhalb des Bebauungsplanes ist die abweichende Bauweise zulässig. Dabei sind zu den Gebietsgrenzen des SO 1 – Gebietes die Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Für die Gebiete SO 2, SO 3 und SO 4 ist ausschließlich die offene Bauweise vorzusehen.

Um Einschränkungen für eine Bebauung in dem SO 1 – Gebiet so gering wie möglich zu halten, wird die abweichende Bauweise festgesetzt. Für übrige Gebäude ist die offene Bauweise gerechtfertigt. Dies ergibt sich allein schon aus den Festsetzungen.

7.5 Überbaubare Grundstücksfläche

Überschreitungen der Baugrenzen durch Hauptgebäude sind unzulässig.

Die Baugrenzen werden als ausreichend bemessen angesehen. Die überbaubaren Flächen sind ausreichend. Es ist das städtebauliche Ziel, im SO 4 – Gebiet nur punktuell Gebäude entstehen zu lassen. Um das städtebauliche Konzept umzusetzen, wird die Einhaltung der Baugrenzen belegt.

Die Baugrenzen werden innerhalb der Planzeichnung hinsichtlich ihrer Ausdehnung vermaßt.

7.6 Nebenanlagen, überdachte Stellplätze und Garagen

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO sowie Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO

- im SO 1 – Gebiet sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen unzulässig,
- ~~in den Gebieten SO 3 und im Gebiet~~ SO 4 sind grundsätzlich unzulässig,
- im Gebiet SO 2 müssen mindestens 5,00 m zur nächstgelegenen Straßenbegrenzungslinie entfernt errichtet werden.

Die Festsetzung zu Nebenanlagen und Garagen wird vorgenommen, um hier den gesamtheitlichen Eindruck zu wahren. Innerhalb des SO 1 – Gebietes sind die Möglichkeiten innerhalb von Baugrenzen als ausreichend anzusehen. Innerhalb des SO 2 – Gebietes wird es als hinreichend erachtet, wenn der Abstand zur Straße mindestens 5,00 m beträgt. Ansonsten werden keine Einschränkungen für erforderlich erachtet. Innerhalb ~~der Gebiete SO 3 und des Gebietes~~ SO 4 wird die Errichtung von Nebenanlagen als entbehrlich erachtet. Deshalb werden sie auch ausgeschlossen. Der gesamtheitliche Eindruck könnte durch Errichtung von Garagen und Nebenanlagen eingeschränkt werden.

7.7 Von der Bebauung freizuhaltende Flächen – Sichtflächen

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Sichtflächen sind Sichtbehinderungen mit einer Höhe von mehr als 0,70 m über der Fahrbahnhöhe unzulässig. Zulässig sind einzelne hochstämmige Bäume mit einer Kronenansatzhöhe über 2,50 m. Bei kleinen Sichtflächen entfällt die Randsignatur.

Innerhalb des Plangebietes sind die Waldabstandsforderungen nach Landeswaldgesetz M-V einzuhalten. Innerhalb des Waldabstandes von 30 m sind neue Gebäude und Anlagen entsprechend Landeswaldgesetz M-V unzulässig. Die weitergehende Bestandsnutzung, wie für die ehemalige Sporthalle, ist innerhalb des Waldabstandes zulässig.

Rodungen von Waldflächen sind nicht vorgesehen und ohnehin nicht zulässig. Neubebauungen sind unter Berücksichtigung des Waldabstandes von 30 m zulässig. Die bereits bestehende ehemalige

Turmhalle, die innerhalb des Waldabstandes liegt, darf weiter in ihrem Bestand genutzt werden.

7.8 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zugunsten der Betreiber, Bewirtschafter oder der Ver- und Entsorger werden Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten festgesetzt.

Durch die Festsetzung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Inanspruchnahme geschaffen. Die Flächen werden vor widersprechenden Nutzungen geschützt. Die Regelung des Nutzungsrechtes erfolgt durch Vertrag, durch Bestellung von dinglichen Rechten oder durch Eintragung von Baulast.

Breite und Länge der entsprechenden Flächen sind in der Planzeichnung dargestellt.

7.9 Flächennutzungen

Über die bauliche Nutzung hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsflächen oder Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung als Straße, als Parkplatz, als Geh- und Radweg.

Ebenso werden Grünflächen unterschiedlicher Zweckbestimmung innerhalb des Plangebietes festgesetzt.

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

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Pflanzungen,
- Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft,
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 – Teil 1.

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt, zum Beispiel für die Erhaltung oder für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern.

Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Nutzung oder zur Art und Maß der Nutzung werden gegeneinander abgegrenzt.

Darüber hinaus wird nachrichtlich die Grenze des zukünftigen Teil 2 des Bebauungsplanes Nr. 28 dargestellt.

7.10 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt etwa 10,15 2,38 ha. Die Flächen des Teils 2 werden 7,77 ha betragen.

-Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Flächennutzung - Teilbereich TB1		Flächenangabe in m²	
Sondergebiet		19.820	
SO1		12.015	
davon	mit Baugrenze	5.085	
	mit Erhaltungsgebot	1.810	
	mit GFL-R	920	
SO2		2.615	
davon	mit Baugrenze	560	
	mit Erhaltungsgebot	775	
	mit GFL-R	195	
SO4		5.190	
davon	mit Baugrenze	590	
	mit Erhaltungsgebot	920	
Verkehrsfläche		1.060	
Straßenverkfl. - Geh- und Radweg		710	
Geh- und Radweg		350	
Grünfläche		2.885	
	mit Erhaltungsgebot	1.045	
	mit Anpflanzgebot - M6	345	
	als Maßnahmenfläche - M5	1.565	
Summe des Teilbereiches TB1		23.765	

ca. 2,38 ha

Flächennutzung – Teilbereich TB2		Flächenangabe in m²	
Sondergebiet	-	-	23.770
SO3	-	23.770	-
davon mit Baugrenze	10.235	-	-
Verkehrsfläche	-	-	22.820
Straßenverkehrsfläche	-	9.055	-
Straßenverkf. Geh- und Radweg	-	1.410	-
Geh- und Radweg	-	2.130	-
Straßenbegleitgrün	-	3.565	-
Parkplatz	-	6.660	-
davon als Anpflanzgebot – M1	1.255	-	-
Grünfläche	-	-	31.155
mit Erhaltungsgebot	-	3.125	-
als Maßnahmenfläche – M2	-	23.745	-
Sonstige	-	4.285	-
Summe des Teilbereiches TB2	-	-	77.745

ca. 7,77 ha

8. Baugestalterische Festsetzungen

Ein Minimum an gestalterischen Festsetzungen wird bestimmt, um eine gesamtheitliche Charakteristik für den Standort zu realisieren. Auf detaillierte und differenzierte Festsetzungen kann verzichtet werden. Da die Gesamtanlage sicherlich einheitlich errichtet wird, wird auf weitere umfassende Festsetzungen verzichtet.

Für das Plangebiet werden Festsetzungen zur Baugestaltung nach § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern getroffen. Dies ist nach § 9 Abs. 4 BauGB zulässig.

8.1 Dächer

Die Dachdeckung darf innerhalb des Gebietes nur als Hartdacheindeckung mit dem Grundton Rot, als Gründach oder bei flachgeneigten Dächern, Zeltdächern, als Zinkdeckung, erfolgen.

Die festgesetzten Hartdacheindeckungen sind typisch für dörflich geprägte Bereiche. Für flachgeneigtere Dächer soll darüber hinaus eine Zinkeindeckung möglich sein.

8.2 Außenwände

Die Außenwände von Gebäuden innerhalb des Plangebietes sind nur als Verblendmauerwerk oder als geputzte Wandflächen zulässig. Holzanteile oder Fachwerk dürfen verwendet werden. Innerhalb der Gebiete sind auch Holz- oder Metallständerkonstruktionen für die Gestaltung der Außenwände zulässig.

Glasbausteine dürfen an Außenwänden, die zur öffentlichen Straße / Erschließungsfläche gerichtet sind, nicht verwendet werden.

Die Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände entsprechen den in dörflich geprägten Bereichen üblichen Spektrum.

8.3 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig. Werbeträger dürfen die Gliederung einer Fassade nicht überschneiden und Fenster bzw. andere Details nicht verdecken. Werbeanlagen sind an Gebäuden in Form von Schildern in einer Größe von maximal 0,30 x 0,60 qm erlaubt. Die Werbung muss im Zusammenhang mit der Grundstücksnutzung stehen. Freistehende Werbeanlagen in einer maximalen Größe von 2,00 qm sind nur als Informations- bzw. Orientierungstafel zulässig.

Werbeanlagen sollen auf Leistungen hinweisen. Durch den Ausschluss von überdimensionierten Werbeschildern wird eine optische Beeinträchtigung von Fassaden und Freifläche/Grundstücksfläche vermieden.

8.4 Befestigung von privaten Verkehrsflächen und von Flächen für Stellplätze und Zufahrten

Als Befestigungsarten für private Grundstücke sind kleinteilige Baustoffe, wie Natursteinpflaster, Betonpflaster oder Pflasterklinker zu verwenden. Zulässig ist auch die Herstellung wassergebundener Decken oder die Herstellung bituminöser befestigter Flächen.

Durch diese Festsetzung von kleinteiligen Baustoffen wird das Maß der Versiegelung auf ein Minimum beschränkt.

8.5 Abfallbehälter

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Grundstücke, welche nicht durch Müllfahrzeuge erreicht werden können, haben die Mülltonne auf dem festgesetzten Abfallbehältersammelplatz bereitzustellen. Der festgesetzte Abfallbehältersammelplatz ist gärtnerisch einzugrünen.

Durch die Unterbringung der Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück werden öffentliche Flächen von diesen freigehalten und somit eine negative Wirkung auf das Landschaftsbild vermieden. Es ist davon auszugehen, dass die Abfallbehälter auf den Grundstücken eingegrünt werden und somit positive Wirkung auf das Ortsbild hat.

Die Flächen für die Abfallbehältersammelplätze werden als Flächen für Gemeinschaftsanlagen mit Zweckbestimmung Abfallbehältersammelplatz im Plan dargestellt. Diese Abfallbehältersammelplätze werden zugunsten der Gebiete SO 1 und SO 4 festgesetzt. Für das Gebiet SO 2 wird ein Abfallbehältersammelplatz, der nur am Entsorgungstag genutzt werden darf, gesondert festgesetzt. Damit wird die städtebauliche Struktur des Gebietes berücksichtigt.

8.6 Festsetzung zu Bußgeldern

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

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Öffentliche Straße

Das Plangebiet befindet sich ca. 2,5 km nordöstlich des Stadtkerns von Grevesmühlen und 300 m westlich vom Ortsteil Hamberge.

In diesem Teil der Begründung werden die Belange des überörtlichen Verkehrs, die den Beherbergungsbereich betreffen, berücksichtigt. Übrige Belange, die zukünftig für den Teil 2 zu beachten sind, werden ausgestrichen.

~~Von der L02 führt zur Zeit ein unbefestigter Feldweg bis zum Bereich des ehemaligen Ferienlagers. Dieser Weg wird vornehmlich von landwirtschaftlichen Nutzfahrzeugen befahren. Eine weitere verkehrliche Erschließung ist über Hamberge, zum Teil befestigt, vorhanden.~~

Die verkehrliche Anbindung des Beherbergungsbereiches ist über die Zufahrt von Hamberge aus vorgesehen.

Das Areal rund um den vorhandenen Aussichtsturm wird des Weiteren von Wanderwegen, befestigt als sandgeschlämmte Schotterdecke fußläufig erschlossen. Die vorhandenen Wanderwege werden in das Konzept eingebunden.

~~Die Mindestvoraussetzungen für die Anbindung an das übergeordnete Straßen- und Wegenetz (L02) sind gegeben. Der bisher unbefestigte Feldweg soll in 3 m Breite und Ausweichstellen in Asphalt ausgebaut werden. Dieser Ausbau erfolgt nur bis zum geplanten Parkplatz. Ein Ausbau der weiterführenden Wanderwege ist nicht vorgesehen.~~

~~An der Landesstraße wird ein anderer Ausbau vorgesehen. Damit ausreichende Sichtverhältnisse an der Landesstraße gegeben sind, ist eine rechtwinklige Anbindung an die L0 2 vorgesehen. Im Anbindungsbereich an die Landesstraße wird der Weg auf einer Länge von 30 m in 5,50 m Breite befestigt.~~

~~Abstimmungen zur technischen Ausbildung (technische Parameter und Knotenpunktgeometrie) und zum Bau der Anbindung werden mit dem Straßenbauamt, Dezernat Straßenbau, geführt. Entsprechende straßenbauliche Detailunterlagen werden zu Genehmigung beim Straßenbauamt eingereicht.~~

~~Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen ist eine ausreichende Erschließungssicherung für die Zufahrt zur Sommerrodelbahn gegeben. Die Sommerrodelbahn lässt sich gut an die L0 2 anbinden. Die Ausbaubreite des Weges trägt dem Anspruch des Naturraumes Rechnung. Sie ist in geringerer Breite vorgesehen. Lediglich Ausweichstellen sind vorgesehen, um im Begegnungsfall genutzt werden zu können. Die Zahl der Besucher wurde für das Wochenende mit maximal 1.000 Besuchern angenommen. Dies bedeutet, dass über den Tag verteilt unter Zugrundelegung von Haushaltsgrößen von etwa 2,5 Personen mit etwa 400 Fahrzeugen im Maximalfall zu rechnen ist. Da sich diese Personenzahl auf den ganzen Tag verteilt, ist über den Zeitraum von vielleicht 10 Stunden mit 40 Bewegungen je Richtung im Durchschnitt zu rechnen. Für diesen Fall wird der zur Zeit beabsichtigte Ausbau der Straße als hinreichend betrachtet. Für den Parkplatz stehen für die Herstellung von Parkplätzen etwa 5.000 m² Fläche zur Verfügung. Unter Berücksichtigung, dass 25 m² je Parkplatz in einer Grobbilanz zu beurteilen sind, kann vom gleichzeitigen Aufenthalt von etwa 200 Fahrzeugen angegangen werden. Unter Berücksichtigung der erwarteten Verweildauer auf der Sommerrodelbahn wird die Zahl der Parkplätze als hinreichend und genügend erachtet.~~

Die verkehrliche Erschließung im Bereich des ehemaligen Ferienlagers erfolgt über das vorhandene Straßennetz von Hamberge aus.

Eine durchgängige Befahrbarkeit soll bewusst vermieden werden, um eine ganzjährige Erhöhung der Verkehrsströme im Plangebiet zu vermeiden.

~~Die geplante Sommerrodelbahn ist fußläufig über einen geplanten, 3 m breiten, Weg zwischen Parkplatz und Startbereich der Sommerrodelbahn zu erreichen.~~

Eine öffentliche Verkehrsanbindung ist vorgesehen. Die Grundstücke sind an die öffentliche Straße angebunden. Für das Gebiet SO 1 besteht eine direkte Anbindung über Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten an das Netz der öffentlichen Straße, das im nordöstlichen Planbereich festgesetzt ist. Das SO 1-Gebiet ist über die Geh-, Fahr- und Leitungsrechte, die auch über das SO 2-Gebiet in südliche Richtung führen, direkt an das Netz der öffentlichen Straße angebunden. Weiterer Regelungsbedarf ergibt sich nicht. Das Gebiet SO 4 wird über das SO 1-Gebiet, dessen Anbindung durch Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte an das Verkehrsnetz (auch das SO 2-Gebiet querend) gesichert ist, an die örtlichen Straßen angebunden. Eine separate Anbindung, die nur die Anbindung des SO 4-Gebietes an das öffentliche Straßenverkehrsnetz vorsieht, ist nicht vorgesehen. Dafür besteht auf dem Grundstück die Möglichkeit durch Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten. Gesonderte Festsetzungen für die Anbindung des Gebietes SO 4 an das Gebiet SO 1 werden nicht vorgenommen. Es eignen sich insbesondere die Flächen, die nicht für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt sind am Ostrand des SO 4-Gebietes, um die Anbindung an das Gebiet SO 1 zu sichern. Eine informelle Darstellung der möglichen Anbindungsbereiche erfolgt in der Planzeichnung. Eine Parzellierung in einzelne Grundstücke ist bisher nicht vorgesehen. Die Gebiete SO 1 und SO 4 sollen gemeinsam betrachtet werden. ~~Das SO 3-Gebiet ist von westlicher Richtung aus über die für den Ausbau vorgesehenen Straße angebunden. Ein Parkplatz nimmt den Besucherverkehr zur Sommerrodelbahn auf.~~

Zufahrten sind nur für die Bereiche innerhalb des SO 1 – Gebietes vorgesehen. Direkte Zufahrten bis zu den überbaubaren Flächen innerhalb des SO 4 – Gebietes sind nicht vorgesehen. Die Zufahrtsbereiche für das SO 1 – Gebiet sind hinreichend durch die Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten definiert, welche in der Planzeichnung vermaßt sind.

~~Die Flächen des Bebauungsplanes sind überwiegend von Flächen umgeben, die als Flächen für die Landwirtschaft genutzt werden. In der Planzeichnung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 28 sind im nördlichen Bereich im Anschluss an den Parkplatz für die Sommerrodelbahn Flächen als Geh- und Radweg festgesetzt. Für diese Flächen ist vorgesehen, dass diese durch Sonderregelung für landwirtschaftliche Fahrzeuge befahrbar sein sollen. Damit soll gesichert werden, dass diese Flächen auch durch landwirtschaftliche Maschinen befahren werden dürfen.~~

~~Darüber hinaus ist bei der Ausgestaltung des Gebietes SO 3 zu beachten, dass ggf. auch Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungswegen für die Erreichbarkeit dahinterliegender Flächen für Ausgleich und Ersatz bzw. für die landwirtschaftliche Nutzung zu sichern sind.~~

9.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern sind die für die geplante Bebauung erforderlichen auf dem Baugrundstück oder in zumutbarer Entfernung davon auf einem geeigneten Grundstück herzustellen, dessen Benutzung für diesen Zweck rechtlich gesichert ist.

~~Die Zahl der Besucher wurde für das Wochenende mit maximal 1.000 Besuchern angenommen. Dies bedeutet, dass über den Tag verteilt unter Zugrundelegung von Haushaltsgrößen von etwa 2,5 Personen mit etwa 400 Fahrzeugen im Maximalfall zu rechnen ist. Da sich diese Personenzahl auf den ganzen Tag verteilt, ist über den Zeitraum von vielleicht 10 Stunden mit 40 Bewegungen je Richtung im Durchschnitt zu rechnen. Für diesen Fall wird der Ausbau als hinreichend betrachtet. Für den Parkplatz stehen für die Herstellung von Parkplätzen etwa 5.000 m² Fläche zur Verfügung. Unter Berücksichtigung, dass 25 m² je Parkplatz in einer Grobbilanz zu beurteilen sind, kann vom gleichzeitigen Aufenthalt von etwa 200 Fahrzeugen angegangen werden. Unter Berücksichtigung der erwarteten Verweildauer auf der Sommerrodelbahn wird die Zahl der Parkplätze als hinreichend und genügend erachtet.~~

~~Der durch die geplante Nutzung der Sommerrodelbahn entstehende Bedarf an Stellplätzen für PKW und Busse wird auf den geplanten Parkplatz gesichert.~~

Bei der Gaststättennutzung wird von einer örtlichen Bedeutung mit teilweise überörtlichem Charakter ausgegangen. Stellflächen für den Gaststätten- und Beherbergungsbereich (SO1 und SO2) werden innerhalb der Sondergebiete ausgewiesen. Der Bedarf an Stellplätzen für die Gebiete SO 1, SO 2 und SO 4 kann auf den Grundstücken bzw. im Gesamtverbund der Baugebiete abgesichert werden. Die Stellplätze des Gebietes SO 4 sind auf den Bereichen SO 1 bzw. SO 2 abzusichern.

Stellplätze für Behinderte sollen bei der Realisierung des Projektes Berücksichtigung finden.

10. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Erschließung sind Erschließungsverträge zwischen den künftigen Begünstigten und den Ver- und Entsorgern, z.B. Zweckverband erforderlich.

Alle Grundstücke des Plangebietes unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß der gültigen Satzung des Zweckverbandes und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

10.1 Wasserversorgung

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Grevesmühlen. Die Stadt Grevesmühlen wird durch den Zweckverband Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt. Durch den Anschluss des Plangebietes an die Anlagen des Zweckverbandes kann die Versorgung gesichert werden.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich Trinkwasserleitungen und -anlagen (Hochbehälter) des Zweckverbandes. Die Zugänglichkeit der Anlagen darf durch die Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden und muss nach Beendigung der Arbeiten uneingeschränkt möglich sein. Für vorhandene Trinkwasserleitungen soll unabhängig vom Bebauungsplanverfahren soweit möglich die Bestandssicherung in Form von Dienstbarkeiten geregelt werden.

Die Kosten für notwendige Umverlegungen und Änderungen an den Leitungsbeständen und Anlagen des Zweckverbandes hat der Erschließer bzw. der Bauherr zu tragen. Dazu ist vor den Planungs- und Realisierungsarbeiten eine Abstimmung mit dem Zweckverband erforderlich.

Der Bau, die wesentliche Stilllegung von Wasserversorgungsanlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

Zu allen Anlagen sind die vorgeschriebenen Mindestabstände einzuhalten. Bei Bepflanzungen im Plangebiet sind die Festlegungen und Forderungen der DVGW – Richtlinie GW 125 zu berücksichtigen und anzuwenden. Sollten durch die Planung Umverlegungen und Änderungen von Beständen des Zweckverbandes erforderlich werden, so hat der Erschließungsträger die anfallenden Kosten zu tragen.

Mit dem Zweckverband sind Erschließungsverträge zur Ver- und Entsorgung zu vereinbaren.

Der Bereich des Bebauungsplanes berührt keine Trinkwasserschutzzone.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen mit elektrischer Energie versorgt. Die Versorgung des Gebietes kann gesichert werden. Die Stadtwerke haben mitgeteilt, dass der Anschluss an das Versorgungsnetz durch die Erweiterung der Mittel-/ Niederspannungsanlagen möglich ist. Im öffentlichen und privaten Bauraum sind ausreichend Flächen zur Erweiterung der Anlagen zur Verfügung zu stellen.

Im Rahmen der Erschließungsplanung sind entsprechende Anträge bei den Stadtwerken zu stellen, um die Versorgung sicherstellen zu können. Zwischen den Stadtwerken und Bauherrn/

Erschließungsträger werden entsprechende Vereinbarungen abgeschlossen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich elektrotechnische Anlagen der Stadtwerke Grevesmühlen.

Zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung dürfen die Anlagen nicht unter-/ überbaut werden, sind von Bepflanzungen, Anschüttungen o.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahmen zu Lasten des Verursachers zu verlegen.

Die Anforderungen an Gesetze und Verordnungen, u.a. der DIN, sind einzuhalten. Die Stadtwerke sind rechtzeitig vor Baubeginn zu informieren. Gegebenenfalls ist eine Einweisung durch die Stadtwerke erforderlich.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage der Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten unterrichtet werden. Die Stadt weist vorsorglich auf den geforderten Abstand von 2,50 m zwischen geplanten Leitungen und geplanten Bäumen hin.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Leitungen und Anlagen der e.d.s. Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich.

Dafür stehen im öffentlichen und privaten Bauraum ausreichend Flächen zur Verfügung.

10.3 Gasversorgung

Die Ortslage Hamberge ist nicht an die Gasversorgung angeschlossen. Ein Anschluss ist auch für das Plangebiet nicht vorgesehen.

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten.

Rechtzeitig vor Aufnahme von Tiefbauarbeiten sind ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen. Die Lage und die Deckung von Versorgungsleitungen dürfen nicht verändert werden. Eine Überbauung ist auszuschließen. Eventuell notwendig werdende Sicherungs- bzw. Umverlegungsmaßnahmen gehen kostenseitig zu Lasten des Verursachers. Der Mindestabstand von Baumpflanzungen zu Versorgungsleitungen beträgt mindestens 2,50 m. Bei Unterschreitung dieses Abstandes sind Schutzmaßnahmen durch den Verursacher in Abstimmung mit dem Leitungsbetreiber zu realisieren.

Im Bereich des Plangebietes befindet sich Hochdruckgasleitungen (HDL), eine Gasdruckregelanlage sowie mit den HDL mitverlegte Informations-/ Steuerkabel in Rechtsträgerschaft der Gasversorgung Grevesmühlen/ in der Verwaltung der e.on Hanse AG. Diese werden nachrichtlich im Plan dargestellt. Der Verlauf der Trasse ist im Gelände

oberirdisch durch gelbe Hartplastpfähle bzw. Betonsteine gekennzeichnet.

Beim Verlegen von Ver- und Entsorgungsleitungen oder Bebauung/ Bepflanzung sind die nach dem jeweils gültigen Regelwerk geforderten Mindestabstände/ Schutzstreifen einzuhalten.

Die Leitungen dürfen nicht mit Bitum, Beton oder ähnlichen Materialien, außer im direkten Kreuzungsbereich, überbaut werden. Freigelegte Leitungen sind fachgerecht gegen Beschädigung zu sichern. Die Überdeckung der Gasleitung darf sich durch Baumaßnahmen nicht ändern. Ober- oder unterirdische Anlagen/ Hinweiszeichen dürfen in Lage und Standort nicht verändert werden

Vor Beginn der Bauarbeiten sind durch den Bauausführenden ein Aufgrabeschein und eine örtliche Einweisung zu beantragen. Die genaue Lage der und Überdeckung der Gasleitung ist durch Suchschachtung zu ermitteln. Eventuell notwendige Umverlegungen bedürfen einer gesonderten Klärung mit der E.ON. Es muss gewährleistet werden, dass die Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der Gasleitungen möglich ist.

10.4 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Abwasserbeseitigungspflicht obliegt nach LWaG der Stadt Grevesmühlen. Die Stadt hat diese Pflicht auf den Zweckverband übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende Abwasser zu beseitigen und die dazu erforderlichen Anlagen zu errichten und zu betreiben.

In der Ortslage Hamberge ist eine biologische Kläranlage geplant (Neubau 2004). Der Anschluss des Plangebietes an diese biologische Kläranlage ist vorgesehen.

Der Zweckverband hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass im Zuge des Kanalbaus in Hamberge der Anschluss des Gebietes nicht vorgesehen. Zur Sicherung der Entsorgung des Gebietes ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages erforderlich, in dem u.a. die Übernahme sämtlicher Kosten der inneren Erschließung geregelt wird. Zur Entsorgung des Gebietes ist die Herstellung von Anlagen zur Anbindung an öffentliche Entwässerungsanlagen sowie die Erweiterung der Kläranlage erforderlich. Die mit der Erweiterung der Kläranlage verbundenen Kosten sind ebenfalls durch den Erschließungsträger zu tragen. Der Zweckverband hat mitgeteilt, dass zur Absicherung der abwasserseitigen Erschließung die Erschließung des Kanals und auch die Erweiterung der Kläranlage notwendig ist.

Der Bau, die wesentliche Änderung und Stilllegung von Abwasseranlagen bedürfen der wasserrechtlichen Genehmigung.

10.5 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Das von den bebauten oder künstlich befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist Abwasser gemäß LWaG und unterliegt damit der Abwasserbeseitigungspflicht der zuständigen Körperschaft der Stadt Grevesmühlen. Grundsätzlich ist davon auszugehen, möglichst

gering in den natürlichen Wasserkreislauf einzugreifen. Niederschlagswasser ist aus Gründen des Gewässerschutzes nur dann zu fassen, wenn seine Einleitung in ein Gewässer eine unzulässige Belastung darstellen würde oder sich eine Fassung aufgrund der dichten Bebauung oder des nicht versickerungsfähigen Bodens erforderlich macht.

Der Versiegelungsgrad ist auf ein Mindestmaß zu begrenzen. Die dezentrale Versickerung von unbelastetem Niederschlagswasser ist erlaubnisfrei. Der Verschmutzungsgrad des Niederschlagswassers wird mit gering verschmutzt eingestuft. Daraus ergibt sich kein Behandlungserfordernis

Der Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass für die Ortslage Hamberge eine Versickerungssatzung besteht und durch den Anschlussnehmer die Voraussetzungen für die schadlose Ableitung anfallenden Oberflächenwassers zu schaffen sind. Die Stadt Grevesmühlen, die im Eigentum der Flächen für die neuen Bauvorhaben ist, wird dazu vor dem Baugenehmigungsverfahren die entsprechenden Voraussetzungen schaffen bzw. die entsprechenden Anträge stellen. Das anfallende Oberflächenwasser im Plangebiet soll auf den Grundstücken versickern. Erforderliche Vorrichtungen zur Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers sind auf den Grundstücken zu schaffen. Zur Entsorgung des Niederschlagswassers muss vom Anschlussnehmer eine entsprechende Lösung zur Regenwasserableitung vorgesehen werden. Dazu notwendige Erlaubnisse und Genehmigungen sind eigenständig vom Anschlussnehmer einzuholen (vgl. Landeswassergesetz). Bei der Versickerung des Regenwassers auf dem Grundstück ist darauf zu achten, dass Belange des Nachbarschaftsschutzes nicht beeinträchtigt werden. Anlagen zur Regenwasserversickerung sind nach gültigen Regeln der Technik herzustellen.

Die Einleitung von Niederschlagswasser in ein Gewässer oder die Versickerung in das Grundwasser über größere Anlagen, die mehreren Grundstücken dienen oder die öffentlich sind, bedürfen der wasserrechtlichen Erlaubnis der unteren Wasserbehörde.

Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers von öffentlichen Verkehrsflächen im Innenbereich ist die Stadt Grevesmühlen verantwortlich.

Der Bau und die Benutzung einer Eigenwassergewinnungsanlage (z.B. zur Regenwassernutzung) ist auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 der AVB WasserV gesondert beim ZVG zu beantragen und bedarf der Genehmigung.

Detaillierte Regelungen werden im Baugenehmigungsverfahren getroffen.

Der Wasser- und Bodenverband begrüßt, dass das anfallende Regenwasser über Versickerung abgeleitet wird. Belange des Wasser- und Bodenverbandes sind nicht betroffen. Im Rahmen der Planung

und Bauausführung einzelner Vorhaben ist der Wasser- und Bodenverband zu beteiligen.

10.6 Fernsprechversorgung

Die Voraussetzungen für die fernmeldetechnische Versorgung können durch Einbindung in das Netz der Fernmeldeversorgung geschaffen werden. Abstimmungen sind mit den zuständigen Versorgern zu führen.

Die Deutsche Telekom hat in ihrer Stellungnahme mitgeteilt, dass Leitungen innerhalb des Satzungsbereiches vorhanden sind. Ein Leitungsplan wurde nicht zur Verfügung gestellt. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden Abstimmungen mit der Telekom geführt. Darüber hinaus wurde mitgeteilt, dass keine Einwände bestehen, wenn die erforderlichen Unterhaltungs- und Erweiterungsmaßnahmen am unterirdischen Kabelnetz jederzeit möglich sind.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe der vorhandenen Anlagen ist eine genaue Einweisung in die genaue Lage dieser Anlagen notwendig, um Schäden am Eigentum der Telekom zu vermeiden. Zuständig ist hierfür: PTI 23, Bauherrenberatung, Ostring 20, 19370 Parchim. 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 Wartungs- und Montagearbeiten an den Leitungen der Telekom nicht zu behindern.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das „Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen“ der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989 zu beachten.

Einer Überbauung der Telekommunikationsanlagen wird nicht zugestimmt, weil dadurch der Bau, die Unterhaltung und die Erweiterung der Telekommunikationsanlagen verhindert wird und eine erhebliches Schadenrisiko für die Telekommunikationslinie besteht. Sollten Änderungen an den Telekommunikationsanlagen notwendig werden, sind der Telekom entstehende Kosten nach BauGB zu erstatten.

10.7 Feuerschutzeinrichtungen

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 14. November 1991 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Die Vorschriften der DIN 14090 sind zu berücksichtigen.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist aus dem öffentlichen Netz der Wasserversorgung über Hydranten vorgesehen. Zwischen der Stadt und dem Zweckverband besteht ein Vertrag. Es ist davon auszugehen,

dass ausreichend Löschwasser bereitgestellt werden kann. Zur Sicherung der Löschwasserversorgung ist Löschwasser aus dem Hochbehälter zu nutzen. Die Voraussetzungen für die Bereitstellung von Löschwasser werden zwischen der Stadt Grevesmühlen und dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen abgestimmt und geschaffen.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m gemäß DVGW-Arbeitsblatt W 405, sind einzuhalten.

10.8 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen. Einzuhalten sind das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoff-Überwachungs-Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAltG M-V) und die Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Nordwestmecklenburg. Die Planung hat die Belange einer stets geordneten Abfallentsorgung sind zu beachten. Gegebenenfalls ist die Errichtung für die Getrennthaltung von Abfallbehältern vorzusehen.

Die Müllbehälter für die Gebiete SO 1 und SO 4 sind am Entsorgungstag auf dem festgesetzten Abfallbehältersammelplatz innerhalb des Gebietes SO 1 für die Entsorgung bereitzustellen. Für das Gebiet SO 2 wird ein Abfallbehältersammelplatz am Geh- und Radweg gesondert festgesetzt, an dem das Aufstellen der Müllbehälter am Entsorgungstag erfolgen muss und nur an diesem Tag auch erfolgen darf.

Innerhalb des Geltungsbereiches ist der Abfallbehältersammelplatz für die Gebiete SO 1 und SO 4 als Gemeinschaftsanlage einzurichten. Der festgesetzte Abfallbehältersammelplatz ist gärtnerisch einzugrünen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Die Stadt Grevesmühlen geht davon aus, dass der geordneten Müllentsorgung ausreichend Rechnung getragen wurde. Unbelastete Bauabfälle dürfen gemäß § 18 AbfAltG M-V nicht auf Deponien abgelagert werden.

11. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft

11.1 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Die Beschreibung der Bestandsstrukturen, die naturschutzfachliche Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie die Erläuterung der Kompensationsmaßnahmen wurden ausführlich im Grünordnungsplan vorgenommen. Dieser wird der Begründung zum Bebauungsplan als Anlage beigelegt.

Mit der Bereitstellung von Flächen für die vorgesehene Bebauung ist die Inanspruchnahme von unversiegelter Fläche unerlässlich. Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr. 28 – Teil 1 der Stadt Grevesmühlen berücksichtigt diese Erfordernisse und trifft entsprechende Festsetzungen, ohne Bezugnahme auf den zukünftig zu erwartenden Bebauungsplan Nr. 28 – Teil 2.

11.2 Anpflanzgebote

11.2.1 Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstiger Vegetation (Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft)

Maßnahme M1

~~Die festgesetzte öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern am Parkplatz, ist als Hecke mind. dreireihig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit der Bepflanzung des Parkplatzes soll die Wirkung dieser baulichen Anlage in der freien Landschaft gemindert und der Eingriff auf den Naturhaushalt, insbesondere auf die Schutzgüter Boden und Landschaftsbild ausgeglichen werden.~~

~~Im Abstand von maximal 25 m ist ein Baum als Überhälter zu pflanzen. Als Sträucher sind zu 50 % Schlehe und Weißdorn zu verwenden. Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten wahlweise zu verwenden:~~

~~Stiel-Eiche (Quercus robur), Gemeine Esche (Fraxinus excelsior), Hain-Buche (Carpinus betulus), Feld-Ahorn (Acer campestre), Eingrifflicher Weißdorn (Crataegus monogyna), Hasel (Corylus avellana), Gemeiner Schneeball (Viburnum opulus), Hunde-Rose (Rosa canina), Roter Hartriegel (Cornus sanguinea) und Schlehe (Prunus spinosa).~~

~~Die Restflächen sind als Krautsaum auszubilden.~~

Maßnahme M2

~~Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind extensiv durch eine 2-malige Mahd, frühestens Ende Juni, unter Abtransport des Mahdgutes zu pflegen. Alternativ zur Mahd ist die Beweidung der~~

~~Flächen mit einer damit verbunden Einzäunung der Flächen zu lässig. Zusätzlich ist auf den Flächen, je 400 m², 1 Strauchgruppe bestehend aus 5 Sträuchern zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.~~

~~Mit diesen Maßnahmen wird beabsichtigt, Halboffenlandschaften zu schaffen, die den Verlust von Lebensraum des Neuntöters ausgleichen sollen. Gleichzeitig dient die Maßnahme der Minimierung des Eingriffes auf das Landschaftsbild sowie des Ausgleichs des Eingriffes auf den Naturhaushalt.~~

~~Als Sträucher sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten, wahlweise zu verwenden: Hasel (*Corylus avellana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunde-Rose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) zu verwenden.~~

~~Im Text Teil B ist eine Passage berücksichtigt, dass in der Örtlichkeit mit Hinweisschildern auf die Nutzung der Wege hinzuweisen ist. Mit dieser Nutzungsbeschränkung sollen Beunruhigungen der Tierwelt vermindert werden.~~

Maßnahme M3

~~Entlang des Weges, zwischen Parkplatz und Sommeredelbahn, sind einseitig Baumpflanzungen vorzunehmen. Es sind standortgerechte einheimische Laubbäume als Hochstamm 3 x verschult, STU 16-18 in 1 m-Höhe zu verwenden. Die Bäume sind im Abstand von 12 m in eine unversiegelte Pflanzscheibe von mindestens 12 m² zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Baumpflanzungen dienen der optischen Einbindung der geplanten Sommeredelbahn in die Landschaft und damit der weiteren Minimierung des Eingriffes auf das Landschaftsbild. Gleichzeitig soll der mit der Teilversiegelung verbundene Eingriff, auf das Schutzgut Boden, ausgeglichen werden.~~

Maßnahme M4

~~Innerhalb des Bereiches der Sommeredelbahn (SO 3) ist, unter Berücksichtigung des Bahnverlaufes, aller 200 m² je 1 Strauchgruppe – bestehend aus 5 Sträuchern – zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Mit der gruppenweisen Bepflanzung wird beabsichtigt, die Fernwirkung der Bahnanlage in der freien Landschaft zu mindern.~~

~~Als Sträucher sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten, wahlweise zu verwenden:~~

~~Hasel (*Corylus avellana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunde-Rose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Schlehe (*Prunus spinosa*) zu verwenden.~~

~~Die Restflächen sind extensiv, durch eine 2-malige Mahd, frühestens Ende Juni, unter Abtransport des Mahdgutes zu pflegen.~~

Maßnahme M5

~~Die festgesetzte, öffentliche Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zwischen den vorhandenen Gehölzen und der geplanten Heckenpflanzung ist als~~

Pufferzone der freien Sukzession zu überlassen. Damit soll die Begehrbarkeit und damit eine Beeinträchtigung der angrenzenden Gebüschgruppen(BLT) minimiert werden.

Maßnahme M6

Die öffentliche Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ist als Hecke mit Krautsaum auszubilden. Die Hecke ist dreireihig zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Der Krautsaum ist sukzessiv zu entwickeln und extensiv durch ein- bis zweimalige Mahd im Jahr extensiv zu pflegen. Im Abstand von maximal 25 m ist ein Baum als Überhälter zu pflanzen. Als Sträucher sind zu 50 % Schlehe und Weißdorn zu verwenden. Im Zusammenhang mit der Maßnahme M5, soll sich die Heckenanpflanzung als natürliche Abgrenzung des SO4 zu den angrenzenden Gebüschern entwickeln.

Es sind ausschließlich heimische und standortgerechte Gehölze folgender Arten, wahlweise zu verwenden:

Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*), Hain-Buche (*Carpinus betulus*), Feld- Ahorn (*Acer campestre*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hasel (*Corylus avellana*), Gemeiner Schneeball (*Viburnum opulus*), Hunds-Rose (*Rosa canina*), Roter Hartriegel (*Cornus sanguinea*) und Schlehe (*Prunus spinosa*).

Maßnahme M7

Die gekennzeichneten, versiegelten Flächen sind zu entsiegeln und der angrenzenden Nutzung/ Pflege zu zuführen.

Mit der Entsiegelung der alten Fundamente und Bungalows werden insbesondere Funktionen des Wasserhaushaltes, des Bodens kleinflächig wieder hergestellt. Ebenso wird mit dem Abriss der baulichen Anlagen, die Erlebbbarkeit der Landschaft positiv beeinflusst.

Für Bepflanzungen innerhalb des SO 4 sind ausschließlich heimische und standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Die Gehölze sind in einem Pflanz- und Reihenabstand von 1 m versetzt zu pflanzen. Es sind mindestens folgende Pflanzqualitäten zu verwenden: Heister: 3 x verschult, m. B. Höhe 150-175 cm; Sträucher: 2 x verschult, Höhe 80 - 100 cm.

Vorhandene Gehölzbestände (Bäume, Hecken und flächenhafte Anpflanzungen) sind in ihrem Bestand zu erhalten. Bei Abgang sind die Gehölzbestände artengleich zu ersetzen. Daher wird eine indirekte Beeinträchtigung von § 20 Biotopen minimiert.

~~Der Verlust von Lebensraum des Neuntöters soll mit der Festsetzung von extensiv genutzten Grünlandflächen, verbunden mit der Pflanzung von Strauchgruppen ausgeglichen werden (Maßnahme M2 und M4). Damit werden Ausweichquartiere als Halboffenlandschaft insbesondere für den Neuntöter geschaffen.~~

~~Im Bereich des „Oll Murs“ sind dreireihige Heckenpflanzungen vorgesehen. Mittelbare Eingriffswirkungen auf das Biotop sollen damit vermindert werden.~~

11.3 Naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung

Gemäß § 14 Abs.2 Nr. 11 LNatG M-V sind Bauvorhaben als Eingriff in den Naturhaushalt zu werten. Gemäß § 15 LNatG M-V hat der Verursacher bei der Planung die Beeinträchtigungen darzustellen und innerhalb einer bestimmten Frist so auszugleichen, dass nach dem Eingriff oder Ablauf der Frist keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes zurückbleiben.

„Ist ein Eingriff nicht in dem erforderlichen Maße ausgleichbar,...hat der Verursacher möglichst in der von Eingriff betroffenen Großlandschaft durch geeignete Maßnahmen die beeinträchtigten Strukturen, Funktionen und Prozesse von Natur und Landschaft möglichst gleichwertig oder ähnlich zu ersetzen...“

Die Naturschutzfachliche Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung wurde im Rahmen des Grünordnungsplanes durchgeführt.

Dabei werden die betroffenen Biotoptypen und Beeinträchtigungen/ Eingriffe auf diese ermittelt und bewertet.

Mit dem Vorhaben sind keine umfangreichen Versiegelungen und Beeinträchtigungen der geplanten Kompensationsflächen verbunden. Die Maßnahmen grenzen unmittelbar an den unbebauten Landschaftsraum an. Dennoch wird für die überwiegenden Kompensationsflächen in Anlehnung an die Hinweise zur Eingriffsregelung M/V ein Leistungsfaktor von 0,6 max. 0,7 angesetzt. Dies wird als angemessen angesehen.

Die Heckenpflanzung wird in hoher Qualität ausgeführt. Unter Berücksichtigung naheliegender, wertvoller Biotopkomplexe ist diese Bepflanzung von besonderer Bedeutung. Unter Beachtung dieser Gründe wird die Wahl der Leistungsfaktoren von 0,6- 0,8 als gerechtfertigt angesehen.

Angrenzende, außerhalb des Planungsraumes befindliche Schutzgebiete wurden im Grünordnungsplan betrachtet. Dazu gehören:

- Important Bird Area Wismarbucht und Salzhaff (MV 023)
- FFH- Gebiet „Santower See“ (Gebietsnr. 80)
- FFH- Gebiet Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf (DE 2133-303; Vorschlagliste Stand: 12.03.2004)

Beeinträchtigungen der Schutzziele der außerhalb des Plangebietes liegenden Schutzgebiete durch das Vorhaben sind nicht zu erwarten.

Gesamtbilanzierung

Bereich	erf. Kompen- sationsbedarf in KfA	anrechenbare Minimierung im Gebiet in KfA	verbleib. Kompen- sationsbedarf / Überschuss in KfA
SO1	11.543	54	-11.489,00
SO2	1.438,80	0	-1.438,80
SO3	6.252,25	41.250	+34.997,75
SO4	6.644,95	4.206,60	-2.438,35
Zufahrt	10.114,64	0	-10.114,64
Parkplatz	7.380,50	1587,6	-5.802,90
Summe	43.364,14	47.098,20	-3.714,96

Der Eingriff auf den Naturhaushalt kann innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Anstelle der Gesamtbilanzierung für den Bebauungsplan Nr. 28 ist eine Bilanzierung für den Bebauungsplan 1. Teil getreten. Hier wird die Bilanzierung so vorgenommen, dass auch keine Ausgleichs- und Ersatzflächen des benachbarten in Aufstellung befindlichen Teil 2 des Bebauungsplanes Nr. 28 in Anspruch genommen werden müssen.

Zusammenstellung Kompensationserfordernis für Teil 1

Die im Plangebiet möglichen Maßnahmen wurden ermittelt.

Bereich	erf. Kompen- sationsbedarf in m² KfA	anrechenbare Minimierung im Gebiet in m² KfA	verbleib. Kompen- sationsbedarf / in m²
SO1	11.543	54	11.489,00
SO2	1.438,80	0	1.438,80
SO4	6.644,95	4.206,60	2.438,35
Summe	19.627	4.260,60	15.366

Maßnahmen im Plangeltungsbereich für Teil 1

Bereich	erf. Kompen- sations- bedarf in m² KfÄ	zugeordnete Maßnahmen in KfÄ und m² im Plangebiet		
		KfÄ		
		m²		
SO1	11.543	M7 Entsiegelung	54	45
SO4	6.644,95	M5	2059,2	1287
		Sukzessionsfläche		
		M6- Heckenpflanzung	600	300
		M7 Entsiegelung	830,89	543
		Rasen	716,58	3981

Unter Abzug der Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Plangeltungsbereiches werden externe Maßnahmen erforderlich. Diese Maßnahmen sind auf Flächen außerhalb des Plangebietes, auf der sogenannten Sammelausgleichsfläche der Stadt Grevesmühlen, entsprechend der benannten Flurstücke, vorgesehen.

Zuordnung der externen Ausgleichsmaßnahmen auf der Sammelausgleichsfläche der Stadt Grevesmühlen (entsprechend der benannten Flurstücke)

Zuordnung	Maßnahme/Flurstück Extensivierung und dauerhafte extensive Nutzung	Fläche in	Fläche in m² KfÄ
		m²	
SO1	Fl.stück 111/4, Fl.12, Gem. GVM	5744,5	11.489,00
SO2	Fl.stück 111/4, Fl.12, Gem. GVM	153,5	307
SO2	Fl.stück 110/4, Fl.12, Gem. GVM	565,9	1131,8
SO4	Fl.stück 110/4, Fl.12, Gem. GVM	1219,175	2438,35
Summe		7683,075	15.366,15

Aus der Gegenüberstellung ist ersichtlich, dass der Eingriff ausgeglichen werden kann.

11.4 Zuordnung der Maßnahmen

Für den Teil 1 des Bebauungsplanes Nr. 28 werden konkret Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz festgesetzt. Daraus ergibt sich eine konkrete Zuordnung auch der externen Maßnahmen. Die Maßnahmen sind durch den Verursacher zu realisieren.

~~Die für die Bebauung von öffentlichen Anlagen erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch die Stadt Grevesmühlen auf den dafür zugeordneten Flächen realisiert. Die jeweils grundstücksbezogenen erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen werden durch den zukünftigen Verursacher/ Vorhabenträger des jeweiligen Vorhabens für sein Baugrundstück auf den dafür vorgesehenen Flächen in den Bebauungsplänen 28 Teilbereich TB1 und Teilbereich TB2 in der Größe des jeweils erforderlichen Kompensationsflächenäquivalents erbracht. Das erforderliche Kompensationsflächenäquivalent wird dafür jeweils auf das Teilgebiet bezogen ermittelt und entsprechende Ausgleichflächen festgelegt. Sämtliche damit verbundene Kosten – für die Durchführung der zugeordneten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen – sind durch den Verursacher/Vorhabenträger zu übernehmen. Dies kann durch die Stadt insbesondere für die Gebiete SO 1 und SO 4 vor Veräußerung der Grundstücke entsprechend realisiert werden. Für das Gebiet SO 3 ist die Realisierung bzw. vertragliche Regelung zu Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen als Auflage der Baugenehmigung vorgesehen. Dies lässt sich auch für die Gebiete SO 1 und SO 4 so realisieren, da eine Zuordnung der Maßnahmen für Ausgleich und Ersatz jeweils zu den einzelnen Baugebieten erfolgt ist. Wenn die Baugebiete nicht vollständig in Anspruch genommen werden, so ist nur anteilig entsprechend Eingriffsumfang der Ausgleich durchzuführen.~~

Die Ausgleichsmaßnahmen sind im Zuge der Erschließung mit durchzuführen und spätestens in der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Hochbauten im jeweiligen Bauabschnitt abnahmefähig abzuschließen.

~~Zum Ausgleich der Eingriffe im Gebiet SO1 werden die Maßnahmen M7-Entsiegelung und anteilig M2-Nutzungsextensivierung festgesetzt.~~

~~Zum Ausgleich der Eingriffe im Gebiet SO2 wird anteilig die Maßnahme M2-Nutzungsextensivierung festgesetzt.~~

~~Zum Ausgleich der Eingriffe im Gebiet SO3 werden die Maßnahmen M3-Baumpflanzungen, anteilig M4-Nutzungsextensivierung und Strauchpflanzung sowie die Strauchpflanzungen der Maßnahmen M2 festgesetzt.~~

~~Zum Ausgleich der Eingriffe im Gebiet SO4 werden die Maßnahmen M5-Sukzessionsfläche, M6-Heckenpflanzung, M7-Entsiegelung und anteilig M2 festgesetzt.~~

~~Zum Ausgleich der Eingriffe für die Herstellung der Zufahrt anteilig werden die Maßnahmen M2 und M4-Nutzungsextensivierung festgesetzt.~~

~~Zur Verminderung der Beeinträchtigungen des Kleingewässers durch den Ausbau der Zufahrt zur Sommerrodelbahn wird innerhalb des Flurstückes 194 der Gemarkung Grevesmühlen, Flur 11 die dreireihige Bepflanzung entlang der Straße festgesetzt.~~

~~Zum Ausgleich der Eingriffe für die Herstellung des Parkplatz werden die Maßnahmen M1 – Heckenpflanzung am Parkplatz und anteilig M2 – Nutzungsextensivierung.~~

Bereich/ Fläche	off. Kompen- sations- bedarf in KfÄ	zugeordnete Maßnahmen in KfÄ und m²		
			KfÄ	m²
SO1 1,2 ha	11.543	M7-Entsiegelung	54	45
		ant. M2	11.489	12.766
SO2 0,26 ha	1.438,80	ant. M2	1.438,80	1.589
SO3 2,38 ha	6.252,25	M 3 – Baumpflanzungen	660	650
		ant. M4- Nutzungsextensivierung und Strauchpfl. M2 (ohne KfÄ)	5.582	6213
				ca.1.700
SO4 0,52 ha	6.644,95	M5 – Sukzessionsfläche	2.050,2	1.287
		M6 – Heckenpflanzung	600	300
		M7 – Entsiegelung	830,89	543
		Rasen	716,58	3.984
		ant. M2	2.438,28	2.709
Zufahrt 0,66 ha	10.114,64	ant. M2- Nutzungsextensivierung	6.323,92	7.026,6
		ant. M4	3.790,72	4.212
Parkplatz 0,75 ha	7.390,50	M1 – Heckenpflanzung am Parkplatz	1.587,60	1.323
		ant. M4	5.802,90	6.448
Summe			43.384,14	48.002

Zum Ausgleich der Eingriffe im Gebiet SO1 werden die Maßnahmen M7 – Entsiegelungen festgesetzt sowie Maßnahmen auf der Sammelausgleichsfläche der Stadt Grevesmühlen anteilig zugeordnet.

Zum Ausgleich der Eingriffe im Gebiet SO2 werden anteilig Maßnahmen auf der Sammelausgleichsfläche der Stadt Grevesmühlen zugeordnet.

Zum Ausgleich der Eingriffe im Gebiet SO4 werden die Maßnahmen M5-Sukzessionsfläche, M6-Heckenpflanzung, M7-Entsiegelung festgesetzt und anteilig Maßnahmen auf der Sammelausgleichsfläche zugeordnet.

12. Maßnahmen vor schädlichen Umwelteinwirkungen

12.1 Immissionsschutz

~~Das Plangebiet befindet sich abseits der vorhandenen Ortslage und grenzt an das Erholungsgebiet des Iserberges. Die Sommerrodelbahn ist lediglich über eine Anbindung an die Landesstraße möglich. Der ruhende Verkehr wird über den Parkplatz, der neu geschaffen werden soll und in die Landschaft integriert werden soll, geregelt. Vom übergeordneten Verkehr bzw. vom Parkplatz werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf umgebende Nutzungen ausgehen.~~

Hinsichtlich der Beherbergungseinrichtungen am Iserberg in den Gebieten SO 1, SO 2 und SO 4 ist davon auszugehen, dass eine Zufahrt nur über den Ortsteil Hamberge erfolgen kann. Da aufgrund der Größe des Plangebietes auch die Zahl der Beherbergungskapazitäten begrenzt ist, wird davon ausgegangen, dass erhebliche Beeinträchtigungen für Anwohner im Ortsteil Hamberge nicht entstehen können.

~~Um erhebliche Beschallungen auszuschließen wird in den Text Teil-B als Hinweis und in den städtebaulichen Vertrag aufgenommen, dass Lautsprecher nur im Havariefall betrieben werden dürfen.~~

12.2 Bodenschutz

Werden in Bewertung der Auskünfte aus dem Altlastenkataster, das durch den Landkreis verwaltet wird, schädliche Bodenverfärbungen oder Altlasten im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind mit dem StAUN die notwendigen Maßnahmen abzustimmen (Sanierungsplanung, Sanierung bzw. Sicherung). Bei der Erfüllung dieser Pflicht ist die planungsrechtlich zulässige Nutzung der Grundstücke und das sich daraus ergebende Schutzbedürfnis zu beachten, soweit dieses mit den Bodenfunktionen nach § 2 Abs. 2 BBodSchG zu vereinbaren ist.

Für jede Maßnahme, die auf den Boden einwirkt, ist entsprechend Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodenveränderungen nicht hervorgerufen werden. Bodeneinwirkungen sind zu vermeiden bzw. zu vermindern, soweit dies im Rahmen von Baumaßnahmen verhältnismäßig ist.

Das Bundesbodenschutzgesetz (BBodSchG) ist zu beachten.

Bei der Sicherung von schädlichen Bodenveränderungen ist zu gewährleisten, dass durch die verbleibenden Schadstoffe langfristig keine Gefahr oder erhebliche, nachteilige Belastung für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

Im Falle einer Sanierung muss dafür Sorge getragen werden, dass die Vorbelastungen des Bodens bzw. die Altlast soweit entfernt wird, dass

die für den jeweiligen Standort zulässige Nutzungsmöglichkeit wieder hergestellt wird.

12.3 Gewässerschutz

Bei der Umsetzung der Planung sind vorhandene Drainleitungen und unterirdische Gewässer in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen. Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen sowie Erdaufschlüsse, die bis in das Grundwasser reichen sind gemäß LWaG bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Sollte eine offene oder geschlossene Wasserhaltung (Grundwasserabsenkung) erforderlich sein, ist dies der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Gewässer zweiter Ordnung, diese tangieren nur das Gebiet. Träger für die Unterhaltungslast von Gewässern zweiter Ordnung ist der Wasser- und Bodenverband.

Hinweise werden zu Bepflanzungs- und Ausgleichmaßnahmen durch den Wasser- und Bodenverband gegeben: Eine Bebauung und Bepflanzung von offenen Vorflutern ist ausgeschlossen. Eine einseitige Befahrbarkeit von 7 m an Vorflutern ist zu gewährleisten. Rohrleitungen und Drainagen sind von Bepflanzungen freizuhalten.

13. Nachrichtliche Übernahmen und Hinweise

13.1 Bodendenkmale

Innerhalb des Bereiches des Plangebietes sind Bodendenkmale von der Planung betroffen, die nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen wurden. Damit die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege ausreichend berücksichtigt werden, sind gemäß § 1 Abs. 3 DSchG M-V folgende Hinweise zu beachten:

In den mit „BD“ für Belange der Bodendenkmalpflege gekennzeichneten Bereichen befinden sich Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V; GVOBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, Seite 12 ff.). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig (4 Wochen) schriftlich oder telefonisch, vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Wird in ein Denkmal eingegriffen, so hat der Verursacher des Eingriffes die Kosten zu tragen, die für die Erhaltung und fachgerechte Instandsetzung, Bergung und Dokumentation des Denkmals anfallen. (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V) Ordnungswidrig handelt, wer nicht unverzüglich Anzeige erstattet oder das Bodendenkmal bzw. seine Entdeckungsstätte nicht in unverändertem Zustand erhält. (§ 26 Abs. 1 und § DSchG M-V).

Bodendenkmale sind gem. § 2 Abs. 1 DSchG M-V Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen und der von ihm geschaffenen Kulturlandschaft von Bedeutung sind. Sie zeugen vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Rückschlüsse auf die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte des Menschen sowie auf Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen in ur- und frühgeschichtlichen Zeiten. (§ 2 Abs. 5 DSchG).

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Bodendenkmale zu erhalten.

13.2 Verhalten bei Bodendenkmalfunden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Gesetz zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Denkmalschutzgesetz - DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. S. 12/GS M-V Gl. Nr. 224.2, ber. in GVOBl. S. 247) geändert durch Art. 4 LnatG M-V u. z. Änd. and. Rechtsvorschr. v. 21.07.1998 (GVOBl. S. 647) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege 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 Anzeile.

13.3 Anzeile des Baubeginns bei Erdarbeiten

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

13.4 Verhaltensweise bei unnatürlichen Verfärbungen bzw. Gerüchen des Bodens

Der Landkreis hat mitgeteilt, dass für das Plangebiet keine Erkenntnisse über das Vorhandensein von Altlasten oder altlastenverdächtigen Flächen vorliegen. Für dieser Auskunft wird keine Gewähr über die Freiheit der Fläche von Altlasten oder altlastenverdächtige Flächen übernommen. Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landrat als zuständige Behörde zu informieren. Grundstückbesitzer sind als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder

Bauabfalls verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht.

13.5 Munitionsfunde

Durch das Landesamt für Brand- und Katastrophenschutz wurde mitgeteilt, dass das Plangebiet nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt ist. Es ist nach bisherigen Erfahrungen nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereich Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Werden bei Erdarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition gefunden, sind die Arbeiten aus Sicherheitsgründen an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen. Es ist umgehend der Munitionsbergungsdienst Mecklenburg-Vorpommern zu benachrichtigen, nötigenfalls ist die örtliche Ordnungsbehörde oder die zuständige Polizeidienststelle hinzuzuziehen.

13.6 Zeitraum für die Realisierung von Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Pflanzmaßnahmen (Begrünungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen) innerhalb des Planbereiches sind im Rahmen der Erschließung durchzuführen und innerhalb der Pflanzperiode nach Fertigstellung der Erschließungsanlagen des jeweilig betroffenen Bauabschnitts und gemäß Zuordnung abnahmefähig abzuschließen.

13.7 Oberflächenwasserableitung

Das anfallende, nicht schädlich verschmutzte Niederschlagswasser ist vor Ort zu versickern. Entsprechende Vorkehrungen sind zu treffen.

13.8 Lagefestpunkte des amtlich geodätischen Grundlagentetzes

Durch das Landesvermessungsamt wurde mitgeteilt, dass sich innerhalb des Plangebietes ein Lagefestpunkt befindet. Dieser ist in der Planzeichnung nachrichtlich dargestellt.

Vermessungsmarken sind nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes M-V – Vermessungs- und Katastergesetz (VermKatG) in der Bekanntmachung der Neufassung vom 22. Juli 2002 (GVOB1 M-V S. 524) gesetzlich geschützt. In der Örtlichkeit sind diese Festsetzpunkte durch entsprechende Vermessungsmarken gekennzeichnet („vermark“).

Falls einer der angegebenen Festpunkte durch das Bauvorhaben gefährdet wird, ist rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes beim Landesvermessungsamt M-V zu stellen.

13.9 Leitungsbestand

Innerhalb des Plangebietes sind Leitungen und Anlagen von Ver- und Entsorgungsträgern vorhanden, wie Stadtwerke Grevesmühlen GmbH, Zweckverband Grevesmühlen, Deutsche Telekom AG, e.on Hanse AG, Die Leitungen dieser Ver- und Entsorgungsträger dürfen durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt werden. Im Baugenehmigungsverfahren sind die Ver- und Entsorgungsträger zu beteiligen.

~~13.10 Hinweise für die Herstellung der Straßenanbindung~~

~~Im Bereich der geplanten Zufahrt ist auf die Verwendung von Kantensteinen zur Straßenbegrenzung zu verzichten. Der Ausbau der Straße hat im Rahmen der Anforderungen des ländlichen Wegebaus zu erfolgen.~~

~~13.11 Hinweise zum Ausbau des Wirtschaftsweges~~

~~Im Rahmen des Vollausbau des Wirtschaftsweges von der Landesstraße L0 2 bis zum geplanten Parkplatz sind Leiteinrichtungen für Amphibien und Reptilien entsprechend der Regeln der Technik vorzusehen, um Beeinträchtigungen der Wanderbewegungen dieser Tierarten auszuschließen.~~

13.12 Hinweise zum Schutz von Gehölzen

Der Vorhabenstandort zeichnet sich durch einen hohen Anteil an Gehölzbeständen und Einzelbaumbeständen aus, die der Verordnung zum Schutz der Bäume im Landkreis Nordwestmecklenburg unterliegen. Um baubedingte Beeinträchtigungen des Baumbestandes auszuschließen, ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ einzuhalten. Um Eingriffe auf angrenzende Biotopstrukturen zu vermeiden, sind Schnittmaßnahmen an Gehölzen, die an die unbefestigten Wanderwege angrenzen, auszuschließen.

13.13 Zeitliche Begrenzung für Arbeiten innerhalb von Gehölzbeständen

Entsprechend § 34 Abs. 3 LNatG M-V sind Arbeiten innerhalb der Gehölzbestände, hier Abrissarbeiten von Gebäuden, außerhalb der Zeit vom 15. März bis zum 30. September auszuführen.

13.14 Artenschutzrechtliche Bestimmungen

Vor Beginn der Realisierung des Vorhabens ist zu prüfen, ob sich in oder an den Gebäuden Fledermaus- oder Eulenquartiere sowie Schwalben- oder Hornissennester befinden. Die Lebensstätten dieser nach Bundesartenschutzverordnung

(BArtSchV) besonders geschützten bzw. vom Aussterben bedrohten Arten dürfen nach § 42 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) nicht beschädigt oder zerstört werden.

Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung von den Verboten des § 42 BNatSchG kann nur beim zuständigen Landesamt für Umwelt, Natur und Geologie M-V, Goldberger Str. 12, Güstrow beantragt werden.

13.15 Nutzung der Wege

Die nördlich im Plangebiet festgesetzte Fläche für Geh- und Radwege darf im Zuge einer Ausnahmeregelung auch für landwirtschaftliche Fahrzeuge zur Erreichbarkeit dahinterliegender zu bewirtschaftender landwirtschaftlicher Flächen bzw. der Erreichbarkeit von Ausgleichs- und Ersatzflächen genutzt werden.

Mit Hinweisschildern ist eine Ordnungsregelung für die ausschließliche Nutzung der Wege als Nutzungsbeschränkung zu reglementieren. Mit dieser Nutzungsbeschränkung sollen Beunruhigungen der Tierwelt gemindert werden und Lebensräume für geschützte Arten gewahrt bzw. geschaffen werden

13.16 Immissionsschutz

Die Freizeitlärmrichtlinie sowie die DIN 18005 Schallschutz im Städtebau sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. ~~Für das Sonetige Sondergebiet SO 3, Sonstiges Sondergebiet für technische Anlagen zum Betrieb der Sommerrodelbahn, gilt, dass Lautsprecher nur im Havariefall betrieben werden dürfen. Eine Regelung hierzu erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag und ist Voraussetzung für eine Baugenehmigung.~~

Für die Gebiete SO 1, SO 2 und SO 4 erübrigen sich solche Hinweise, da diese vorzugsweise für Zwecke der Beherbergung vorgesehen sind und somit die Anforderungen der Beherbergung zu beachten sind. ~~Für das Gebiet SO 3 werden zusätzliche Regelungen aufgenommen, um durch Ordnungsvorschriften zu sichern, dass die Erholungsfunktion mit Ruheanspruch im Wald bzw. die Freizeitnutzung nebeneinander betrieben werden können.~~

13.17 Verfahrensregelung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 28 hat sich die Stadt Grevesmühlen im Zuge des Abwägungsprozesses entschieden, den Plan in die Teilbereiche TB1 und TB2 zu gliedern. Der Teilbereich TB1 berücksichtigt diejenigen Flächen, die aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sind und für die der Bebauungsplan rechtskräftig bekannt gemacht werden kann. Der Teilbereich TB2 berücksichtigt diejenigen Flächen für die der Bebauungsplan nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt betrachtet werden kann. Für diesen Bereich ist als Voraussetzung für die Rechtskraft des Bebauungsplanes der Flächennutzungsplan zu ändern.

14. Belange der Forst

Baugebiete des Plangebietes, insbesondere das Gebiet SO 1, befinden sich am Waldrand. Insofern sind die Forstbelange beachtlich. Rodungen von Waldflächen sind nicht vorgesehen und ohnehin nicht zulässig. Die Stadt Grevesmühlen geht davon aus, dass das vorhandene Gebäude, die ehemalige Turnhalle, die innerhalb des Waldschutzabstandes von 30 m liegt, für zukünftige Nutzungen in Anspruch genommen werden kann. Die Stadt Grevesmühlen kann von einer Ausnahmegenehmigung für die Nutzung des Gebäudes der ehemaligen Turnhalle, Bestandsnutzung, das innerhalb des Waldschutzabstandes liegt, ausgehen. Abstimmungen wurden hierzu mit der zuständigen Forstbehörde geführt.

15. Bodenordnung

Maßnahmen zur Bodenordnung sind derzeit nicht beabsichtigt. Im Wege gütlicher Einigung ist die Vorbereitung und Durchführung der Maßnahmen beabsichtigt.

16. Realisierung des Bebauungsplanes

Derzeit ist beabsichtigt, dass eine Realisierung der Maßnahmen erst mit Rechtskraft des Bebauungsplanes beginnen kann. Vor Beginn von Maßnahmen sind entsprechende Absicherungen über städtebauliche Verträge und Erschließungsverträge vorzunehmen, dass neben der planungsrechtlichen Sicherheit auch die Sicherheit zur Herstellung von Anlagen und deren Wartung erfolgt.

17. Beschluss über die Begründung

Im Rahmen des Stellungnahmeverfahrens wurde die Stadt Grevesmühlen für den Bebauungsplan Nr. 28, der in die Teilbereiche TB1 und TB2 gegliedert wurde, darüber durch die untere Naturschutzbehörde informiert, dass aufgrund der Bedeutung des Endmoränenzuges des Iserberges für den Naturschutz und die Landschaftspflege sowie den vorangegangenen Ausführungen zu der vorliegenden Umweltverträglichkeitsvoruntersuchung die Durchführung einer UVP für notwendig erachtet wird. Aufgrund der Darlegungen und der zukünftigen Beachtung insbesondere im Teilbereich TB2, für die Sommerodelbahn, hat die Stadt Grevesmühlen eingeschätzt, dass eine Beurteilung über die Umweltverträglichkeitsvorprüfung ausreichend ist und somit keine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen ist.

Die Begründung wird nur für Bebauungsplan Nr. 28 – Teil 1 gebilligt. Die nicht zutreffenden Passagen, die dem Teilbereich 2 des Bebauungsplanes Nr. 28 gewidmet sind, werden gestrichen gekennzeichnet.

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 28 – Teil 1 der Stadt Grevesmühlen wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am

Grevesmühlen, den 04.07.2006

J. Ditz
Bürgermeister



18. Arbeitsvermerke

Aufgestellt für die Stadt Grevesmühlen durch das:

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50