

"ALTER GÄRTNERGANG" IM VERFAHREN NACH § 13A BAUGB



Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23036 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 „Alter Gärtnergang“ der Stadt Grevesmühlen im Verfahren nach § 13a BauGB

INHALTSVERZEICHNIS SEITE

Teil 1	Städtebaulicher Teil	3
1.	Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes	3
2.	Allgemeines	3
2.1	Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2	Kartengrundlage	4
2.3	Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.4	Rechtsgrundlagen	4
3.	Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	6
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm	6
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm WM	6
3.3	Flächennutzungsplan	8
3.4	Landschaftsplan	8
4.	Städtebauliche Bestandsaufnahme	8
4.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	8
4.2	Naturräumlicher Bestand	10
4.3	Schutzgebiete und Schutzobjekte	10
5.	Verfahrensdurchführung	11
6.	Planungsziele	13
7.	Inhalt des Bebauungsplanes	14
7.1	Art der baulichen Nutzung	14
7.2	Maß der baulichen Nutzung	14
7.3	Bauweise	15
7.4	Überbaubare Grundstücksfläche	16
7.5	Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen	16
7.6	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft	17
7.7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	18
8.	Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	18
8.1	Dächer	18

8.2	Fassaden	19
8.3	Abfallbehälter	19
8.4	Festsetzung zu Bußgeldern	19
9.	Immissions- und Klimaschutz	20
10.	Verkehrliche Erschließung	20
11.	Ver- und Entsorgung	21
11.1	Wasserversorgung	21
11.2	Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser	22
11.3	Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser	22
11.4	Brandschutz/ Löschwasser	23
11.5	Energieversorgung	23
11.6	Fernwärmeversorgung	23
11.7	Gasversorgung	24
11.8	Telekommunikation	24
11.9	Abfallentsorgung	24
12.	Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den geschützten Baumbestand	24
13.	Flächenbilanz	27
14.	Auswirkungen der Planung	27
15.	Nachrichtliche Übernahmen	28
15.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	28
15.2	Lage in der Trinkwasserschutzzone	28
16.	Hinweise	29
16.1	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	29
16.2	Bodenschutz	29
16.3	Munitionsfunde	29
16.4	Gewässerschutz	30
16.5	Artenschutzrechtliche Belange	30
TEIL 2	Ausfertigung	31
1.	Beschluss über die Begründung	31
2.	Arbeitsvermerke	31
TEIL 3	Anlagen	32
1.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	32

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 13.04.2015 die Einleitung eines Bauleitplanverfahrens beschlossen. Die Stadt Grevesmühlen nimmt hierbei private Belange zum Anlass, um städtische und städtebauliche Zielsetzungen in diesem Bereich zu realisieren.

Für das Mittelzentrum Grevesmühlen besteht vorrangig das Interesse an der Bereitstellung von Gewerbe- und Wohnbauflächen. Die Stadt weist in Anpassung an ihre zentralörtliche Bedeutung Gewerbe- und Wohnbauflächen vorrangig im Stadtgebiet aus.

Der ehemals gewerblich genutzte Bereich der rückwärtigen Grundstücke der Rudolf-Breitscheid-Straße 14 – 16 soll für eine Wiedernutzbarmachung der Grundstücke für eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Weiterhin ist beabsichtigt, den vorhandenen Gartenbaubetrieb im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und eine Wohnnutzung in diesem Bereich ebenso zuzulassen. Die Fläche des Plangebietes gehört zum Siedlungskörper der Stadt Grevesmühlen und der Standort soll im Rahmen einer Wiedernutzbarmachung der Flächen als allgemeines Wohngebiet vorbereitet werden. Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches



Abbildung 1: Luftbild mit Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Quelle: <http://www.gaia-mv.de/gaia/login.php>)

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Alter Gärtnergang“ befindet sich westlich der Rudolf-Breitscheid-Straße und wird wie folgt begrenzt:

- nördlich: durch das bebaute Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße Nr.18,

- nordöstlich: durch Kleingärten,
- südlich: durch eine Grünfläche mit vereinzeltem Großbaumbestand,
- westlich: durch eine Grünfläche, die Gebhartstraße und das bebaute Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 12,
- nordwestlich: durch die bebauten Grundstücke Rudolf-Breitscheid-Straße 14 und 16.

Vollständig im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich mit Stand September 2015 folgende Flurstücke der Flur 6, Gemarkung Grevesmühlen: 917/2, 917/3, 918, 919, 920/3. Teilweise befinden sich die Flurstücke 911 und 922/10 der Flur 6, Gemarkung Grevesmühlen im Geltungsbereich.

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage dient eine ALK (Stand: 06-2013), die vom Zweckverband Grevesmühlen zur Verfügung gestellt wurde. Für Flächen innerhalb des Bebauungsplanes wurde eine Lage- und Höhenplan, mit Höhenbezugssystem DHHN 92 und Koordinatensystem ETRS89 UTM-33N, genutzt, der vom Vermessungsbüro Rainer Lessner ÖbVI erstellt wurde.

2.3 Bestandteile des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan Nr. 40 „Alter Gärtnergang“ der Stadt Grevesmühlen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab 1:500 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzung zum Bebauungsplan sowie
- der Verfahrensübersicht.

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

2.4 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 „Alter Gärtnergang“ der Stadt Grevesmühlen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts (BGBl. I Nr. 29 vom 20.06.2013 S. 1548).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991 S. 58), zuletzt geändert am 22. Juli 2011 durch Artikel 2 des Gesetzes zur Förderung des

Klimaschutzes in den Städten und Gemeinden (BGBl. I Nr. 39 vom 22. Juli 2011 S. 1509).

- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S.344) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

Gemäß § 233 Abs. 1 BauGB werden Verfahren, die vor Inkrafttreten der Gesetzesänderung förmlich eingeleitet worden sind, nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen, soweit nichts anderes bestimmt ist. Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 14.09.2015 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 40 beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde im September 2015 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 40 „Alter Gärtnergang“ der Stadt Grevesmühlen liegen folgende weiterführenden Rechtsgrundlagen zugrunde:

- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 395).
- Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) vom 06. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V S. 383, 392).
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz WHG) in der Neufassung des Artikels 1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31. Juli 2009 (BGBl. I. S. 2585); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 15. November 2014 (BGBl. I S.1724).
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992, GVOBl. M-V S. 669, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes des Landes M-V zur Ergänzung und Ausführung des Bundes-Bodenschutzgesetzes und Änderung anderer Gesetze vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759).
- Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).
- Gesetz über den Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 759, 764).
- KrWG Kreislaufwirtschaftsgesetz vom 24. Februar 2012 (BGBl. I. S 212).

- AbfWG M-V - Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVBl. M-V S. 186, 187).

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Im Folgenden werden die Inhalte und Darstellungen aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), dem Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen und dem Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt. Eine Betrachtung des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V) ist aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe für die drei Grundstücke im Siedlungszusammenhang der Stadt Grevesmühlen nicht notwendig.

Im Gegensatz zum GLP M-V ist die Verortung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf den Planungskarten des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg (GLRP WM) möglich. Für den konkreten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Aussagen in den Planungskarten des GLRP M-V getroffen.

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2005 lassen sich für die Stadt Grevesmühlen u.a. folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung benennen:

Die Stadt Grevesmühlen ist ein Mittelzentrum und befindet sich an der großräumigen Entwicklungsachse Lübeck – Stettin.

Nördlich der Stadt Grevesmühlen befindet sich ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege mit Überlagerung eines FFH – Gebietes.

Nordöstlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege mit Überlagerung eines FFH – Gebietes.

Die Stadt Grevesmühlen ist ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus.

Teile der Stadt Grevesmühlen befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser.

Infrastrukturell wird die Stadt Grevesmühlen durch die Bundesstraße 105 und die Landesstraße 03 in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm WM

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

Für die Stadt Grevesmühlen werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Stadt Grevesmühlen befindet sich entlang einer überregionalen Achse Hamburg /Lübeck – Wismar /Schwerin – Rostock
- Die Stadt wird siedlungsstrukturell als Mittelzentrum eingestuft.
- Grevesmühlen/Upahl wird aus regionaler Sicht als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Industrie und Gewerbe eingestuft.
- Die Stadt Grevesmühlen liegt in einem Tourismusentwicklungsraum.

- AbfWG M-V - Abfallwirtschaftsgesetz für Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997, zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.06.2012 (GVOBl. M-V S. 186, 187).

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Im Folgenden werden die Inhalte und Darstellungen aus dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V), dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM), dem Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen und dem Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargestellt. Eine Betrachtung des Gutachtlichen Landschaftsprogrammes Mecklenburg-Vorpommern (GLP M-V) ist aufgrund der fehlenden Parzellenschärfe für die drei Grundstücke im Siedlungszusammenhang der Stadt Grevesmühlen nicht notwendig.

Im Gegensatz zum GLP M-V ist die Verortung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf den Planungskarten des Gutachtlichen Landschaftsrahmenplanes Westmecklenburg (GLRP WM) möglich. Für den konkreten Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden keine Aussagen in den Planungskarten des GLRP M-V getroffen.

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Gemäß Landesraumentwicklungsprogramm des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vom Mai 2005 lassen sich für die Stadt Grevesmühlen u.a. folgende Ziele der Raumordnung und Landesplanung benennen:

Die Stadt Grevesmühlen ist ein Mittelzentrum und befindet sich an der großräumigen Entwicklungsachse Lübeck – Stettin.

Nördlich der Stadt Grevesmühlen befindet sich ein Vorranggebiet für Naturschutz und Landschaftspflege mit Überlagerung eines FFH – Gebietes.

Nordöstlich befindet sich ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege mit Überlagerung eines FFH – Gebietes.

Die Stadt Grevesmühlen ist ein Vorbehaltsgebiet für Tourismus.

Teile der Stadt Grevesmühlen befinden sich in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser.

Infrastrukturell wird die Stadt Grevesmühlen durch die Bundesstraße 105 und die Landesstraße 03 in das überregionale Verkehrsnetz eingebunden.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm WM

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

Für die Stadt Grevesmühlen werden folgende Aussagen getroffen:

- Die Stadt Grevesmühlen befindet sich entlang einer überregionalen Achse Hamburg /Lübeck – Wismar /Schwerin – Rostock
- Die Stadt wird siedlungsstrukturell als Mittelzentrum eingestuft.
- Grevesmühlen/Upahl wird aus regionaler Sicht als bedeutsamer Entwicklungsstandort für Industrie und Gewerbe eingestuft.
- Die Stadt Grevesmühlen liegt in einem Tourismusentwicklungsraum.

- Nördlich und nordöstlich von Grevesmühlen befinden sich ein Vorrang- und ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet liegt nicht in diesen Bereichen.
- Grevesmühlen befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorbehaltsgebietes.
- Die Stadt Grevesmühlen liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwasser und südlich im Ortsteil Wotenitz in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser.

Die Stadt Grevesmühlen befindet sich im Nordwesten der Planungsregion Westmecklenburg. Zum 31.12.2013 wurden 10.594 Einwohner in der Stadt Grevesmühlen registriert.

Als Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung und als Versorgungsstandort ist Grevesmühlen als Mittelzentrum im ländlichen Raum in besonderem Maße zu sichern und zu stärken. Das Mittelzentrum Grevesmühlen wird mit dieser Planung als Siedlungsstandort weiter gestärkt und weiterentwickelt. Hierbei ist der Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen der Vorrang einzuräumen.

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

Mit der Wiedernutzbarmachung des Planbereiches trägt die Planung den Programmsätzen 4.1(2) (Z) und 4.1 (3) (Z) RREP WM Rechnung. Der Planung stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung entgegen.

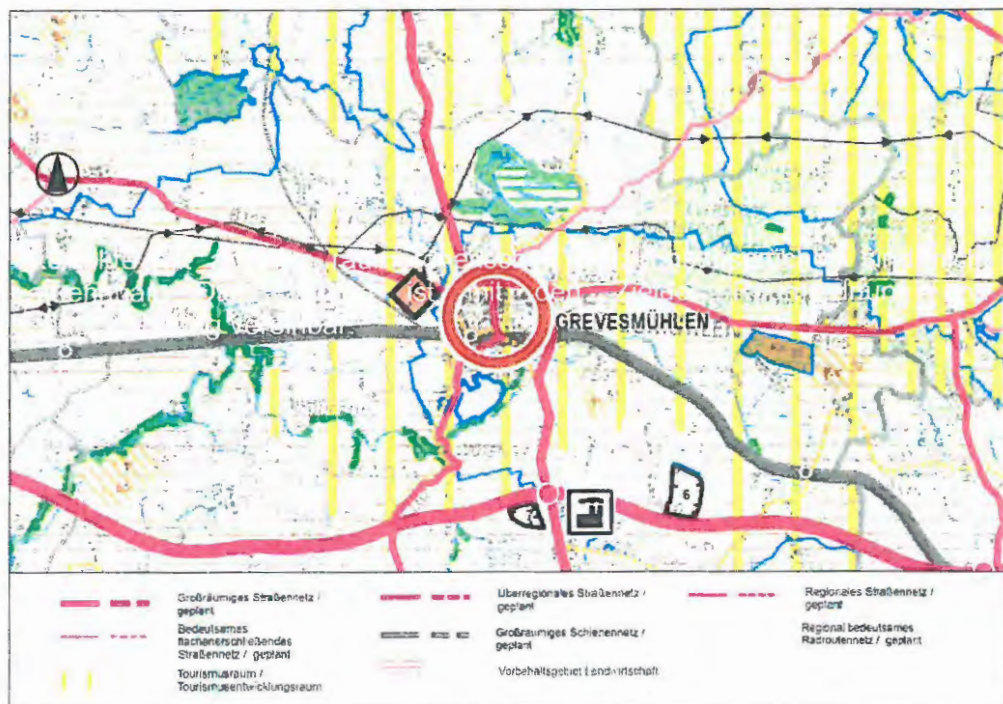


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem RREP für den Bereich der Stadt Grevesmühlen

3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan sowie über vier Änderungen des wirksamen Flächennutzungsplanes. Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist der Flächennutzungsplan in der Ursprungsfassung ausschlaggebend. Im Flächennutzungsplan ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes als Allgemeines Wohngebiet sowie im nordöstlichen Bereich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ dargestellt. Der Flächennutzungsplan enthält keine parzellenscharfen Darstellungen. Die Stadt Grevesmühlen führt die Berichtigung des Flächennutzungsplanes unter Bezug auf die Abstimmung beim Landkreis vom 31.03.2016 durch. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird dadurch nicht beeinträchtigt.

3.4 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen ist der Bereich des Plangebietes überwiegend als Siedlungsfläche darstellt. Dieses Ziel soll durch Festsetzung einer maßstäbigen Bebauung umgesetzt werden. Die Ziele des Landschaftsplanes stimmen daher mit den Zielen der verbindlichen Bauleitplanung überein. Aus Sicht der Stadt Grevesmühlen ergeben sich keine Auswirkungen, die auf die Planinhalte des Landschaftsplanes Bedeutung haben.

4. Städtebauliche Bestandsaufnahme

4.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Derzeit besteht kein verbindliches Baurecht über einen Bebauungsplan für die innerörtliche Fläche. Das Plangebiet selbst umfasst eine Fläche von ca. 0,5 ha. Der Bereich ist teilweise bebaut, die ehemalige Gärtnerei und die ehemalige Bäckerei werden bzw. wurden derzeit zurückgebaut. Die Flächen werden für eine Wiedernutzbarmachung freigemacht.



Foto 1: Rückbau der ehemaligen Bäckerei

Im Plangeltungsbereich befinden sich die Betriebsgebäude eines Gartenbaubetriebes.



Foto 2: vorhandener Gartenbaubetrieb

Die nördlich und westlich angrenzenden Bereiche weisen insgesamt eine prägende Wohnbebauung auf. Nordöstlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten und östlich Grünflächen mit vereinzeltem Großbaumbestand. Das Plangebiet wird über den vorhandenen rückwärtigen befestigten Erschließungsweg, der in die Gebhartstraße einmündet, erschlossen.



Foto 3: Einbindung des Erschließungsweges in den Gebhartweg

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes kann über den vorhandenen teilweise privaten Leitungsbestand erfolgen. Das anfallende Oberflächenwasser wird derzeit auf den privaten Grundstücken selbst versickert.

4.2 Naturräumlicher Bestand

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der bebauten Ortslage der Stadt Grevesmühlen, nordöstlich der Gebhartstraße und südöstlich der Rudolf-Breitscheid-Straße. An den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 der Stadt Grevesmühlen schließt im Westen bis Norden ein lockeres Einzelhausgebiet (OEL) mit der angrenzenden Rudolf-Breitscheid-Straße (OVL) an. Im Nordosten befindet sich ein unversiegelter Weg (OVD), der an den Erschließungsweg im Plangebiet anschließt sowie eine als Garten (PGB) genutzte Fläche. Die östliche und südliche Begrenzung des Vorhabengebietes bildet ein Siedlungsgehölz aus heimischen Baumarten (PWX). Den nördlichen Bereich des Siedlungsgehölzes bildet ein zum Teil noch junger Baumbestand aus Ahorn, Birke, Weide, Esche, Eiche und Kastanie. Im südlichen Teil des Siedlungsgehölzes ist ein älterer Baumbestand, vorwiegend aus Ahornen bestehend, vorzufinden. Im gesamten Siedlungsgehölz sind gesetzlich geschützte Bäume nach § 18 NatSchAG M-V vorzufinden. Südwestlich verläuft die Gebhartstraße, über die die Zufahrt zum Plangebiet erfolgt. Westlich schließt eine Siedlungshecke aus heimischen Gehölzen mit angrenzender parkähnlicher Grünfläche an.

Der Geltungsbereich umfasst bereits bebautes Gebiet. Dieses wird durch einen Erschließungsweg, der von Südwesten nach Nordosten verläuft, geteilt. Die ersten 15,00 m des Erschließungsweges sind asphaltiert (OVW). Danach geht dieser in einen Plattenweg (OVU) über. Entlang des Erschließungsweges hat sich beidseitig eine Ruderale Trittflur (RTT) ausgebildet. Der nordwestliche Bereich des Plangebietes umfasst einen Teil des angrenzenden lockeren Einzelhausgebietes, der als Hausgarten genutzt wird und auf dem ein Carport steht. Im südwestlichen Bereich befindet sich eine ehemalige Bäckerei, die derzeit zurückgebaut wird. Die im östlichen Teil vorhandenen Gebäude werden gewerblich genutzt. An diese Gebäude schließt sich nach Osten hin ein Hausgarten an.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützte Biotope vorhanden.

4.3 Schutzgebiete und Schutzobjekte

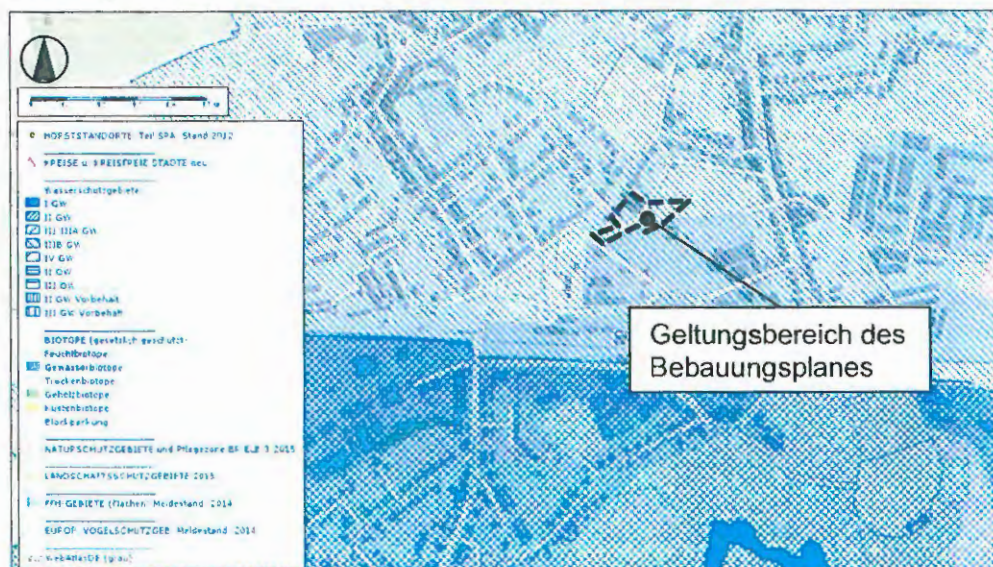


Abbildung 3: Schutzgebiete und Schutzobjekte in der Umgebung des Bebauungsplanes (Quelle: <https://www.umweltkarten.mv-regierung.de/atlas/script/index.php>)

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes III B der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Bei speziellen Bauvorhaben, die dem Grundwasserschutz entgegenstehen sind entsprechende Verbote und Nutzungseinschränkungen zu beachten. Weitere Schutzgebiete oder Schutzobjekte sind weder innerhalb des Geltungsbereiches noch in seiner unmittelbaren Umgebung vorhanden.

5. Verfahrensdurchführung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Der Bebauungsplan dient der baulichen Wiedernutzbarmachung von brach gefallen Flächen (ehemalige Gärtnerei und ehemalige Bäckerei) und der Nachverdichtung wenig genutzter und gering überbauter Bereiche innerhalb des Siedlungskörpers der Stadt Grevesmühlen. Die Stadt Grevesmühlen plant die Ausweisung und Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO. Aufgrund der Vorprägung des Standortes sind neben der Wohnnutzung auch nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig.

In Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB wird von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Auf Grund der Größe des Plangebietes von ca. 0,51 ha und den beabsichtigten Ausnutzungskennziffern kann das Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB geführt werden. Eine Vorprüfung des Einzelfalles ist aufgrund der geringen Größe der Fläche nicht erforderlich.

Hinsichtlich der Anwendbarkeit des Verfahrens der Innenentwicklung wird nach den Kriterien, die für Umweltberichte gemäß § 2a BauGB in der Begründung zu berücksichtigen sind, zusammenfassend der Nachweis geführt:

- Mit der Aufstellung des Planes wird die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet festgelegt. Aufgrund der Vorprägung des Standortes sind neben der Wohnnutzung auch nicht störende Gewerbebetriebe sowie Gartenbaubetriebe ausnahmsweise zulässig.
- Der Plangeltungsbereich umfasst ca. 5.154 m². Da die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung kleiner als 20.000 m² ist, muss keine überschlägige Prüfung gemäß § 13 Abs. 1 Nr. 2 unter Berücksichtigung der in Anlage 2 des BauGB genannten Kriterien vorgenommen werden.
- Die naturschutzfachliche Eingriffsregelung mit ihrer Kompensationsverpflichtung wird hier nicht angewendet, es bleibt jedoch die Berücksichtigung des Naturschutzes in der Abwägung bestehen. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen wird aufgrund der anthropogenen Vorbelastungen nicht erheblich beeinträchtigt.
- Kumulierende Bebauungspläne der Innenentwicklung - die also in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen - sind nicht aufgestellt. Südlich des Plangebietes befindet sich der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37 „Einzelhandel am Bahnhof“ der als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt wurde. Es kann kein räumlicher,

- sachlicher und zeitlicher Zusammenhang zu dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 40 als Bestandteil einer einheitlichen städtebaulichen Maßnahme hergestellt werden.
- Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Trinkwasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz.
 - Die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes sind einzuhalten.
 - Gemäß §§ 19 und 20 Naturschutzausführungsgesetz M-V sind geschützte Gehölze und Biotop vom Vorhaben nicht betroffen. Die nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume werden beachtet.
 - Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Empfindlichkeit des Planungsraumes gegenüber Eingriffen bleibt aufgrund der Lage im Siedlungsraum und der anthropogenen Vorbelastungen fast unverändert.
 - Nach derzeitigem Kenntnisstand sind Kultur- und Sachgüter sowie Bodendenkmale innerhalb des Plangebietes nicht bekannt.
 - Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern ist durch die Einhaltung gesetzlicher Vorschriften abgesichert.
 - Die Ver- und Entsorgung des geplanten Gebietes kann gesichert werden.
 - Bei Einhaltung des ordnungsgemäßen Umganges mit Betriebsmitteln sind baubedingte Risiken des Menschen durch Grundwasserverunreinigungen etc. ausschließbar. Dazu gehören u.a. Vorkehrungen zum Schutz vor Grundwasserverunreinigungen in der Bauzeit.
 - Die mit der geplanten Bebauung verbundene verkehrliche Frequentierung wird als nicht erhebliche Beeinträchtigung eingeschätzt. Erhebliche Beeinträchtigungen der Wohnfunktion der Umgebung werden durch das Vorhaben nicht erwartet.
 - Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 40 „Alter Gärtnergang“ wird nach derzeitigem Kenntnisstand nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Insgesamt wird eingeschätzt, dass aus dem Vorhaben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Umweltbelange resultieren.

Aufgrund der Darlegungen ist der Nachweis erbracht, dass das Planverfahren gemäß § 13a BauGB anwendbar ist.

Es erfolgte eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB. Die Öffentlichkeit konnte sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen dieser Planung in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, unterrichten und sich schriftlich oder zur Niederschrift zur Planung äußern.

Die Planunterlagen lagen zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 20.10.2015 bis einschließlich 20.11.2015 in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 26.10.2015 um Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Während der Öffentlichkeitsbeteiligung wurden Stellungnahmen von der Öffentlichkeit zur Planung abgegeben. Die Einarbeitung der Abwägungsergebnisse führt nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Der Bebauungsplan ist nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, so dass eine Berichtigung desselben zeitnah vorzunehmen ist.

Zusammenfassung

Die Vorbereitung von Flächen für Wohnbebauung als Wiedernutzbarmachung brach gefallener Flächen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum ist ein wesentlicher Belang dieser Planung.

Nach der Prüfung ergeben sich hinsichtlich des geplanten Vorhabens keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen und Tiere, da die für die bauliche Nutzung in Anspruch genommenen Flächen, als überwiegend anthropogen geprägte Siedlungsflächen einzuschätzen sind.

Aufgrund der Lage im Innenbereich sind die geringfügigen zusätzlichen Versiegelungen nicht relevant im Sinne des Naturschutzrechtes und des BauGB.

Insgesamt kann eingeschätzt werden, dass durch das Planvorhaben keine entscheidungserheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Da bei Betrachtung der relevanten Kriterien nicht davon auszugehen ist, dass Beeinträchtigungen vorliegen, kann von der Prüfung der Umweltbelange abgesehen werden.

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 40 „Alter Gärtnergang“ nur teilweise ein Allgemeines Wohngebiet dar. In Angrenzung an das Allgemeine Wohngebiet sind Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ ausgewiesen, die als Kleingärten genutzt werden.

Der Flächennutzungsplan enthält keine parzellenscharfen Darstellungen. Die Stadt Grevesmühlen führt die Berichtigung des Flächennutzungsplanes unter Bezug auf die Abstimmung beim Landkreis Nordwestmecklenburg vom 31.03.2016 durch. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Berichtigung des Flächennutzungsplanes nicht beeinträchtigt.

6. Planungsziele

Das Planungsziel besteht in der Wiedernutzbarmachung des vorhandenen Standortes für eine Wohnbebauung. Weiterhin ist beabsichtigt, den vorhandenen Gartenbaubetrieb im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und eine Wohnnutzung in diesem Bereich ebenso zuzulassen. Es handelt sich hierbei um eine Nachverdichtung auf den Betriebsflächen des Gartenbaubetriebes sowie um eine Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich genutzter Flächen.

Entsprechend dem Flächennutzungsplan wird für den Plangebietsbereich ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche der Rudolf-Breitscheid-Straße 14-16 sollen für eine Neubebauung planungsrechtlich vorbereitet werden. Weiterhin soll der bereits bestehende Gartenbaubetrieb auf dem Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 16a planungsrechtlich gesichert werden. Es werden Entwicklungsmöglichkeiten an dem Standort vorbereitet. Gartenbaubetriebe sollen in dem Allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zugelassen werden, dies trifft ebenso für sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zu. Mit dem Bebauungsplan erfolgt eine

geordnete städtebauliche Entwicklung zur Stärkung der Stadt Grevesmühlen als Wohnstandort mit Aufnahme von nicht störenden gewerblichen Funktionen.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 5, 6 und 9 BauNVO)

Ausgehend von der örtlichen Situation mit der das Plangebiet umgebenden gewachsenen Bau- und Nutzungsstruktur eines Wohngebietes wird für das Plangebiet ein Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Dieses wird in 2 Teilgebiete (WA 1 und WA 2) gegliedert.

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind nach § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Entsprechend dem Planungsziel, den bereits vorhandenen Gartenbaubetrieb planungsrechtlich zu sichern, können in dem Allgemeinen Wohngebiet

- sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
- Gartenbaubetriebe

ausnahmsweise zugelassen werden.

In dem Allgemeinen Wohngebiet sind die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs. 3 BauNVO

- Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Anlagen für Verwaltungen,
- Tankstellen

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

Die Festsetzungen hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung entsprechen dem Planungsziel. Die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 1, 3 und 5 BauNVO werden ausgeschlossen und sind somit nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Aufgrund der Größe des Plangebietes und den städtebaulichen Zielsetzungen, ist die Fläche für die Aufnahme der ausgeschlossenen Nutzungen insbesondere Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen nicht geeignet. Die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes bleibt durch den Ausschluss der ohnehin nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gewahrt.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16-21a BauNVO)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
- der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max),

in der Nutzungsschablone bestimmt.

Die getroffenen Festsetzungen orientieren sich an dem vorhandenen Bestand im Plangebiet und gewährleisten eine Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Situation unter Beachtung der derzeitigen Anforderungswünsche der Bauherren. Entwicklungsmöglichkeiten für die Bestandsbebauung wurden beachtet. Für die Höhenentwicklung im Plangebiet wird die Festsetzung der maximalen Traufhöhe als ausreichend erachtet. Ein Ausufern der Höhe erfolgt nicht, da die Dachneigung im Plangebiet ebenso festgesetzt wird. Hierbei wird zwischen Wohngebäuden und Betriebsgebäuden noch unterschieden. Mit der Festsetzung der Traufhöhe und den festgesetzten zulässigen Dachneigungen wird die Höhe der baulichen Anlagen ausreichend bestimmt. Die Höhenfestsetzung gewährleistet die Wahrung der Villenstruktur in der Rudolf-Breitscheid-Straße insofern, dass ein Übertreten durch die rückwärtigen Gebäude nicht ermöglicht wird.

Als unterer Bezugspunkt wird die Oberkante der zugehörigen öffentlichen Erschließungsstraße in der Mitte der straßenseitigen Außenwand, zu messen in der Straßenachse senkrecht zur Gebäudemitte, festgesetzt.

Das Plangebiet wird durch eine öffentliche Erschließungsstraße erschlossen. Diese Erschließungsstraße ist bereits hergestellt und die Oberkante der hergestellten Erschließungsstraße ist somit als unterer Bezugspunkt hinreichend bestimmt. Im Plangebiet gibt es keine weiteren Erschließungsstraßen, so dass zweifelsfrei auf die vorhandene Erschließungsstraße abzustellen ist. Dies gilt sowohl für die Bebauung im Gebiet WA 2 als auch für die Bebauung im Gebiet WA 1.

Aufgrund der vorhandenen Grundstücksgröße und unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wird die Grundflächenzahl für Allgemeine Wohngebiete nicht vollständig ausgeschöpft. Es wird eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die zulässigen Überschreitungen wurden nicht ausgeschlossen.

7.3 Bauweise **(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 1 und 4 BauNVO)**

Im Baugebiet WA 1 gilt die abweichende Bauweise mit folgenden Maßgaben:

- An der südwestlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 920/3 kann auf einer Länge von 16,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.
- An der nordöstlichen Grundstücksgrenze des Flurstücks 917/2 kann auf einer Länge von 12,50 m an die Grundstücksgrenze herangebaut werden.

Im Übrigen gilt die offene Bauweise.

Die Festsetzung der offenen Bauweise reicht für die Sicherung der vorhandenen Bestandsbebauung nicht aus. Es handelt sich auf dem Flurstück 920/3 um eine ursprüngliche Hauptnutzung. Die vorhandene Bausubstanz soll langfristig wieder einer Hauptnutzung zugeführt werden. Dies ist Ziel der Planung. Die vorhandene Grenzbebauung hat bereits im Bestand keine Öffnungen zu dem Nachbargrundstück. Die Überbauung der privaten Schmutzwasserleitung ist im Bestand vorhanden und geregelt und wird somit hingenommen. Eine Umverlegung wird als unverhältnismäßig erachtet.

Die Festsetzung der offenen Bauweise reicht für die Sicherung der vorhandenen Bestandsbebauung nicht aus. Das Heranbauen an die Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 217/2 ist bereits durch Baulasteintrag geregelt und soll beibehalten werden.

Die Stadt Grevesmühlen hat hier die Festsetzung der abweichenden Bauweise zur Sicherung und zur Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz getroffen. Dies entspricht dem Planungsziel, verbunden mit der Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich genutzter Flächen im Baugebiet WA 1. Den Grundstückseigentümern wird die Möglichkeit eingeräumt, den vorhandenen baulichen Bestand zu nutzen und über eine Nutzungsänderung einer anderen Nutzung zuzuführen. Die Option der Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz ist innerhalb des Siedlungsbereiches ein städtebaulicher Grund für die Festsetzung der abweichenden Bauweise. Die getroffene Festsetzung der abweichenden Bauweise stellt auf den vorhandenen Bestand und dessen Nachnutzung und Erhaltung ab. Eine beliebige Verringerung des seitlichen Grenzabstandes ist nicht Ziel der Planung. Sofern der Erhalt und die Nachnutzung der vorhandenen Bausubstanz nicht gegeben sind, gilt die offene Bauweise mit dem erforderlichen seitlichen Grenzabstand. Eine beliebige Unterschreitung des Grenzabstandes ist nicht das städtebauliche Ziel. Die planungsrechtlich zulässige Grenzbebauung ist in der Regel nur durch eine Übernahme einer entsprechenden Baulastübernahme durch den Nachbarn zulässig.

Zur eindeutigen Bestimmung der abweichenden Bauweise wurden die Grundstücksteile, für die die abweichende Bauweise zur Sicherung des Bestandes dient, bemaßt.

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

Die Lage der Gebäude wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen im gesamten Plangeltungsbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen bestimmt. Die festgesetzten Baugrenzen orientieren sich an Gebäudekanten des vorhandenen Bestandes und beinhalten zusätzliche und weitere Bebauungsmöglichkeiten der Baugrundstücke.

Aufgrund der Bestandssicherung, die auch städtebauliches Ziel ist, wird die Baugrenze auf dem Flurstück 920/3 und die Baugrenze auf dem Flurstück 917/2 auf der Grundstücksgrenze festgesetzt. Es ist nicht städtebauliches Ziel die vorhandene Bausubstanz zurückzubauen, sondern diese zu erhalten und einer Nutzung zuzuführen bzw. die vorhandene Nutzung zu sichern.

7.5 Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO, § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

In dem festgesetzten Allgemeinen Wohngebiet sind Garagen, Stellplätze und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Die Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen ist nicht ausgeschlossen und im Rahmen der Regelungen des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig. Hierbei gilt die Einschränkung, dass zum Schutz der gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Einzelbäume Garagen, überdachten Stellplätzen, Stellplätzen und Nebenanlagen im Sinne § 14 Abs. 1 BauNVO nur außerhalb des Wurzelschutzbereiches (Kronentraufe zuzüglich 1,50 m) der geschützten Bäume zulässig sind.

Garagen und überdachte Stellplätze nach § 12 BauNVO und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO müssen außerhalb von Baugrenzen einen Abstand von mindestens 5,00 m zur nächstgelegenen Straßenverkehrsfläche einhalten.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen für die Zulässigkeit von Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen.

Dafür ist ein Bereich von 5,00 m bis zur Straßenbegrenzungslinie von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen freizuhalten, sofern diese sich nicht innerhalb von Baugrenzen befinden. Diese einschränkende Regelung gilt nicht für die bereits bestehende Bebauung. Es soll jedoch ein zukünftiges Heranrücken von Bebauung an die öffentliche Verkehrsfläche ausgeschlossen werden. Der straßennahe Raum auf den einzelnen Grundstücken soll von Bebauung freigehalten werden. Somit bleibt das Wenden und Rangieren von Fahrzeugen auf dem eigenen Grundstück gewährleistet.

7.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Innerhalb des Baugebietes WA 2 ist das unbelastete Niederschlagswasser auf dem Grundstück schadlos zu versickern. Für die Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers im Baugebiet WA 2 wurde eine flächenkonkrete Regelung zur dezentralen Versickerung von Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken getroffen. Im vorliegenden Fall wurde auf einem Teil des Baugrundstücks außerhalb der überbaubaren Flächen eine Versickerungsfläche für Niederschlagswasser festgesetzt. Die Lage der Fläche entspricht der bereits genutzten und durch Baugenehmigung gesicherten Fläche. Es handelt sich um eine Maßnahme auf einer Fläche zum Schutz von Boden, Natur und Landschaft. Das durch die Versiegelung dem örtlichen Wasserkreislauf entzogene Regenwasser wird diesem so wieder zurückgeführt. Die direkte Rückführung des Niederschlagswassers dient der Minderung des Eingriffs über diese Form der Bodennutzung.

Es handelt sich im Gebiet WA 2 um eine bereits bestehende und gestattete Einzelfalllösung. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III B und die Versickerung des Niederschlagswassers ist erlaubnispflichtig und bei der Unteren Wasserbehörde zu beantragen. Für eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Bestandes ist eine wasserrechtliche Erlaubnis der unteren Wasserbehörde erforderlich und der Versickerungsnachweis ist zu führen.

**7.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)**

Innerhalb des Plangebietes werden Flächen mit Leitungsrechten zugunsten von Belangen des Zweckverbandes Grevesmühlen und den Grundstückseigentümern der Flurstücke 920/3, 919 und 917/3 festgesetzt. Die Bewirtschaftung und Bedienung der Flächen durch den Ver- und Entsorger und die Grundstückseigentümer ist auf den Flächen zuzulassen.

Innerhalb des Plangebietes sind private Trink- und Schmutzwasserleitungen vorhanden. Entsprechende Leitungsrechte werden durch die genannte Festsetzung gesichert.

**8. Örtliche Bauvorschriften über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 86 LBauO)**

8.1 Dächer

Die Dächer der Wohngebäude sind als symmetrische Sattel-, Walm- oder Mansarddächer oder gegenläufige Pultdächer auszubilden. Die Dächer der Betriebsgebäude sind als symmetrische Sattel-, Walm-, Mansarddächer oder als Pult- oder Flachdächer auszubilden.

Die Dächer der Hauptgebäude sind als Hartdacheindeckung mit Dachziegeln in den Farbtönen rot bis rotbraun zu decken. Die Dächer der Hauptgebäude sind auch als Gründächer, als Bedachungen aus Metall oder als Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig. Es sind die Farbtöne hellgrün bis grasgrün und hellgrau bis mittelgrau zulässig. Unbeschichtete kupfer-, zink-, oder bleigedeckte Dachflächen sind unzulässig. Die Anforderungen an eine harte Bedachung sind zu erfüllen. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

Das Niederschlagswasser von unbeschichteten kupfer-, zink-, oder bleigedeckte Dachflächen gilt als belastet und ist aufgrund seiner Eigenschaften nicht zu versickern, dabei ist zusätzlich die Lage des Plangebietes in der Trinkwasserschutzzone III B beachtlich.

Die zulässige Dachneigung für Hauptgebäude mit Sattel-, Walm- oder Mansarddächern oder gegenläufigen Pultdächern beträgt 25° bis 46°. Die zulässige Dachneigung von Betriebsgebäuden mit Pultdach beträgt 5° bis 20°. Die zulässige Dachneigung von Betriebsgebäuden mit Flachdach beträgt 0° bis 5°.

Für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebengebäude gelten die Festsetzungen zur Dachform, Dachneigung und Dacheindeckung nicht. Glänzende, glasierte und reflektierende Deckungsmaterialien sind ausgeschlossen.

Die Festsetzungen berücksichtigen die Dachlandschaft der vorhandenen Villenstruktur in der Rudolf-Breitscheid-Straße und entsprechen den konzeptionellen Vorstellungen der Stadt Grevesmühlen. Der vorhandene Bestand im Plangebiet wird ebenso beachtet. Das Plangebiet ist gut vom öffentlichen Raum der Rudolf-Breitscheid-Straße einsehbar, da es sich hierbei

um eine tieferliegende gut einsehbare Fläche handelt. Somit sind die gestalterischen Festsetzungen, wie vorgenommen, städtebaulich begründet.

Die Aufnahme einer zusätzlichen Dachform, die im Erscheinungsbild einem flachgeneigten Satteldach entspricht und die damit gegebenenfalls verbundene Unterordnung der rückwärtigen Bebauung steht den städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Grevesmühlen nicht entgegen.

Die Dachform des gegenläufigen Pultdachs steht in keinen Widerspruch zu den bereits vorhandenen Dachformen, insbesondere handelt es sich um den rückwärtigen Grundstücksteil, dessen prägende Bebauung ohnehin dominal und zur Rudolf-Breitscheid-Straße ausgerichtet ist.

Durch die Festsetzungen wird berücksichtigt, dass siedlungstypische Gebäude entstehen, die sich in die städtebaulich vorgeprägte Umgebung einfügen.

8.2 Fassaden

Die Fassaden sind als glatt geputzte Außenwandflächen in den Farbtönen gebrochenes weiß bis beige, gelb bis ocker einschließlich sandfarben, weißgrün bis grasgrün oder hellgrau bis mittelgrau und als Klinkerfassaden in den Farbtönen hellrot bis rotbraun zulässig.

Unzulässig sind Außenwände aus Blockbohlen (Blockbohlenhäuser), hochglänzende Baustoffe (zum Beispiel Edelstahl, emaillierte Elemente einschließlich Fliesen o.a.) sowie kleinteiligere Baustoffe als dünnformatige Ziegel bei Verblendmauerwerk.

Die Festsetzungen berücksichtigen die Fassaden der vorhandene Villenstruktur in der Rudolf-Breitscheid-Straße und den vorhandenen Bestand im Plangebiet. Das Plangebiet ist gut vom öffentlichen Raum der Rudolf-Breitscheid-Straße einsehbar, da es sich hierbei um eine tieferliegende gut einsehbare Fläche handelt. Somit sind die gestalterischen Festsetzungen wie vorgenommen städtebaulich begründet. Sie entsprechen den konzeptionellen Vorstellungen der Stadt Grevesmühlen.

8.3 Abfallbehälter

Innerhalb des Plangeltungsbereiches sind Abfallbehälter und Mülltonnen auf dem eigenen Grundstück unterzubringen. Standplätze für Abfallbehälter und Mülltonnen sind durch geeignete Maßnahmen mit einer Höhe von maximal 1,20 m der Sicht zu entziehen.

Abfallbehälter wirken sich unvorteilhaft auf das Erscheinungsbild eines Straßenraumes aus. Daher sind Abfallbehälter auch im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplanes der Einsicht aus dem öffentlichen Raum zu entziehen.

8.4 Festsetzung zu Bußgeldern

Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt ordnungswidrig im Sinne des § 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V. Die Ordnungswidrigkeiten können gemäß § 84 Abs. 3 LBauO M-V mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

9. Immissions- und Klimaschutz

Hinsichtlich des Immissionsschutzes sind derzeit keine der Planung entgegenstehenden Belange bekannt.

Im Sinne einer klimagerechten Stadtentwicklung sollen Bauleitpläne gemäß § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Nach § 1a Abs. 5 BauGB soll den Erfordernissen des Klimaschutzes sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden.

Die vorliegende Planung leistet durch die Wiedernutzbarmachung und städtebauliche Neuordnung einer Fläche im Siedlungszusammenhang der Stadt Grevesmühlen einen Beitrag zur Minimierung des Flächenverbrauchs durch Vermeidung von Neuversiegelungen im Außenbereich.

Eingriffe in stadtklimatisch relevante Flächen ergeben sich in Folge der Planung nicht. Es ist nicht davon auszugehen, dass durch die Planung die Durchlüftungssituation im Bereich der angrenzenden Bebauung nachhaltig gestört werden würde. Veränderungen des Lokal- und Regionalklimas sind durch die Bebauung nicht zu erwarten.

Der Bebauungsplan setzt mit seinen Festsetzungen einen planungsrechtlichen Rahmen, der den zukünftigen Bauherren hinreichend Spielräume zum Einsatz regenerativer Energien gibt. Anforderungen des ErneuerbareEnergienWärmeGesetz (EEWärmeG) sind bei der Umsetzung des Bebauungsplans einzuhalten.

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

Zusammenfassend ist festzustellen, dass keine erheblichen Auswirkungen auf die angrenzenden Siedlungsstrukturen sowie die gesamtklimatischen und die lufthygienischen Verhältnisse zu erwarten sind. Die Durchführung zusätzlicher Maßnahmen zum Klimaschutz ist somit nicht erforderlich.

10. Verkehrliche Erschließung

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über die im Bestand vorhandenen Straßen und Wege. Das Plangebiet selbst wird über eine vorhandene öffentliche Erschließungsstraße, die in die Gebhartstraße einbindet, erschlossen. Die Erschließungsstraße verläuft parallel zu Rudolf-Breitscheid-Straße und dient einer rückwärtigen Erschließung der Wohngrundstücke. Diese Erschließungsstraße bindet mit ihrer Verlängerung in Höhe der DRK-Station über einen unbefestigten Stichweg in die Rudolf-Breitscheid-Straße ein und führt im weiteren Verlauf nach Osten parallel und südlich der Pelzer Straße und bindet in die Schweriner Straße ein. Bei dieser rückwärtigen Erschließung der Grundstücke außerhalb des Plangebietes handelt es sich derzeit um einen unbefestigten Weg.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ist die Verkehrsfläche asphaltiert bzw. mit Betonplatten befestigt. Das Gebiet wird durch neu verlegte Leitungen der Stadtwerke Grevesmühlen innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen gequert. Die vorhandene Erschließungsstraße im Plangebiet wurde asphaltiert. Der nicht asphaltierte Bereich befindet sich außerhalb des Plangebietes.

Die Errichtung oder Erweiterung von Straßen, Wegen und sonstigen Verkehrsflächen ist verboten, sofern diese nicht nach den Bestimmungen der RiSTWag (Richtlinien für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wassergewinnungsgebieten – Ausgabe 2002) ausgeführt werden.

Innerhalb des Bebauungsplanes ist keine Wendeanlage vorhanden. Mit dem vorliegenden Bebauungsplan wird keine Wendeanlage festgesetzt. Die vorhandenen Flächen sind ausreichend, um das Wenden von Fahrzeugen zu ermöglichen. Konflikte im Zusammenhang mit dem Wenden von Fahrzeugen sind bisher nicht aufgetreten und auch zukünftig nicht absehbar. Der straßennahe Raum auf den einzelnen Grundstücken soll von Bebauung freigehalten werden. Somit bleibt das Wenden und Rangieren von Fahrzeugen auf dem eigenen Grundstück gewährleistet. Dies wird wie bisher als ausreichend für Firmenfahrzeuge und Kunden angesehen. Somit ist eine Wendeanlage innerhalb des Bebauungsplangebietes nicht erforderlich. Für den Begegnungsfall ist südöstlich der Erschließungsstraße eine Ausweichstelle vorhanden. Diese wird auch zukünftig im Bebauungsplan berücksichtigt.

11. Ver- und Entsorgung

In der bereits vorhandenen öffentlichen Erschließungsstraße befinden sich Leitungsbestände der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH. Eine Bekanntgabe der Leitungsbestände erfolgte nur verbal, so dass eine nachrichtliche Übernahme in die Planzeichnung nicht erfolgen konnte. Es handelt sich gemäß Stellungnahme der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH vom 11.11.2015 um eine Fernwärmeleitung, ein Mittelspannungskabel, eine Gasleitung und ein Straßenbeleuchtungskabel im Eigentum der Stadt Grevesmühlen.

11.1 Wasserversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird über das zentrale öffentliche Wasserversorgungsnetz des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen mit Trinkwasser versorgt. Eine Trinkwasserversorgungsleitung des Zweckverbandes liegt in der Rudolf-Breitscheid-Straße, an der die Grundstücke innerhalb des Plangebietes angeschlossen sind. Das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 16a ist über das Flurstück 917/2, für welches eine Leitungsrecht festgesetzt ist, an die Trinkwasserversorgungsleitung angeschlossen. Für diese vorhandene Trinkwasserleitung ist bereits im Baugenehmigungsverfahren zum Neubau eines Büro- und Sozialgebäudes mit Carport eine Eintragung einer Baulast in das Baulastenverzeichnis des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgt. Die zusätzliche Sicherung über eine Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch ist durch den Begünstigten falls erforderlich zu veranlassen. Derzeit erfolgt die Sicherung über eine Baulast im Baulastenverzeichnis des Landkreises Nordwestmecklenburg und wird als gesichert angesehen.

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung und die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht für den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) nach § 43 Abs. 1 LWaG. Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß den gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig. Das Verlegen von zusätzlichen Anschlüssen ist durch den Grundstückseigentümer zu beantragen und wird durch den ZVG geprüft.

11.2 Abwasserbeseitigung – Schmutzwasser

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Stadt Grevesmühlen hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen (ZVG) übertragen. Die Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzungszwang gemäß der gültigen Satzungen des ZVG und sind entsprechend der Beitragssatzung beitragspflichtig.

Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt bereits über Anlagen des ZVG.

Das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 16 ist an den Schmutzwasserkanal in der Rudolf-Breitscheid-Straße angebunden. Die Grundstücke 917/3, 919 und 920/3 nutzen eine gemeinsame Grundstücksentwässerungsanlage, die im Grundbuch der in Anspruch genommenen Grundstücke bis zur Leistungsgrenze ZVG/ Privat (Kontrollschacht auf dem Flurstück 921/1) zu sichern ist.

Die Flächen der privaten Leitungen sind in der Planzeichnung durch Leitungsrechte innerhalb des Bebauungsplanes gesichert. Für den Leitungsverlauf der Schmutzwasserleitung außerhalb des Bebauungsplanes besteht ein Baulasteneintrag auf den Flurstücke 920/4 und 921/1 zugunsten der Eigentümer der Schmutzwasserleitung. Die zusätzliche Sicherung über eine Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch ist durch den Begünstigten falls erforderlich zu veranlassen. Derzeit erfolgt die Sicherung über eine Baulast im Baulastenverzeichnis des Landkreises Nordwestmecklenburg und wird als gesichert angesehen.

11.3 Abwasserbeseitigung – Oberflächenwasser

Die Grundstücke im Baugebiet WA 1 leiten das Niederschlagswasser über vorhandene Grundstücksanschlüsse in den zentralen Regenwasserkanal der Rudolf-Breitscheid-Straße. Das Grundstück im Baugebiet WA 2 versickert bzw. verwertet das Niederschlagswasser auf dem Grundstück.

Eine Gestattung der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Baugrundstück wurde bereits durch den ZVG am 08.06.2009 erteilt.

Hierbei wurde gestattet, dass der Anschlussnehmer eine entsprechende technische Lösung zur Regenwasserversickerung vorzusehen hat und dass dabei die Belange des Nachbarschutzes nicht beeinträchtigt werden. Von einer Beeinträchtigung ist erst dann auszugehen, wenn Niederschlagswasser oberirdisch oder unterirdisch auf ein Nachbargrundstück abfließen kann. Die Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes ATV-A 138 „Bau und Bemessung von Anlagen zur dezentralen Versickerung von nicht schädlich verunreinigtem Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu bauen. Die gültigen Regeln der Technik sind bei der Herstellung zu beachten. Die Baugenehmigung zum Neubau eines Büro- und Sozialgebäudes mit Carport wurde mit der Auflage erteilt, dass unbelastetes Niederschlagswasser möglichst auf dem Grundstück zu versickern ist und dass das Vorhaben mit dem ZVG abzustimmen ist. Es wurde eine

Versickerungsanlage für die genehmigten Bauvorhaben errichtet. In der Planzeichnung wird entsprechend des genehmigten Bestandes eine Versickerungsfläche für Niederschlagswasser festgesetzt. Es handelt sich im Gebiet WA 2 um eine bereits bestehende und gestattete Einzelfalllösung. Für eine bauliche Erweiterung des vorhandenen Bestandes ist eine wasserrechtliche Erlaubnis bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen und der Versickerungsnachweis zu führen. Im Rahmen der Erteilung einer wasserrechtlichen Erlaubnis erfolgt die Beteiligung des Wasser- und Bodenverbandes. Eine Beeinträchtigung der vorhandenen Vorflut ist aus Sicht der Stadt Grevesmühlen nicht gegeben.

11.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz in der Stadt Grevesmühlen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 2 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 17.03.2009 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen. Die Stadt Grevesmühlen ist für den Grundschutz der Löschwasserversorgung verantwortlich.

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

Der Zweckverband Grevesmühlen hat mitgeteilt, dass eine Löschwasserversorgung aus dem Trinkwassernetz derzeit über den Hydrant 408 gegeben ist. Der Hydrant bringt gemäß Stellungnahme des ZVG bei Einzelentnahme mehr als 48 m³/h. Der Hydrantenstandort wird in den Planunterlagen dargestellt. Die Stadt Grevesmühlen hat darüber hinaus bekanntgegeben, dass sich ca. 100 m südöstlich des Plangebietes am Einzelhandelsstandort Aldi/Markant ein Hydrant des ZVG mit einer Durchflussmenge von 96 m³/h befindet. Eine vertragliche Bindung dieses Hydranten für Löschwasserzwecke wurde nicht bekanntgegeben und obliegt der Stadt Grevesmühlen. Anforderungen, die über die Sicherstellung des Grundschutzes der Löschwasserversorgung hinausgehen, obliegen den jeweiligen Grundstückseigentümern und sind im nachgelagerten Verfahren zu prüfen und zu beachten.

11.5 Energieversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit elektrischer Energie versorgt. Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie wurde durch den Versorgungsträger bestätigt.

11.6 Fernwärmeversorgung

Innerhalb der Erschließungsstraße sind Anlagen der Stadtwerke Grevesmühlen zur Fernwärmeversorgung vorhanden. Bei Bedarf wären sind die erforderlichen

Hausanschlüsse bei dem Versorgungsunternehmen, wenn nicht bereits vorhanden, zu beantragen.

11.7 Gasversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Gas versorgt. Die Versorgung des Plangebietes mit Gas wurde durch den Versorgungsträger bestätigt. Eine Gashausanschlussleitung ist im Plangebiet vorhanden. Die bekanntgegebenen Leitungsbestände-Hausanschlussskizzen für das Grundstück Rudolf-Breitscheid-Straße 16a werden in den Planunterlagen dargestellt. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wird über ein Leitungsrecht in den Planunterlagen zugunsten des Versorgungsträgers und des begünstigten Grundstückseigentümers gesichert.

11.8 Telekommunikation

Die Stadt Grevesmühlen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Die bekanntgegebenen Telekommunikationslinien werden nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Es wird hierbei auf die Darstellung der privaten Hausanschlussleitungen verzichtet, da deren Sicherung dem jeweiligen Grundstückseigentümer obliegt.

Es befindet sich eine bekanntgegebene Telekommunikationslinie im Plangeltungsbereich, die über ein Leitungsrecht gesichert wird.

Die Kabelschutzanweisung der Telekom ist zu beachten. Die Übergabe der Bestandspläne durch die Deutsche Telekom Technik GmbH an die bauausführende Firma ist kostenpflichtig.

Eine kostenlose Trassenauskunft kann über die Internetadresse <https://trassenauskunft-kabel.telekom.de> eingeholt werden.

11.9 Abfallentsorgung

Die Beseitigung des anfallenden Haus- und Gewerbemülls erfolgt aufgrund der gültigen Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Grundstücke sind an die öffentliche Abfallbeseitigung anzuschließen.

Eine Wendeanlage für Müllfahrzeuge wird innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht festgesetzt und somit sind die Abfallbehälter am Entsorgungstag an der Gebhartstraße auf dem dafür vorgesehenen Müllbehältersammelplatz bereitzustellen.

12. Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für den geschützten Baumbestand

Eingriffe gemäß § 14 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können. Es gilt die Verpflichtung für Verursacher von Eingriffen vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen und unvermeidbare Beeinträchtigungen durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen bzw. zu ersetzen. „Ausgeglichen ist eine Beeinträchtigung, wenn und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wiederhergestellt oder neu gestaltet ist. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn

und sobald die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise hergestellt sind und das Landschaftsbild landschaftsgerecht neu gestaltet ist“ (§ 15 Abs. 2 Satz 2 und 3 BNatSchG).

Der Bebauungsplan Nr. 40 der Stadt Grevesmühlen wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB aufgestellt. Auf Grund der Größe des Plangebietes von ca. 0,51 ha gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Durch den vorliegenden Bebauungsplan Nr. 40 und der damit verbundenen Wiedernutzbarmachung ehemals gewerblich genutzter Flächen für eine Wohnbebauung sowie den vorhandenen Gartenbaubetrieb im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern kann es zu Eingriffen in den geschützten Baumbestand kommen. Die Stadt Grevesmühlen geht davon aus, dass der eine vorhandene Baum innerhalb der Baugrenze im WA 2 voraussichtlich erhalten bleibt. Dieser Baum wird dennoch bilanziert, sodass bei Bedarf der entsprechende Rodungsantrag gestellt werden kann.

Bei Eingriffen in geschützte Bäume nach § 18 Naturschutzausführungsgesetz Mecklenburg- Vorpommern (NatSchAG M-V) ist der Ausgleich gemäß "Baumschutzkompensationserlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz" vom 15.10.2007 (Baumschutzkompensationserlass) zu ermitteln.

Die Lage des Baumes im Bestandsplan ist anhand des Luftbildes bestimmt wurden. Eine genaue Einmessung durch einen Vermesser liegt zum derzeitigen Stand nicht vor. Der Stammumfang wurde in 1,30 m aufgenommen.

Bei Verwirklichung der Planung wäre ein Einzelbaum (Urweltmammutbaum) von einer Rodung betroffen (Foto 4). Es handelt sich um eine Angebotsplanung. Die untere Naturschutzbehörde hat im Stellungnahmeverfahren mitgeteilt, dass gesetzlich geschützte Bäume im Plan entsprechend der Planzeichenverordnung zum Erhalt darzustellen sind. Die Behörde hat weiterhin mitgeteilt, dass für den Fall, dass eine Fällung bzw. eine Beschädigung des geschützten Baumes nicht zu vermeiden ist, eine Ausnahme von den Verboten des § 18 NatSchAG M-V schriftlich zu beantragen ist. Die Stadt Grevesmühlen stellt darauf ab. Eine Rodung für den Baum soll bei zwingendem Erfordernis beantragt werden. Der Baum ist als entfallend gekennzeichnet und darf nur mit vorheriger Zustimmung der Behörde gerodet werden.



Foto 4: Umweltmammutbaum

Der Umweltmammutbaum hat einen Stammumfang von 153 cm in 1,30 m Höhe und ist demnach gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs für die Rodung des geschützten Baumes erfolgt entsprechend dem Baumschutzkompensationserlasses.

Gemäß Punkt 2.1 Baumschutzkompensationserlass sind Einzelbäume mit einem Stammumfang von 50 bis 150 cm im Verhältnis 1:1 und Einzelbäume mit einem Stammumfang von größer 150 cm bis 250 cm im Verhältnis 1:2 auszugleichen. Der Ausgleich für die geplante Rodung ist in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Tabelle 1: Gesamtbilanzierung für Eingriff in geschützten Baumbestand

Baumart	Bemerkung	Stammumfang (STU) in cm	Kompensation im Verhältnis	Kompensationsbedarf [Bäume]	Ausgleichspflanzung [Baum]	Ersatzzahlung [Baum]
Umweltmammutbaum	§ 18 NatSchAG M-V	153	1:2	2	1	1
Summe Kompensationsbedarf				2	1	1

Für die Rodung des Umweltmammutbaumes besteht ein Kompensationsbedarf von 2 Bäumen. Es besteht eine Pflicht zur Pflanzung im Verhältnis 1:1, für einen darüber hinausgehenden Umfang besteht das Wahlrecht zwischen

Anpflanzungen oder der Leistung einer Ersatzzahlung (vgl. Nr. 3.1.6 Baumschutzkompensationserlass).

Im Falle einer Rodung des Urweltmammutbaumes sollen zwei Ausgleichspflanzungen erbracht werden.

Als Ausgleich für die Rodung des geschützten Einzelbaumes sind 2 einheimische und standortgerechte Laubbäume in der Qualität Hochstamm, dreimal verpflanzt und mit einem Stammumfang von 16 bis 18 cm (gemessen in 1,00 m Höhe über dem Erdboden) innerhalb des Plangeltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 40 auf den Flurstücken 917/3 bzw. 922/10 anzupflanzen. Eine dreijährige Entwicklungspflege, die das Anwachsen der Bäume sichern soll, ist zu gewährleisten.

Ein Antrag nach § 18 NatSchAG M-V ist im Bedarfsfall zu stellen.

Besteht ein Rodungsbedarf für den gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützten Urweltmammutbaum, so gilt der in Tabelle 1 festgesetzte Ausgleich für den Eingriff in den geschützten Einzelbaum und es ist ein Antrag nach § 18 NatSchAG M-V zu stellen.

13. Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Größe von ca. 0,51 ha. Dabei ergibt sich folgende Flächenverteilung:

Tabelle 2: Flächenbilanz

Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches	Flächengröße [m²]
Allgemeines Wohngebiet	4.484 m²
WA 1	1.986 m²
WA 2	2.498 m²
(davon innerhalb der Baugrenze)	(1.755 m²)
Verkehrsberuhigter Bereich	670 m²
Gesamtgeltungsbereich	5.154 m²

14. Auswirkungen der Planung

Die vorliegende Planung leistet durch die Wiedernutzbarmachung und städtebauliche Neuordnung einer Fläche im Siedlungszusammenhang der Stadt Grevesmühlen einen Beitrag zur Minimierung des Flächenverbrauchs

durch Vermeidung von Neuversiegelungen im Außenbereich. Dies entspricht den städtebaulichen Zielsetzungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden.

Durch die Planung sind keine nachteiligen städtebaulichen Auswirkungen zu erwarten. Die nördlich und westlich angrenzenden Flächen an das Plangebiet sind bereits baulich genutzt und mit Wohnhäusern bebaut. Unwirtschaftliche Aufwendungen für Erschließungsmaßnahmen entstehen nicht, da die Erschließung des Plangebietes bereits vorhanden ist.

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die brachgefallenen Flächen weiterhin nicht bebaut werden und andere Flächen ggf. im Außenbereich einer baulichen Nutzung zugeführt werden. Die planungsrechtliche Sicherung und Erweiterung des Gartenbaubetriebes wäre in der beabsichtigten Form nicht gegeben.

15. Nachrichtliche Übernahmen

15.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

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

In der Umgebung des Plangeltungsbereiches sind Baudenkmale bekannt (Wohnhaus, Rudolf-Breitscheid-Straße 14). Veränderungen an einem Denkmal und seiner Umgebung sind gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V durch die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 Abs. 6 DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Hierbei wird auf das außerhalb des Plangebietes gelegene Wohnhaus Rudolf-Breitscheid-Straße 14 Bezug genommen. Die in der Satzung getroffenen Regelungen sind für die Bauvorhaben im Plangeltungsbereich bindend. Durch die Festsetzungen wird berücksichtigt, dass siedlungstypische Gebäude entstehen, die sich in die städtebaulich vorgeprägte Umgebung einfügen. Im Stellungnahmeverfahren wurden keine dagegenstehenden Belange vorgetragen und somit geht die Stadt Grevesmühlen davon aus, dass die Belange des Umgebungsschutzes mit der Planung beachtet wurden. Den Bauherren wird empfohlen im nachgelagerten Verfahren bei Erfordernis die Antragsunterlagen abzustimmen.

15.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz) vom 22.09.2010 ist in der Stadtverwaltung Grevesmühlen im Bauamt Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar.

16. Hinweise

16.1 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Sollten während der Erdarbeiten Auffälligkeiten, wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist der Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Behörde zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass beim Rückbau vorhandener Anlagen darauf zu achten ist, dass weder Boden noch Bauschutt von rückzubauenden Gebäuden und Anlagen schadhafte belastet ist.

16.2 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich dem Landkreis Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg – Vorpommern [Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) M-V] verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

16.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen.

Wer Kampfmittel entdeckt, in Besitz hat oder Kenntnis von Lagerstellen derartiger Mittel erhält, ist verpflichtet, dies unverzüglich der örtlichen Ordnungsbehörde anzuzeigen. Außerhalb der Dienstzeiten sind der Munitionsbergungsdienst bzw. die Polizei zu informieren.

16.4 Gewässerschutz

Mit den Bauarbeiten sind auf dem Grundstück eventuell vorhandene Drainageleitungen und sonstige Vorflutleitungen in ihrer Funktionsfähigkeit zu erhalten bzw. wiederherzustellen.

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 Wasserhaushaltsgesetz und § 20 Landeswassergesetz so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) oder Grundwasserabsenkungen notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder Beschaffenheit des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz i.V.m. § 118 Wassergesetz des Landes M-V sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen.

16.5 Artenschutzrechtliche Belange

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

TEIL 3 Anlagen

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Stadt Grevesmühlen

– Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag –

**zum Bebauungsplan Nr. 40
„Alter Gärtnergang“
im Verfahren nach § 13a BauGB**

**Aufgestellt durch:
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Str. 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881 / 71 05 – 0
Telefax 03881 / 71 05 – 50**

Inhalt

1.	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	2
1.1	Vorbemerkungen.....	2
1.2	Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen	2
1.3	Kurzdarstellung der relevanten Verbote.....	2
1.4	Relevanzprüfung	3
1.5	Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens	8
1.6	Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	9

1. Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

1.1 Vorbemerkungen

Im Zuge des Bebauungsplans Nr. 40 der Stadt Grevesmühlen ist geplant, den ehemals gewerblich genutzten Bereich wieder nutzbar zu machen und für eine Wohnbebauung vorzubereiten. Weiterhin ist beabsichtigt, den vorhandenen Gartenbaubetrieb im Plangebiet planungsrechtlich zu sichern und eine Wohnnutzung in diesem Bereich ebenso zuzulassen.

Der Bebauungsplan wird für die Wiedernutzbarmachung einer Fläche im Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Aufgrund der integrierten Lage dieses Bereiches wird die Anwendung des Verfahrens der Innenentwicklung nach § 13a BauGB als zulässig erachtet. Somit kann auf die gesonderte Durchführung einer Umweltprüfung bzw. die Erstellung einer Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz verzichtet werden.

Mit der vorliegenden Planung wird keine Ausweitung der Baugebietsflächen in Freiflächen vorgenommen.

Im Verfahren nach § 13a BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, abgesehen.

Aus diesem Grund wird ein Artenschutzgutachten als nicht notwendig erachtet. Im Folgenden wird eine Potentialabschätzung bezogen auf die besonders geschützten Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie alle wildlebenden Vogelarten unter Berücksichtigung des BNatSchG durchgeführt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb des Siedlungsbereichs der Stadt Grevesmühlen und ist durch anthropogene Nutzung vorbelastet.

1.2 Aufgabenstellung und Gesetzliche Grundlagen

Innerhalb der Berücksichtigung artenschutzrechtlicher Belange ist darzulegen, inwiefern die Auswirkungen des Vorhabens, die durch die Planung vorbereitet werden, nicht gegen § 44 des BNatSchG, Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten, verstoßen. Für dieses Vorhaben gilt insbesondere § 44 Abs. 5, wodurch der Verbotstatbestand eingeschränkt wird.

Weiterhin ist zur Berücksichtigung des Europarechtes zu prüfen, ob gegen einen Verbotstatbestand der FFH-Richtlinie Art. 12, 13 bzw. Art. 5 der VS-RL verstoßen wird.

Für die Betrachtung wird der aktuelle naturräumliche Bestand herangezogen.

1.3 Kurzdarstellung der relevanten Verbote

Schädigungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG; ggf. im Zusammenhang mit dem Tötungsverbot aufgrund der Verknüpfung durch § 44 Abs. 5 Satz 2 BNatSchG): *Es ist verboten, Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören oder wildlebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätte für die betroffenen Tierindividuen bzw. der (besiedelte)

Pflanzenstandort nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) im räumlichen Zusammenhang erhalten wird.

Unvermeidbare Tötung oder Verletzung von Tieren, die im Zusammenhang mit der Schädigung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auftritt, kann ebenfalls durch Maßnahmen zur Funktionserhaltung ohne Eintreten des Verbotes ausgeglichen werden.

Störungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 2): *Es ist verboten, wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Das Eintreten des Verbotstatbestandes kann durch populationsstützende Maßnahmen vermieden werden.

Tötungsverbot (§ 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG, ohne Zusammenhang mit Schädigungsverbot): *Es ist verboten, wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.*

Das Verbot tritt ein, wenn sich das Lebensrisiko von Individuen der geschützten Arten aufgrund der Realisierung der Planung (i.d.R. betriebsbedingt) signifikant erhöht, umfasst auch unbeabsichtigte Tötung oder Verletzung und ist nicht durch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen („CEF“) zu überwinden.

Danach sind folgende Arten zu berücksichtigen:

- I alle wildlebenden Vogelarten
- II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL
- III Standorte wildlebender Pflanzen der im Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

1.4 Relevanzprüfung

I alle wildlebenden Vogelarten

Brutvögel

Das Untersuchungsgebiet (Plangeltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 40) ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes. Das Plangebiet liegt in einer Entfernung von mehr als 1 km zum Europäischen Vogelschutzgebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401). Aufgrund der Entfernung und der geringfügigen geplanten Veränderung im Plangeltungsbereich im Vergleich zum aktuellen Bestand, können Auswirkungen auf das Vogelschutzgebiet ausgeschlossen werden.

Aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und der bereits bestehenden Bebauung und Versiegelung ist ein Artenspektrum des Siedlungsbereichs zu erwarten. Potentielle Brutplätze befinden sich innerhalb der bestehenden Gehölzstrukturen. Diese sind von der Bebauung nicht betroffen und bleiben erhalten.

Erhebliche Auswirkungen auf Brutvögel sind somit nicht zu erwarten.

Rastvögel

Das nächst gelegene Rastgebiet ist mehr als 1 km entfernt. Aufgrund der Entfernung sowie der Lage des Plangeltungsbereichs im Siedlungsgebiet der Stadt Grevesmühlen können Auswirkungen auf Rastvögel ausgeschlossen werden.

II sämtliche Arten des Anhangs IVa FFH-RL

Für die Anhang IV Arten wird als Grundlage eine Liste des Landesamtes für Umwelt und Natur (LUNG) der in M-V vorkommenden Arten des Anhang IV zugrunde gelegt (siehe nachfolgende Tabelle 1).

III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Als Grundlage der Betrachtung II/III in Tabelle 1 wird die Tabelle „In Mecklenburg-Vorpommern lebende, durch Aufnahme in den Anhang IV der FFH-Richtlinie „streng geschützte“ Pflanzen und Tierarten“ des LUNG verwendet. Die Spalte 4 wurde unter Berücksichtigung der Lebensraumansprüche der Arten/ Artengruppen hinsichtlich des potentiellen Vorkommens im Plangebiet ergänzt.

Tabelle 1: Potenzialanalyse der in Mecklenburg-Vorpommern vorkommenden Arten des Anhang IV der FFH-RL

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Gefäßpflanzen	<i>Angelica palustris</i>	Sumpf-Engelwurz	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden. Der Untersuchungsraum umfasst hauptsächlich stark anthropogen geprägte Flächen.
Gefäßpflanzen	<i>Apium repens</i>	Kriechender Scheiberich	
Gefäßpflanzen	<i>Botrychium simplex</i>	Einfacher Rautenfarn	
Gefäßpflanzen	<i>Caldesia parnassifolia</i>	Herzlöffel	
Gefäßpflanzen	<i>Cypripedium calceolus</i>	Frauenschuh	
Gefäßpflanzen	<i>Jurinea cyanoides</i>	Sand-Silberscharte	
Gefäßpflanzen	<i>Liparis loeselii</i>	Sumpf-Glanzkrout	
Gefäßpflanzen	<i>Luronium natans</i>	Schwimmendes Froschkraut	
Gefäßpflanzen	<i>Pulsatilla patens</i>	Finger-Küchenschelle	
Gefäßpflanzen	<i>Saxifraga hirculus</i>	Moor-Steinbrech	
Gefäßpflanzen	<i>Thesium ebracteatum</i>	Vorblattloses Leinkraut	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Gewässer) im Plangebiet vorhanden.
Weichtiere	<i>Anisus vorticulus</i>	Zierliche Tellerschnecke	
Weichtiere	<i>Unio crassus</i>	Gemeine Bachmuschel	Für die Arten sind keine geeigneten Biotopstrukturen (Gewässer, Moore) im Plangebiet vorhanden.
Libellen	<i>Aeshna viridis</i>	Grüne Mosaikjungfer	
Libellen	<i>Gomphus flavipes</i>	Asiatische Keiljungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia albifrons</i>	Östliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Leucorrhinia caudalis</i>	Zierliche Moosjungfer	
Libellen	<i>Sympecma paedisca</i>	Sibirische Winterlibelle	
Libellen	<i>Leucorrhinia pectoralis</i>	Große Moosjungfer	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Käfer	<i>Cerambyx cerdo</i>	Großer Eichenbock, Heldbock	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (einzeln stehende, besonnte alte Eichen) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Käfer	<i>Dytiscus latissimus</i>	Breitrand	Da keine geeigneten Gewässer (größere Stillgewässer) vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Käfer	<i>Graphoderus bilineatus</i>	Schmalbindiger Breitflügel-Tauchkäfer	
Käfer	<i>Osmoderma eremita</i>	Eremit, Juchtenkäfer	Da von den bevorzugten Baumarten Eiche, Linde, Buche, Kopfweide, Erle, Bergahorn und Kiefer keine Altbäume mit Totholzanteilen vorhanden sind, ist das Vorkommen ausgeschlossen.
Falter	<i>Euphydryas maturna</i>	Eschen-Scheckenfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder an warmen, luftfeuchten Standorten) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lopinga achine</i>	Gelbringfalter	Für die Art sind keine geeigneten Biotopstrukturen (lichte Wälder mit dichter Grasschicht) im Plangebiet vorhanden, daher kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	<i>Lycaena dispar</i>	Großer Feuerfalter	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/ Überflutungsräume vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Falter	Lycaena helle	Blauschillernder Feuerfalter	Da keine geeigneten Moore, Sümpfe oder Feuchtwiesen vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Maculinea arion	Schwarzfleckiger Ameisen-Bläuling	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (trockenwarme Magerrasen, Halbtrockenrasen oder nährstoffarme Weiden) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Falter	Proserpinus proserpina	Nachtkerzenschwärmer	Da keine geeigneten Feuchtgebiete/Überflutungsräume/feuchte Staudenfluren im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	Coregonus oxyrinchus	Nordseeschnäpel	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fische	Acipenser sturio	Europäischer Stör	
Fische	Acipenser oxyrinchus	Atlantischer Stör	
Lurche	Bombina bombina	Rotbauch-Unke	Da keine geeigneten Biotopstrukturen ((Laich-)gewässer, grabfähige Böden) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Lurche	Bufo calamita	Kreuzkröte	
Lurche	Bufo viridis	Wechselkröte	
Lurche	Hyla arborea	Europäischer Laubfrosch	
Lurche	Pelobates fuscus	Knoblauchkröte	
Lurche	Rana arvalis	Moorfrosch	
Lurche	Rana dalmatina	Springfrosch	
Lurche	Rana lessonae	Kleiner Wasserfrosch	
Lurche	Triturus cristatus	Kammolch	
Kriechtiere	Coronella austriaca	Glatt-/Schlingnatter	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (kleinflächiges Biotopmosaik, wärmebegünstigt) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Kriechtiere	<i>Emys orbicularis</i>	Europäische Sumpfschildkröte	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (stark verkrautete Stillgewässer) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Kriechtiere	<i>Lacerta agilis</i>	Zauneidechse	Da keine geeigneten Biotopstrukturen (z.B. Waldsteppen) vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Meeressäuger	<i>Phocoena phocoena</i>	Schweinswal	Da keine geeigneten Gewässer vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	<i>Barbastella barbastellus</i>	Mopsfledermaus	Da keine geeigneten Quartiere, vor allem Baumhöhlen in sehr alten Bäumen sowie andere mögliche Quartiere in oder an Gebäuden, im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Fledermäuse	<i>Eptesicus nilssonii</i>	Nordfledermaus	
Fledermäuse	<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügelfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis brandtii</i>	Große Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis dasycneme</i>	Teichfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis daubentonii</i>	Wasserfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis myotis</i>	Großes Mausohr	
Fledermäuse	<i>Myotis mystacinus</i>	Kleine Bartfledermaus	
Fledermäuse	<i>Myotis nattereri</i>	Fransenfledermaus	
Fledermäuse	<i>Nyctalus leisleri</i>	Kleinabendsegler	
Fledermäuse	<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus nathusii</i>	Rauhhaufledermaus	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwergfledermaus	
Fledermäuse	<i>Pipistrellus pygmaeus</i>	Mückenfledermaus	
Fledermäuse	<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	
Fledermäuse	<i>Plecotus austriacus</i>	Graues Langohr	
Fledermäuse	<i>Vespertilio murinus</i>	Zweifarbfladermaus	
Landsäuger	<i>Bison bonasus</i>	Wisent	Da keine geeigneten Biotopstrukturen im Plangebiet vorhanden sind, kann das Vorkommen ausgeschlossen werden.
Landsäuger	<i>Castor fiber</i>	Biber	
Landsäuger	<i>Cricetus cricetus</i>	Europäischer Feldhamster	
Landsäuger	<i>Canis lupus</i>	Wolf	
Landsäuger	<i>Felis sylvestris</i>	Wildkatze	
Landsäuger	<i>Lutra lutra</i>	Eurasischer Fischotter	

1	2	3	4
Gruppe	wiss. Name	dt. Name	Relevanz im Plangebiet
Landsäuger	Lynx lynx	Eurasischer Luchs	
Landsäuger	Muscardinus avellanarius	Haselmaus	
Landsäuger	Sicista betulina	Waldbirkenmaus	
Landsäuger	Ursus arctos	Braunbär	
Landsäuger	Mustela lutreola	Europäischer Wildnerz	

Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nach den Abschnitten 1 und 2 des § 44 des BNatSchG werden nicht berührt.
Die Bestimmungen der Abschnitte 3 und 4 des § 44 des BNatSchG sind nicht betroffen.

1.5 Auswirkungen und Maßnahmen des Vorhabens

Baubedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Baubedingte, erhebliche Beeinträchtigungen auf (geschützte) Tierarten können nahezu ausgeschlossen werden. Eventuelle baubedingte Vergrämungen insbesondere durch Verlärmung werden als nicht erheblich angesehen, da diese zeitlich befristet und somit nicht erheblich sind.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigung von Brutvögeln sollte die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des BNatSchG nur im Zeitraum zwischen 1. Oktober und 1. März durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der gehölzfreien Flächen keine Brutvögel brüten oder Amphibien vorhanden sind und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt. Während der Bauzeit sind Bäume durch Bauzäune zu schützen, so zu erwarten ist, dass die Bäume durch Baumaßnahmen beeinträchtigt werden könnten.

Anlagebedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Bei Umsetzung der Maßnahmen sind anlagebedingt keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten. Es kommt zu keinen Flächenverlusten bedeutender Biotope.

Betriebsbedingte Auswirkungen und Maßnahmen

Betriebsbedingt sind keine negativen Auswirkungen auf das Arteninventar im Plangebiet zu erwarten. Das Gebiet wird bereits anthropogen genutzt und ist somit vorbelastet. Es kommt zu keiner erheblichen Veränderung der Nutzung.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 des BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Das Schädigungs-, Tötungs- und Störungsverbot wird durch die Umsetzung des Bebauungsplans Nr. 40 der Stadt Grevesmühlen nicht verletzt. Besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten sind von der Planung nicht betroffen.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.

1.6 Zusammenfassung Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

In Auswertung der obigen Betrachtungen eventuell betroffener Arten und möglicher Auswirkungen des Vorhabens auf diese wird nachfolgend zusammenfassend festgestellt:

Eine potentielle Betroffenheit von Brutvögeln besteht, wird jedoch aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsbereichs und der bestehenden Vorbelastung als unerheblich eingestuft.

Rastvogelarten sowie Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie sind nicht betroffen.

Eine Prüfung der Einhaltung der o.g. Vorschriften des § 44 BNatSchG in Verbindung mit Abs. 5 BNatSchG ist durchzuführen. Betrachtet werden die relevanten Arten/ Artengruppen, die vom Vorhaben betroffen sein könnten.

Die Auswirkungen verstoßen somit nicht gegen die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten des § 44 des BNatSchG.

Sollten bis zur Umsetzung des Vorhabens neue Erkenntnisse vorliegen, die das besondere Artenschutzrecht tangieren, sind diese Belange im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu berücksichtigen.