



Fotos, eigene Aufnahme; Übersichtsplan, © GeoBasis DE/M-V, 2024.

STADT GREVESMÜHLEN

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Questiner Weg“

Begründung

Vorentwurf

14.08.2024

Planverfasser:



Dipl. Ing. Martin Hufmann

Alter Holzhafen 8 • 23966 Wismar
Tel. 03841 470640-0 • info@pbh-wismar.de

Stadt Grevesmühlen

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 45 „Questiner Weg“

Begründung

Inhalt	Seite
Teil 1 - Begründung	4
A. Einleitung	4
1. Ziel und Zweck der Planaufstellung	4
2. Lage und Größe des Plangebietes	4
3. Planart und Verfahren	5
B. Grundlagen der Planung	6
4. Umweltbericht	6
5. Planunterlagen	6
6. Planerische und rechtliche Grundlagen	6
6.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen	6
6.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung	6
6.2.1 Mittelzentrum	7
6.2.2 Siedlungsentwicklung	7
6.2.3 Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft	7
6.2.4 Vorbehaltsgebiet Tourismus	8
6.2.5 Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung	8
6.2.6 RREP Westmecklenburg	8
6.3 Flächennutzungsplan	8
6.4 Sonstige Planungen und Konzepte	9
6.4.1 ISEK Grevesmühlen	9
6.4.2 Landschaftsplan	9
7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	9
7.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung	9
7.2 Topographie, Baugrundverhältnisse	10
7.3 Wasser	10
7.4 Pflanzen, Tiere und Landschaft	10
7.5 Verkehrsinfrastruktur, Erschließung	10
7.6 Ver- und Entsorgung	11
7.6.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung	11
7.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung	12
7.6.3 Energieversorgung- und Telekommunikation	12
7.6.4 Wärmeversorgung	12
7.6.5 Abfallentsorgung	13
7.7 Altlasten.....	13
7.8 Denkmalschutz.....	13

7.9	Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet.....	13
7.10	Bodenordnende Maßnahmen.....	13
C.	Inhalt des Bebauungsplanes.....	14
8.	Städtebauliches Konzept.....	14
9.	Begründung der einzelnen Festsetzungen	15
9.1	Art der baulichen Nutzung.....	15
9.2	Maß der baulichen Nutzung	16
9.2.1	Grundflächenzahl	16
9.2.2	Zahl der Vollgeschosse	16
9.2.3	Höhe baulicher Anlagen	17
9.3	Bauweise, Stellung der Hauptgebäude	17
9.3.1	Offene Bauweise	17
9.3.2	Geschlossene Bauweise	17
9.3.3	Stellung der Hauptgebäude.....	18
9.4	Überbaubare Grundstücksfläche.....	18
9.5	Stellplätze und Nebenanlagen.....	18
9.6	Verkehrsflächen	19
9.6.1	Öffentliche Straßenverkehrsflächen	19
9.6.2	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung.....	20
9.6.3	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt.....	20
9.7	Grünordnerische Festsetzungen	20
9.7.1	Grünflächen.....	21
9.7.2	Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern.....	21
9.8	Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	21
9.9	Örtliche Bauvorschriften	21
9.10	Nachrichtliche Übernahmen	23
9.11	Hinweise ohne Normcharakter	23
D.	Auswirkungen des Bebauungsplans, Kosten, Flächenbilanz.....	24
10.	Auswirkungen auf die Bevölkerung.....	24
10.1	Arbeitsplatzentwicklung	24
10.2	Bevölkerungsentwicklung	24
10.3	Verkehrsentwicklung	24
10.4	Lärmentwicklung.....	25
10.5	Städtebauliche Auswirkungen	25
10.6	Kampfmittel	25
11.	Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft.....	25
11.1	Fläche, Bodenschutz	25
11.2	Grundwasser, Niederschlagswasser	26
11.3	Pflanzen	26
11.4	Landschaft.....	26
11.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG.....	26
11.6	Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter.....	27
11.7	Auswirkungen durch Entstehung von Abfällen und Abwässer.....	27
11.8	Auswirkungen auf Luft und Klimaschutz.....	27
12.	Nachbarschutz.....	27
13.	Flächenbilanz.....	28

Teil 2 – Umweltbericht	29
1. Einleitung	29

Teil 1 - Begründung

A. Einleitung

1. Ziel und Zweck der Planaufstellung

Das Wohngebiet „West II“ ist ein etablierter, im Westen der Stadt Grevesmühlen gelegener Wohnstandort, der vorwiegend durch Einzel- und Doppelhausbebauung geprägt ist. Östlich angrenzend liegt eine der letzten bislang unbebauten Freiflächen. Das Gelände der ehemaligen Kleingartenanlage und der daran angrenzenden Freiflächen eignet sich grundsätzlich für einen sinnvollen städtebaulichen Lückenschluss zur südlich und weiter östlich gelegenen Bestandsbebauung entlang des „Questiner Wegs“. Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt nun, dieses Gebiet für den Wohnungsbau zu entwickeln. Aufgrund der Größe des Plangebietes wird die Planung in mehrere Bauabschnitte aufgeteilt, weshalb zunächst der Bebauungsplan Nr. 45 „Questiner Weg“ für den südlichen Teilbereich der ehemaligen Kleingartenanlage auf einer Fläche von ca. 2,8 ha für eine vorwiegende Wohnnutzung vorbereitet werden soll.

Entsprechend der umliegenden Bebauungsstruktur sollen hier ebenfalls Einzel- oder Doppelhäuser mit maximal zwei Vollgeschossen, aber auch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau mit bis zu drei Vollgeschossen entstehen.

Das Wohngebiet „West II“ soll durch einen großzügigen Grünzug mit dem Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 und der östlich angrenzenden Friedhofsparkanlage verbunden werden, sodass ein durchgängiges Freiraumsystem mit hoher Aufenthaltsqualität entsteht.

Mit der geplanten Ausweisung des Areals als Wohnstandort kann ein Beitrag zur Deckung der hohen Nachfrage nach Grundstücken sowohl für den individuellen Eigenheimbau als auch für den modernen Mehrfamilienhausbau geleistet werden. Die Weiterentwicklung des „Questiner Wegs“ wird außerdem zur Stärkung des Mittelzentrums Grevesmühlen beitragen. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung der genannten Zielstellung zu schaffen, setzt der Bebauungsplan ein allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die notwendigen Verkehrsflächen zur Erschließung der einzelnen Baugrundstücke und Grünflächen fest.

Die geplanten Wohngebiete sollen Bestandteil einer abgestimmten Quartiersentwicklung werden. Grundlage bildet die Teilwiedernutzbarmachung von innenstadtnahen Flächen für überwiegend Wohnnutzungen. Eine Anbindung des Gebietes an das Fernwärmenetz der Stadt Grevesmühlen wurde bereits im vorgenommenen.

2. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 45 befindet sich im Westen der Stadt Grevesmühlen zwischen der dem Börzower Weg und dem Questiner Weg.

Begrenzt im Norden durch Gehölzstrukturen und Dauerkleingärten, im Osten durch den Friedhof, im Süden durch den Verlauf der Straße Questiner Weg und im Westen durch Dauerkleingärten bzw. das Wohngebiet „West II“:



Abb. 1: Luftbild mit Lage des Plangebietes © GeoBasis DE/M-V 2024.

Das Plangebiet hat eine Größe von rd. 2,8 Hektar und umfasst folgende Flurstücke:

Gemarkung	Flur	Flurstücke vollständig	Flurstücke teilweise
Grevesmühlen	5	1/4, 1/5, 1/6, 1/7, 1/8	2/2, 2/5, 400/1
Grevesmühlen	15		95/4, 95/5, 96/2, 97/2, 98, 121

3. Planart und Verfahren

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 11. Dezember 2023 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 „Questiner Weg“ im beschleunigten Verfahren nach § 13a Baugesetzbuch (BauGB) beschlossen. Auf einer Fläche von etwa 2,8 Hektar sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden geschaffen werden.

B. Grundlagen der Planung

4. Umweltbericht

Siehe Bericht als gesonderter Teil der Begründung.

5. Planunterlagen

Als Planunterlagen dienen der Lage- und Höhenplan, erstellt im Juli 2024 durch das Vermessungsbüro Apolony, Rehna; die digitale topographische Karte, GeoBasis - DE/M-V 2024, sowie eigene Erhebungen.

6. Planerische und rechtliche Grundlagen

6.1 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Planungsrechtliche Grundlagen für die Erarbeitung der Satzung sind:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394),
- Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176),
- die Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802),
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Neufassung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVOBl. M-V S. 110)

sowie die sonstigen planungsrelevanten, zum Zeitpunkt der Planaufstellung gültigen Gesetzesvorschriften, Erlasse und Richtlinien.

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, eingesehen werden.

6.2 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung

Bauleitpläne unterliegen den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung. Die landesplanerischen Zielvorgaben sind in den Landesraumentwicklungsplänen (hier: Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, 2016 (LEP M-V) und Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg, 2011 (RREP WM) festgelegt. Die genannten Landesentwicklungspläne stehen in enger Verbindung zueinander und bilden die wesentliche Grundlage für die nachfolgende Darstellung der landesplanerischen Zielvorgaben.

6.2.1 Mittelzentrum

Im Sinne des **Kapitel 3.2 (3) LEP M-V** ist die Stadt Grevesmühlen als **Mittelzentrum** festgelegt. Das Mittelzentrum Grevesmühlen ist durch seine geografisch günstige Lage zwischen den Hansestädten Lübeck und Wismar unmittelbar an der A 20 geprägt. Für Mittelzentren wird im LEP M-V folgender Grundsatz aufgestellt:

Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden.

(Vgl. 3.2 (7) LEP M-V, Seite 26)

Das LEP weist den Mittelzentren eine herausragende Funktion als wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel, Dienstleistungen und Verwaltung im Land zu. Hier konzentrieren sich Arbeitsplätze und Versorgungseinrichtungen, Dienstleister und Verwaltungen, Kultur-, Sport- und Freizeiteinrichtungen, Bildungs- und Sozialeinrichtungen in zumutbarer Entfernung von den Lebens- und Wohnstandorten der Bevölkerung.

Aus der genannten Funktion folgt auch die besondere Verpflichtung zu einer angemessenen Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum und Wohnbauflächen. Gerade vor dem Hintergrund, dass derzeit nur etwa ein Prozent der Wohnungen im Stadtgebiet leer stehen, ist es umso wichtiger städtische Flächen für Wohnnutzungen planungsrechtlich vorzubereiten. In den vergangenen Jahren wurden dabei vor allem Einfamilienhausgebiete entwickelt. Mit dem Bebauungsplan Nr. 45 sollen nun auch Wohnungen und Mehrfamilienhäusern realisiert werden.

6.2.2 Siedlungsentwicklung

Gemäß **Kapitel 4.1 (5) LEP M-V** gelten für die Siedlungsstruktur die Ziele, dass der Innenentwicklung ein Vorrang gegenüber der Außenentwicklung eingeräumt und eine Zersiedelung vermieden werden soll. Die Zersiedelung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden. Mit der vorliegenden Planung können zentrumsnahe Flächen einer Wohnnutzung zugeführt werden, die bereits im aktuellen Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen als Bauflächen berücksichtigt wurden.

Die Stadt Grevesmühlen geht davon aus, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 45 den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht. Als Mittelzentrum ist es Aufgabe der Stadt, ausreichend Wohnstandorte zur Verfügung zu stellen. Das Plangebiet liegt zentrumsnah am Questiner Weg und kann aufgrund seiner Größe Wohnformen ermöglichen, die auf anderen Standorten nicht möglich wären. Als Haupterschließung dient der Questiner Weg im Süden des Gebietes.

6.2.3 Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft

Das Stadtgebiet liegt gemäß **Kapitel 4.5 (3) LEP M-V** in einem großräumig festgelegten Vorbehaltsgebiet Landwirtschaft. In diesen Gebieten sollen dem Erhalt und der Entwicklung landwirtschaftlicher Produktionsfaktoren und -stätten ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Die landwirtschaftliche Nutzung von Flächen darf ab der Wertzahl 50 nicht in andere Nutzungen umgewandelt werden.

Hiervon sind die in einem wirksamen Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen ausgenommen. Zudem werden die Flächen innerhalb des Plangebietes nicht landwirtschaftlich genutzt. Eine gesonderte Erhebung der Wertzahlen erfolgt daher nicht. Die Stadt Grevesmühlen kann mit dem Vorhaben innenstadtnahen Wohnraum zur Verfügung stellen. Dabei wird der Fokus auf die Innenentwicklung gelegt, sodass die landwirtschaftlichen Flächen außerhalb des Stadtgebietes weiterhin ihre Funktion haben.

6.2.4 Vorbehaltsgebiet Tourismus

Weiterhin liegt die Stadt Grevesmühlen in einem Vorbehaltsgebiet Tourismus im Hinterland der Ostseeküste im Sinne des **Kapitel 4.6 (4) LEP M-V**. Die Stadt hat hier die Aufgabe, sowohl touristische Infrastruktur als auch Beherbergungskapazitäten zur Verfügung zu stellen. Die Stadt Grevesmühlen ist zwar bestrebt, auch touristische Unterkünfte anzusiedeln, sofern der Bedarf besteht. Allerdings hat die Entwicklung von Wohnraum für die ortsansässige Bevölkerung derzeit Vorrang vor Beherbergungsangeboten. Diese haben vor allem in den benachbarten Gemeinden an der Küste Priorität.

6.2.5 Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung

Das Plangebiet befindet sich zum Teil innerhalb eines Vorbehaltsgebiet Trinkwassersicherung im Sinne des **Kapitel 7.2 (2) LEP M-V**. Da mit der Planung Allgemeine Wohngebiete planungsrechtlich vorbereitet werden sollen, geht die Stadt Grevesmühlen von keiner Beeinträchtigung der angrenzenden Trinkwasserschutzzone IIIB aus, da auch innerhalb dieser die Versickerung des von Dachflächen abfließenden Niederschlagswassers sowie die Ausweisung neuer Baugebiete im Rahmen der Bauleitplanung, mit Ausnahme von Industrie und produzierendem Gewerbe, erlaubt sind.¹

6.2.6 RREP Westmecklenburg

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg vom 31. August 2011 werden die Zielstellungen der übergeordneten Landesplanung auf der regionalen Ebene konkretisiert. Es ergeben sich gegenüber dem LEP allerdings keine wesentlichen zusätzlichen Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung bezüglich der vorliegenden Planung.

6.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen wirksamen Flächennutzungsplan, der in der gültigen Fassung das Plangebiet als Flächen für den Gemeinbedarf gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 2 BauGB mit den Zweckbestimmungen Öffentliche Verwaltung, Schule, Kirchen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie Sozialen Zwecken dienenden Gebäude und Einrichtungen ausweist. Diese Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan nicht vorgesehen, sodass eine Änderung des Flächennutzungsplanes vorgenommen werden muss. Diese erfolgt im vereinfachten Verfahren parallel zum Bebauungsplan.

¹ Anlage 3 der Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz vom 22. September 2010.

6.4 Sonstige Planungen und Konzepte

6.4.1 ISEK Grevesmühlen

Die 3. Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzepts (ISEK) der Stadt Grevesmühlen wurde im Mai 2023 beschlossen. Auf der Grundlage des Bestandes und der Bevölkerungsprognose werden darin die künftigen Ziele der Stadtentwicklung aufgezeigt. Das Konzept orientiert sich generell an einer Innenentwicklung, vorrangig an einer Außenentwicklung der Stadt.

Mit seiner Lage am westlichen Stadtrand gehört das Plangebiet noch zum Innenbereich der Stadt Grevesmühlen und somit als Teil der inneren Stadt zu den räumlichen Schwerpunkten der Stadtentwicklung.

Allgemein sind die Erweiterung und Neubau von Wohngebäuden (EFH, MFH) in Grevesmühlen ein Teil des Schlüsselprojektes „*Stärkung des Wohnstandorts*“. Zusätzlich strebt die Stadt an, neben der Bereitstellung neuer Einfamilienhausgebiete weitere diverse und altersgerechte Wohnangebote in allen Preissegmenten sowie zur Miete und als Eigenheim zu ermöglichen.

Mit der Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 45 und seinen spezifischen Festsetzungen wird der Schaffung von zusätzlichen Wohnungsangeboten im Stadtgebiet für alle und somit den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes entsprochen.

6.4.2 Landschaftsplan

Die Stadt Grevesmühlen besitzt darüber hinaus einen Landschaftsplan. Die relevanten Aussagen des Landschaftsplanes werden im Umweltbericht dargestellt.

7. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

7.1 Vorhandene Bebauung und Nutzung

Das Plangebiet befindet sich im Westen der Stadt Grevesmühlen zwischen dem Börzower Weg im Norden und dem Questiner Weg im Süden. Das Plangebiet wurde größtenteils durch Dauerkleingärten genutzt, die allerdings in den letzten Jahren nach und nach aufgegeben wurden oder deren Pachtverträge auslaufen. Wenige ehemalige Gartenlauben befinden sich noch innerhalb des Plangebietes. Der restliche Teil des Plangebietes war seit Anfang der 1990er Jahre unbebaut und lag als extensive Grünfläche brach. Ungefähr in der Mitte des Plangebiets verläuft ein unbefestigter Weg vom Questiner Weg im Süden in Richtung des Börzower Wegs nach Norden.

Nördlich des Plangebietes befindet sich der restliche Teil der ehemaligen Dauerkleingärten. Auch diese wurden bereits größtenteils aufgegeben. Außerdem befinden sich hier viele große Laubbäume. Weiter nördlich verläuft der Börzower Weg, an dem das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 43.1 anschließt.

Östlich liegen der Friedhof der Stadt Grevesmühlen und die ehemalige Malzfabrik, die seit 2004 Sitz der Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburgs ist.

Südlich grenzen verschiedene Wohntypologien direkt an den Questiner Weg. Weiter südlich verläuft die Bahnstrecke Bad Kleinen – Grevesmühlen – Lübeck.

Im **Westen** des Plangebietes befinden sich weitere Dauerkleingärten sowie das Wohngebiet „West II“, welches seit den 2000er Jahren das Stadtgebiet Richtung Westen und zur offenen Landschaft abschließt.

7.2 Topographie, Baugrundverhältnisse

Der höchste Punkt des Geländes befindet sich mit ca. 38 m ü. NHN in der südöstlichen Ecke des Plangebietes. Von dort aus fällt das Gelände nach Westen, entlang des Questiner Weges und nach Norden um über 3 m ab. In der Mitte des Plangebietes fällt das Gelände im Bereich des unbefestigten Weges erst auf ca. 33 m ü. NHN ab, ehe das Gelände Richtung Norden wieder um knapp 2 m ansteigt.

Im Süden befinden sich Böschungen, die einen Geländesprung um ca. einen Meter auf Höhe der Fahrbahnoberkante des Questiner Weges mit sich bringen. Dies sollte allerdings für den Bau der Planstraße A keine Herausforderung darstellen.

7.3 Wasser

Die östliche Hälfte des Plangebietes befindet sich in einem Wasserschutzgebiet (hier: Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebiets Grevesmühlen-Wotenitz). Die rechtlichen Vorgaben gemäß §§ 8 u. 9 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) sowie zu Erdaufschlüssen gemäß § 49 WHG sind einzuhalten. Des Weiteren sind die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz vom 22. September 2010, insbesondere die Anlage 3, zu beachten.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet keine vorhanden.

7.4 Pflanzen, Tiere und Landschaft

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst neben der ehemaligen Dauerkleingartenanlage eine Grünlandfläche, die mehrheitlich aus artenreicher Magerweide besteht. Entlang des zentralen Weges stehen mehrere Einzelbäume und Sträucher. Im östlichen Bereich der aufgegebenen Gartenlauben befinden sich mehrere Einzelbäume und diverse Strauchstrukturen. An der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches beginnt eine größere Baumgruppe, die hauptsächlich aus Birken besteht. Entlang des Questiner Weges befinden sich fünf große Laubbäume (hier: Linde). Für das Landschaftsbild besitzt die Fläche keine herausgehobene Bedeutung.

Im weiteren Planverfahren werden mittels Biotopkartierung genaue Aussagen zu den vorhandenen Arten getätigt und darüber, wie mit diesen umgegangen werden soll.

7.5 Verkehrsinfrastruktur, Erschließung

Das gesamte Plangebiet wird über den südlich angrenzenden „Questiner Weg“ erschlossen. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob der „Questiner Weg“ ausgebaut werden muss, um das geplante Wohngebiet funktionstüchtig an das Verkehrsnetz anzubinden.

Der Questiner Weg mündet in Richtung Nordosten auf dem „Karl-Liebknecht-Platz“, von wo aus die „August-Bebel-Straße“ weiter Richtung Innenstadt führt und die „Lübecker Straße“ nach Norden zur Bundesstraße B 105 leitet und somit an das überörtliche Verkehrsnetz anbindet.

Weiterhin befinden sich in ca. 250 m fußläufiger Entfernung vom Plangebiet die nächstgelegenen ÖPNV-Haltestellen „Börzower Weg“ im Norden und „Puschkinstraße“ im Südosten. Die dort verkehrenden Buslinien sind als Schulbusse einzuordnen und bieten daher nur unregelmäßige Direktanbindungen zur Innenstadt Grevesmühlens sowie zum Busbahnhof am Bahnhof Grevesmühlen.

7.6 Ver- und Entsorgung

Die technische Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über den Anschluss an die vorhandenen Anlagen im Questiner Weg.

Die erforderlichen Leitungserweiterungen bzw. die Grundstücksanschlüsse sind im Rahmen der Erschließung herzustellen. Die Träger der Ver- und Entsorgung sind bei Ausbauplanungen frühzeitig in die Ausführungsplanung einzubeziehen, um die gleichzeitige Einbringung der Ver- und Entsorgungsleitungen zu gewährleisten und um ggf. vorhandene Leitungen zu berücksichtigen. Die genaue Lage der Leitungen ist im Vorfeld von Bauarbeiten zu ermitteln. Vor dem Beginn von Tiefbauarbeiten sollte eine genaue Ortung vorhandener Leitungen vorgenommen werden. Die Mindestabstände zu vorhandenen Leitungen sind bei Bau- und Anpflanzungsmaßnahmen zu beachten.

Im Folgenden werden die wichtigsten Parameter der Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erläutert.

7.6.1 Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung wird innerhalb des Stadtgebietes vom Zweckverband Grevesmühlen als Versorgungsträger geregelt. Eine Erschließung mit Trinkwasser soll über den Anschluss an vorhandene Leitungen im Questiner Weg erfolgen. Entlang des Questiner Weges befindet sich derzeit eine Trinkwasserdruckrohrleitung mit einem Durchmesser von 250 mm. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob ein Anschluss an das vorhandene Netz grundsätzlich möglich ist.

Hinsichtlich des sparsamen Umganges mit Trinkwasser sollte der Einsatz von wassersparenden Technologien bevorzugt werden. Zur Gartenbewässerung empfiehlt sich die Nutzung des Wassers von den Dachflächen. Zur Wasserspeicherung werden Zisternen empfohlen.

Löschwasser

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die technischen Hilfeleitungen durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet, die Löschwasserversorgung als Grundschutz in ihrem Gebiet sicherzustellen. Für ein allgemeines Wohngebiet liegt der Löschwasserbedarf gem. DVGW-Arbeitsblatt 405 bei 800 l/min (48 m³/h), die jeweils für eine Löschzeit von 2 Stunden zur Verfügung stehen müssen (Grundschutz). Das Löschwasser ist innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt. Zugänge und Zufahrten von öffentlichen Verkehrsflächen auf den Grundstücken sind gemäß der LBauO M-V zu gewährleisten. Dabei sind die Vorgaben zur lichten Breite und Höhe gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr zu beachten. Es sind ausreichend Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes zu schaffen und eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.) zu gewährleisten.

Gemäß Kartenmaterial der Stadt Grevesmühlen befindet sich in ca. 330 m Entfernung zum zentralen Bereich des Plangebietes, in der Friedrich-Belg-Straße 9, ein Feuerlöschhydrant (hier: Unterflurhydrant).

Im weiteren Planverfahren wird geprüft, an welchen Punkten zusätzliche Feuerlöschhydranten innerhalb des Plangebietes benötigt werden.

7.6.2 Schmutz- und Niederschlagswasserentsorgung

Schmutzwasser

Die Ableitung des anfallenden Schmutzwassers soll über die Anlagen des Zweckverbandes Grevesmühlen erfolgen. Entlang des Questiner Weges befindet sich derzeit ein Schmutzwasserkanal mit einem Durchmesser von 150 mm. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob ein Anschluss an das vorhandene Netz grundsätzlich möglich ist.

Niederschlagswasser

Grundsätzlich gilt innerhalb des Bebauungsplanes die Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen. Laut Satzung gilt nach § 3 Abs. 1 die Versickerungspflicht, wonach unbelastetes und gering verschmutztes Niederschlagswasser außerhalb von Trinkwasserschutzzonen auf den Grundstücksflächen zu versickern ist, auf denen es anfällt. Danach müssen alle Besitzer eines Grundstückes innerhalb des Plangebietes auf den eigenen Flächen die technische Möglichkeit zur Versickerung von gefastem Oberflächenabfluss schaffen. Das über Dach- und Hofflächen aufgefangene Regenwasser wird als gering verschmutzt eingestuft.

7.6.3 Energieversorgung- und Telekommunikation

Elektroenergie

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Elektroenergie versorgt. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, ob eine Versorgung des Gebietes durch einen Ausbau des vorhandenen Versorgungsnetzes gewährleistet werden kann.

Telekommunikation

Derzeit werden im gesamten Stadtgebiet Glasfaserkabel verlegt. Im Rahmen der Erschließungsplanung ist ein Anschluss an das Netz zu prüfen.

Die Stadt Grevesmühlen weist zudem darauf hin, dass in allen Straßen und Gehwegen (oder ggf. befestigten Randstreifen) geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen sind.

7.6.4 Wärmeversorgung

In den vergangenen Jahren wurde für das Plangebiet und das Wohnquartier südlich des Questiner Weges ein Anschluss an das städtische Fernwärmenetz vorgenommen. Die Fernwärmeleitung verläuft im Süden parallel zum Questiner Weg und wird dann entlang der Planstraße A weiter nach Norden geführt. Die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH erzeugen umweltfreundliche Fernwärme mit zwei vor Ort liegenden Biogasanlagen sowie einem Erdgas-Blockheizkraftwerk.

Für das gesamte Plangebiet besteht eine Anschlusspflicht an das neue Fernwärmenetz.

7.6.5 Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt auf Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Im Plangebiet ist die ordnungsgemäße Abfallentsorgung über die Planstraßen gesichert. Die Abfallbehälter sind am Tage der Entsorgung an den öffentlichen Straßen bereitzustellen.

Die Stellplätze für Abfallbehälter sind entsprechend den örtlichen Bauvorschriften so zu gestalten, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferentwicklung nicht begünstigt wird.

7.7 Altlasten

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich der Satzung keine Altablagerungen oder Altlastenverdachtsflächen bekannt. Angesichts der vormaligen Nutzung des Plangebietes können Altlasten allerdings nicht ausgeschlossen werden. Sofern bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes (unnatürlicher Geruch, anormale Färbung, Austritt verunreinigter Flüssigkeiten, Ausgasungen, Altablagerungen) angetroffen werden, ist der Grundstücksbesitzer gemäß § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet. Auf die Anzeigepflicht bei der Unteren Abfallbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg wird hingewiesen.

7.8 Denkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt.

7.9 Eigentumsverhältnisse an den Grundstücken im Plangebiet

Die Flächen innerhalb des Plangebietes befinden sich im städtischen Besitz. Die Kosten für die Planung, die Erschließung und die Ausgleichsmaßnahmen trägt die Stadt Grevesmühlen. Die Refinanzierung erfolgt durch die Grundstücksverkäufe.

7.10 Bodenordnende Maßnahmen

Im Zuge der Planung zum Bebauungsplan Nr. 45 sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgte eine Grenzfeststellung des Plangebietes. Für die Realisierung der Planung ist die Neuaufteilung der Flurstücke entsprechend der geplanten Neubebauung notwendig.

C. Inhalt des Bebauungsplanes

8. Städtebauliches Konzept

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt, eine der letzten großen und zusammenhängenden Freiflächen für den modernen Wohnungsbau entwickeln zu lassen. Entsprechend der umliegenden Bebauung sollen im Plangebiet freistehende Einzel- oder Doppelhäuser, aber auch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau mit maximal zwei bis drei Vollgeschossen entstehen. Durch eine gute Mischung dieser Wohntypologien, bietet das Plangebiet - je nach Parzellierung und Ausbaustufen der Mehrfamilienhäuser - Platz für 80 bis 120 Wohneinheiten. Differenzierte Wohnungstypen sollen spezifische Angebote für möglichst breit gefächerte Einkommensgruppen bieten. Die hauptsächlich angestrebte offene Bauweise bietet durch eine geschickte Anordnung der Bebauung die Möglichkeit, größtenteils begrünte und ruhige Innenhöfe mit hoher Wohnqualität zu schaffen, in denen eine gesunde Nachbarschaft wachsen kann. Die besondere Lage mit Wohnen am Park wird als zusätzliche Lagegunst gesehen. So wird im Konzept auch viel Wert auf die Ausprägung der Wegeverbindung vom Wohngebiet „West II“ zum Friedhof gelegt.

Das Plangebiet besteht aus fünf allgemeinen Wohngebieten gemäß § 4 BauNVO, die sich aufgrund ihrer Lage im Geltungsbereich nach dem Maß der baulichen Nutzung unterscheiden. So können vor allem die Höhenentwicklung der künftigen Gebäude und das Einfügen in die nähere Umgebung positiv beeinflusst werden. Auch mit den zu erwartenden Lärmimmissionen von der Bahnstrecke wird mit entsprechenden Festsetzungen umgegangen.

Das städtebauliche Konzept bezieht auch die Flächen der Flurstücke 99 und 100, der Flur 15, Gemarkung Grevesmühlen, mit ein, da diese optional mit überplant werden sollen.



Abb. 2: Konzeptskizze, eigene Darstellung.



Abb. 3: Konzeptmodell, eigene Darstellung.

Verkehrliches Erschließungskonzept

Erschlossen wird das Gebiet über die Planstraße A, die vom Questiner Weg im Süden zentral nach Norden bis zu einer Wendeanlage führt. Die Breite des erforderlichen Verkehrsraums entspricht der im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsfläche (Planstraße A) und beträgt 7,50 m. Die Fahrbahn selbst umfasst dabei eine Breite von 6,00 m zzgl. Sicherheits-, Bankett- und Randstreifen, welche eine Breite von insgesamt weiteren 1,50 m beanspruchen.

Von der Planstraße A aus sind die Grundstücke bzw. Erschließungsstraßen (hier: Planstraßen B) erreichbar. Die Planstraßen B werden als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich festgesetzt. Die Planstraßen B sind 5,50 m breit, wobei die Fahrbahn eine Breite von 4,50 m umfasst, zzgl. Sicherheits-, Bankett- und Randstreifen, welche eine Breite von insgesamt weiteren 1,00 m beanspruchen.

Eine geplante Fußgänger- und Fahrradverbindung zwischen der Planstraße A und der weiter nördlich verlaufenden Straße Börzower Weg dient zusätzlich der fußläufigen Erreichbarkeit des Plangebiets aus nördlicher Richtung. Diese Verbindung wird als öffentliche Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt.

Alle Einzelheiten zur Lage und Gestaltung der geplanten Straßenverkehrsflächen obliegen der technischen Erschließungsplanung. Eine Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des B-Planes.

9. Begründung der einzelnen Festsetzungen

Nachfolgend werden die Festsetzungen des Bebauungsplans aufgeführt. Dabei wird zwischen den zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) unterschieden.

Den textlichen Festsetzungen wird das Kürzel „TF“ vorangestellt. Die Verwendung dieser Kürzel in der Begründung dient einer einfacheren Unterscheidung zwischen textlichen und zeichnerischen Festsetzungen.

9.1 Art der baulichen Nutzung

Als Baugebiet wird zeichnerisch das allgemeine Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Begründung

Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Wohnstandortes auf der innerstädtischen Freifläche geschaffen. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ergibt sich aufgrund der umliegenden Nutzungsmischung: Wohnen und wohngebietsverträgliche gewerbliche Nutzungen prägen den Standort. Daher soll auch das Plangebiet vorrangig dem Wohnen dienen, aber auch nicht störende gewerbliche oder soziale Nutzungen sollen grundsätzlich angesiedelt werden können. Weitergehende Konkretisierungen der in den Baugebieten zulässigen Nutzungen erfolgen durch textliche Festsetzung.

Begründung TF 1.1

In den allgemeinen Wohngebieten sind gemäß § 1 Abs. 6 BauNVO Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen auch ausnahmsweise nicht zulässig. Es handelt sich hierbei um Nutzungen, für die an anderer Stelle im Stadtgebiet Flächen vorhanden sind. Ziel der Planung ist vorwiegend die Schaffung von Wohnbauflächen für die Grevesmühlener Bevölkerung.

Begründung TF 1.2

Auch einzelne Ferienwohnungen können zu einer kleinteiligen Zersiedlung führen und sich somit störend auswirken. Um den Wohncharakter des Quartiers aufzuwerten, sind Ferienwohnungen nicht zulässig.

9.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Fall durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse und die Höhe der baulichen Anlagen bestimmt.

9.2.1 Grundflächenzahl

Die Festsetzung der GRZ gibt das Verhältnis der zulässigen Grundfläche (d.h. Überbauung durch Gebäude und anderen bauliche Anlagen) zur jeweiligen Grundstücksfläche an. Der Zweck der Grundflächenzahl besteht darin, die Nutzungsintensität auf dem Baugrundstück aus städtebaulichen Gründen und aus Gründen des Bodenschutzes zu steuern. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird mithin in erster Linie die Versiegelung von Flächen durch bauliche Hauptanlagen begrenzt.

Unter Berücksichtigung der geplanten städtebaulichen Konzeption ist für die allgemeinen Wohngebiete eine GRZ von 0,4 festgesetzt. Die festgesetzte GRZ in den allgemeinen Wohngebieten ermöglicht, in Zusammenhang mit den möglichen Baugrundstücksgrößen, eine zeitgemäße und aufgelockerte Bebauung mit Wohnhäusern unter Berücksichtigung von möglichen Terrassenbereichen sowie einer attraktiven Freiraumgestaltung.

Gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO sind bei der Ermittlung der Grundflächen die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Gebäudeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der oben genannten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Diese baunutzungsrechtliche Regelung gilt zugleich für den vorliegenden Bebauungsplan.

9.2.2 Zahl der Vollgeschosse

Um einen geeigneten Lärmschutz zu gewährleisten, ist die Bebauung entlang des Questiner Wegs in den allgemeinen Wohngebiete WA4 und WA5 dreigeschossig auszubilden.

Im inneren Teil des Plangebiets können Gebäude auch mit bis zu drei Vollgeschossen errichtet werden. Damit soll die angestrebte Nutzungsintensität der bisherigen Freifläche sichergestellt werden und gleichzeitig die neue Bebauung nahtlos und verträglich an die umliegende Bebauung anschließen.

9.2.3 Höhe baulicher Anlagen

In Ergänzung der festgesetzten maximal zulässigen Zahl der Vollgeschosse (II - III) werden in den Nutzungsschablonen des Teil A - Planzeichnung maximale Gebäudehöhen definiert. Bei maximal zwei Vollgeschossen im WA 1 und WA 2 wird eine maximale Firsthöhe von 9,50 m und bei maximal drei Vollgeschossen im WA 3, WA 4 und im WA 5 eine maximale Firsthöhe von 12,0 m festgesetzt. Durch die Festsetzung der maximalen Oberkante der Gebäude wird maßgeblich Einfluss auf die Höhenentwicklung im Plangebiet genommen. Insgesamt dient die Festsetzung der Berücksichtigung der Belange der Stadtgestaltung. Mit der geplanten Bebauung wird somit ein sinnvoller Übergang von der Siedlung „West II“ zu der vorhandenen Bebauungsstruktur entlang des Questiner Wegs ermöglicht.

Als Bezugspunkt für die festgesetzten First- und Sockelhöhen wird die mittlere Höhe des vom Gebäude überdeckten Geländes festgesetzt. Aufgrund dessen, dass in der Planzeichnung die aktuellen Höhenwerte des Geländes erkenntlich sind, ist diese Vorgehensweise planungsrechtlich als Vorzugsvariante gegenüber einer Festsetzung des Bezugspunktes innerhalb von zu planenden Verkehrsflächen zu beurteilen.

Begründung TF 2.1

Mit der Festsetzung zur Höhenlage des ersten Vollgeschosses wird ermöglicht, das Geschoss vom öffentlichen Straßenraum anzuheben, um eine private Nutzung des ersten Vollgeschosses zu ermöglichen.

9.3 Bauweise, Stellung der Hauptgebäude

9.3.1 Offene Bauweise

Begründung TF 3.1

In der Planzeichnung ist für die allgemeinen Wohngebiete WA1, WA2 und WA3 die offene Bauweise festgesetzt. Damit soll bei der Entwicklung des Baugebietes das Ziel verfolgt werden, eine aufgelockerte Bebauungsstruktur zu schaffen. Die offene Bauweise zeichnet sich gem. § 22 Abs. 2 BauNVO dadurch aus, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen zu errichten sind und die Länge dieser Hausformen höchstens 50 m betragen darf.

Diese Festsetzung basiert auf dem Ziel der Stadt, die Flächen im Plangebiet sowohl für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern als auch für Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau zu entwickeln.

9.3.2 Geschlossene Bauweise

Begründung TF 3.2

Für die allgemeinen Wohngebiete WA4 und WA5 ist in der Planzeichnung eine geschlossene Bauweise festgesetzt.

Diese Festsetzung verfolgt das Ziel, eine lärmschützende Bauweise zu ermöglichen, um sicherzustellen, dass die schädlichen Lärmimmissionen für die weiter nordwestlich befindlichen allgemeinen Wohngebiete reduziert werden und die Entwicklung von gesunden Wohnverhältnissen ermöglicht wird.

9.3.3 Stellung der Hauptgebäude

Für das allgemeine Wohngebiet WA1 soll bewusst eine straßenparallele Gebäudestruktur entstehen. Hier endet die dichte Bebauung des Plangebietes und geht weiter westlich in eine lockere Bebauung des Wohngebietes „West II“ über. Um einen Abschluss zum dortigen Wechsel der Siedlungsstruktur (siehe Konzeptskizze Kapitel 8) zu verdeutlichen, wird hier die Stellung der Hauptgebäude in Ost-West-Richtung verbindlich festgesetzt.

Für das allgemeine Wohngebiet WA2 im Norden des Plangebietes soll nun ein Abschluss zur neugeschaffenen Parkanlage entstehen. Um den Bruch zum Freiraum klar zu gliedern, wird hier die Stellung der Hauptgebäude in Ost-West-Richtung verbindlich festgesetzt. Das andere allgemeine Wohngebiet WA2 im Zentrum des Plangebietes soll durch seine Gebäudestellung die Sichtbeziehungen von der Planstraße A aus zwischen den Gebäuden hindurch zum Friedhof ermöglichen. Deshalb ist die Stellung der geplanten Hauptgebäude auch hier in Ost-West-Richtung verbindlich festgesetzt.

9.4 Überbaubare Grundstücksfläche

Die Abgrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt für jede Teilfläche der festgesetzten allgemeinen Wohngebiete durch die zeichnerische Festsetzung von Baulinien und Baugrenzen in Form von Baufenstern. Die Abmessungen eines jeden Baufensters gewährleisten den für die Positionierung der Hauptgebäude notwendigen Spielraum. Es ist aus städtebaulichen Gründen nicht erforderlich, die genaue Lage aller einzelnen Wohngebäude im Baugebiet festzusetzen. Lediglich die Baulinien im allgemeinen Wohngebiet WA4 und WA5 setzen eine genaue Lage der Gebäude fest.

In den allgemeinen Wohngebieten WA4 und WA5 wird die Zielsetzung der lärmschützenden Bebauung parallel zum Questiner Weg durch die Festsetzungen von Baulinien i. V. m. der Festsetzung der geschlossenen Bauweise planungsrechtlich umgesetzt. Auf diese Baulinien muss gebaut werden. Die BauNVO gibt vor, dass ein Vor- oder Zurücktreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zugelassen werden kann.

Die in den allgemeinen Wohngebieten zeichnerisch festgesetzten Baugrenzen verlaufen in einem Abstand zwischen 3 m und 5 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken.

9.5 Stellplätze und Nebenanlagen

Da die Festsetzungen zur Art und Maß der baulichen Nutzung einen großen Spielraum für die spätere Bebauung des Plangebietes zulassen, ist nicht genau absehbar, wie viele Stellplätze für die einzelnen Teilgebiete der allgemeinen Wohngebiete benötigt werden. Daher trifft der Bebauungsplan nur wenige Festsetzungen zu Stellplätzen und Garagen.

In den allgemeinen Wohngebieten sind Stellplätze und Garagen gemäß § 12 Abs. 1 BauNVO grundsätzlich zulässig und können auf den Baugrundstücken untergebracht werden.

Begründung TF 4.1

Zur Unterbringung der nötigen Stellplätze ist innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete WA1 bis WA5 die Errichtung von Carports (überdachte Stellplätze) und Garagen i.S.d. § 12 BauNVO sowie Tiefgaragen zulässig.

Begründung TF 4.2

Mit der Festsetzung der maximalen Größe von Garagenanlagen möchte die Stadt Grevesmühlen eine negative Wirkung großflächiger Stellplatzanlagen ausschließen. Kleinere Anlagen mit maximal vier Garagen sollen jedoch aufgrund der aktuell unbestimmten Nutzung zulässig sein, zum Beispiel für Doppel- oder Mehrfamilienhäuser.

Begründung TF 4.3

Um potenzielle nachbarschaftliche Konflikte vorsorglich auszuschließen, wird die Errichtung von Kleinwindkraftanlagen und Funkantennen im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes ausgeschlossen.

Begründung TF 4.4

Von Seiten der Stadt Grevesmühlen sind Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie ausdrücklich gewünscht. Gleichzeitig handelt es sich bei der vorliegenden Planung um ein innerstädtisches Wohngebiet. Um negative Auswirkungen auf die Ansicht der Gebäude und das Stadtbild zu vermeiden, werden notwendige Dachaufbauten für die Nutzung der Solarenergie eingeschränkt.

9.6 Verkehrsflächen

Der Bebauungsplan stellt die geordnete verkehrsmäßige Erschließung der vorgesehenen Baugrundstücke dar und sichert gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die öffentlichen Straßenverkehrsflächen bzw. öffentlichen Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Das Kapitel 8 „Städtebauliches Konzept“ enthält bereits Ausführungen zur geplanten verkehrlichen Erschließung des Wohngebietes. Die Erschließung ist so konzipiert, dass sämtliche Baugebietsflächen über die festgesetzten Verkehrswege erschlossen werden können.

9.6.1 Öffentliche Straßenverkehrsflächen

Der Bebauungsplan bezieht den bestehenden Questiner Weg in den Geltungsbereich mit ein. Die neu anzulegende öffentliche Straßenverkehrsfläche (hier: Planstraße A) soll den Charakter eines Wohnweges erhalten. Dieser ist gleichermaßen für Kraftfahrzeuge sowie für Fußgänger und Radfahrer im Mischungsprinzip nutzbar. Die insgesamt 7,5 m breite Verkehrsfläche bietet Platz, um auf der Fahrbahn Stellplätze für Besucher anzuordnen und Anlagen für die Straßenbeleuchtung unterzubringen. Außerdem verlaufen hier unterirdische Fernwärmeleitungen und zusätzliche Leerrohre der Stadtwerke Grevesmühlen. Im nordwestlichen Bereich endet die Planstraße A mit einer großzügigen Wendeanlage samt innerer Begrünung und Stellplatzmöglichkeiten.

9.6.2 Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Der Bebauungsplan sieht außerhalb der öffentlichen Straßenverkehrsflächen die weiteren Erschließungsflächen auf Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung vor. Auch diese neu anzulegenden öffentlichen Verkehrsflächen mit der Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (hier: Planstraße B) sollen den Charakter eines Wohnweges erhalten. Diese sind gleichermaßen für Kraftfahrzeuge sowie für Fußgänger und Radfahrer im Mischungsprinzip nutzbar. Die insgesamt 5,5 m breiten Verkehrsflächen bieten Platz, um auf der Fahrbahn Stellplätze für Besucher anzuordnen und die Anlagen für die Straßenbeleuchtung unterzubringen.

Die beiden Planstraßen B, welche östlich der Planstraße A liegen, sind am Ende mit einem ausreichend dimensionierten Wendehammer ausgestattet, der dreiachsigen Müllfahrzeugen das Wenden mittels einmaligem Rückstoßen ermöglicht.

Die Planstraße B, westlich der Planstraße A, dient als Platzhalter für die spätere Erschließung der Flurstücke 99 und 100, der Flur 15, Gemarkung Grevesmühlen (siehe Konzeptskizze Kapitel 8). Zur Erschließung der allgemeinen Wohngebiete WA1 und WA3 westlich der Planstraße A wird die Planstraße B nicht benötigt.

Um neben der notwendigen Beschilderung für Autofahrer anzuzeigen, dass es sich um einen verkehrsberuhigten Bereich handelt und Schrittgeschwindigkeit erforderlich ist, sind Maßnahmen wie bspw. die Ein- und Ausfahrten mit Aufpflasterungen, Einschnürungen der befahrbaren Flächen, bewusste Stellplatzanordnungen mit Beruhigungscharakter oder zusätzliche Plateaus vorzusehen.

Zusätzlich ist im Plangebiet zwischen der Wendeanlage der Planstraße A und der Parkanlage im Nordwesten des Plangebietes eine Fußgänger- und Radwegverbindung vorgesehen, die als 4,0 m breite öffentliche Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung „öffentlicher Fuß- und Radweg“ in der Planzeichnung festgesetzt ist. Durch diesen Weg wird eine schnellere Fußgänger- und Radwegverbindung vom Plangebiet zu den umliegenden Wohngebieten und in die neue angrenzende Parkanlage Scholle hergestellt. Auch hier verlaufen unterirdische Fernwärmeleitungen und zusätzliche Leerrohre der Stadtwerke Grevesmühlen.

9.6.3 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Eine Erschließung der zu bildenden Baugrundstücke im Teilgebiet WA4 und WA5 über die Bestandsstraße (Questiner Weg) ist nicht vorgesehen. Daher ist entlang des südöstlichen Rands des Plangebiets das Planzeichen Nr. 6.4 „Bereich ohne Ein- und Ausfahrt“ festgesetzt. Ziel ist es damit, weitere Störungen des engen Straßenraums durch zusätzlichen (Rangier-)Verkehr und Ein- und Ausfahrten zu vermeiden.

9.7 Grünordnerische Festsetzungen

Im weiteren Planverfahren erfolgen auf Grundlage des noch zu erstellenden Umweltberichtes und des Eingriff-Ausgleichs-Gutachtens verschiedene Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

9.7.1 Grünflächen

Die im Norden des Plangebietes ausgewiesenen Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ und „Spielplatz“ dienen der Naherholung und der Festsetzung der Grünverbindung zwischen dem Wohngebiet „West II“ und dem Friedhof der Stadt Grevesmühlen. Um eine freie Gestaltung der Parkanlage mit Kinderspielplätzen zu ermöglichen, wird davon abgesehen, die Kinderspieleinrichtungen räumlich zu fixieren.

9.7.2 Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern

Der Bebauungsplan enthält Festsetzungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern mit dem Ziel, so wenig wie möglich in Natur und Landschaft einzugreifen und einen älteren Bestand an erhaltenswerten Bäumen für die Gestaltung des Wohngebietes zu sichern.

Die in der Planzeichnung mit entsprechendem Planzeichen zur Erhaltung gekennzeichneten Einzelbäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten, zu sichern und zu pflegen und vor Beschädigungen während der Bauphase gemäß DIN 18920 wirksam zu schützen. Im Falle des Verlusts sind diese zu ersetzen. In Bereichen, in denen die Bauarbeiten bis unmittelbar an den Wurzel- und/oder Kronenbereich der Gehölze heranreichen, sind vor Beginn der Bauarbeiten einzelfallbezogene Baumschutzmaßnahmen festzulegen.

9.8 Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Aus erschließungstechnischen Gründen sind im allgemeinen Wohngebiet Flächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger festgesetzt.

9.9 Örtliche Bauvorschriften

Nach § 9 Abs. 4 BauGB können auf Landesrecht beruhende Regelungen als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. In § 86 Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) hat das Land Mecklenburg-Vorpommern abschließend definiert, welche örtlichen Bauvorschriften in einen Bebauungsplan aufgenommen werden können. Besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen können auf der Rechtsgrundlage des § 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO M-V getroffen werden, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmalern und Naturdenkmalern erforderlich ist. Von dieser Möglichkeit wird im vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Neben den planungsrechtlichen Festsetzungen sind die im Bebauungsplan getroffenen örtlichen Bauvorschriften für die positive Entwicklung des Ortsbildes erforderlich und somit als städtebaulich gestalterisches Ziel fixiert. Die gestalterischen Festsetzungen gelten jedoch ausschließlich für Anlagen, die vom Straßenraum zu sehen sind und damit für das städtebauliche Erscheinungsbild prägend sind, denn die Baufreiheit darf nur im Rahmen zulässiger Inhalts- und Schrankenbestimmungen gemäß Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG eingeschränkt werden.

Begründung TF 7.1

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass auf den privaten Grundstücken Höhenunterschiede des anstehenden Geländes ausgeglichen werden können und Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden.

Begründung TF 7.2.1

Die Gestaltung der Gebäudefassaden übt einen zentralen Einfluss auf das Erscheinungsbild eines Gebiets aus. Daher ist es erforderlich und sinnvoll, Festsetzungen zur Gestaltung der Außenwände zu treffen, um einen einheitlichen gestalterischen Gesamteindruck zu erreichen. Die zu verwendenden Außenwandmaterialien sind an den Fassadenmaterialien der in der Umgebung vorhandenen Gebäude orientiert. Generell kann festgestellt werden, dass die Mehrheit der Bestandsgebäude verputzte Fassaden oder z. T. Klinkerfassaden besitzen. Damit können diese Baustoffe als gebietstypisch angesehen werden und sollen daher in der Hauptsache verwendet werden.

Begründung TF 7.2.2

Um weiteren Einfluss auf das Erscheinungsbild des neuen Quartiers zu nehmen, werden für aneinander grenzende Doppelhaushälften eigene Festsetzungen zur einheitlichen Gestaltung getroffen.

Begründung TF 7.2.3

TF 7.2.3 dient als Klarstellung, dass die gestalterischen Festsetzungen der TF 7.2.1 und 7.2.2 ausschließlich für die das städtebauliche Erscheinungsbild des Plangebiets besonders prägenden Hauptanlagen gelten. Die Eigentümer der zukünftigen Grundstücke im Plangebiet sollen so die Möglichkeit haben, bspw. handelsübliche Carports oder kleinere Geräteschuppen aus Holz aufzustellen.

Begründung TF 7.2.4

Um das Regenwasser wie geplant versickern zu können, ist die Verwendung von unbeschichteten Metallelementen aus Kupfer, Zink oder Blei generell unzulässig.

Begründung TF 7.2.5

Im Sinne des vorbeugenden Brandschutzes und zur Förderung des Mikroklimas werden die Dachausführungen gesteuert.

Begründung TF 7.2.6

Mit dieser Festsetzung werden Belange zum Schutz des Ortsbildes und des Nachbarschutzes beachtet.

Begründung TF 7.3

Diese Festsetzung dient der einheitlichen Steuerung der Nutzung von Sonnenenergie.

Begründung TF 7.4

Zur Sicherung eines attraktiven Siedlungsumfeldes sind oberirdische Gas- oder Ölbehälter nicht zulässig. Standplätze von Müllbehältern sind mit einer blickdichten Einhausung, einer dauerhaften Umpflanzung oder Rankgittern zu versehen.

Begründung TF 7.5

Wesentliches Element der örtlichen Bauvorschriften ist die Einschränkung der Werbeflächen. Die Erfahrungen der Vergangenheit zeigen, dass das unregelmäßige Aufstellen von Werbeschildern einen bedeutsamen städtebaulichen Missstand darstellen kann.

Für das Plangebiet gilt daher, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig sind. Auf eine Beschränkung der Größe von Werbeanlagen wird aufgrund der geplanten Nutzungen verzichtet.

Begründung TF 7.6

Dunkle Flugkorridore, Nahrungshabitate und Ruhestätten stellen im innerstädtischen Bereich wichtige Rückzugsmöglichkeiten für störungsempfindliche Tierarten dar. Durch die Wahl geeigneter Beleuchtungsmittel können erhebliche Störungen im Plangebiet und der näheren Umgebung vermieden werden. Insgesamt ist die Beleuchtung der Gebäude, Wege und Plätze auf ein Minimum zu reduzieren.

Um ein unnötiges Abstrahlen von Laternen oder Gebäudebeleuchtungen in die Landschaft zu vermeiden, sollte die Aufstellhöhe der Lampen möglichst niedrig sein und ein horizontaler bzw. nach oben abstrahlender Lichtpegel vermieden werden. Mehrere energieschwache niedrige Lampen sind grundsätzlich besser geeignet als wenige energiestarke Lampen auf hohen Masten. Die Lichtquellen sollten geschlossen und abgeschirmt auf den zu beleuchtenden Bereich gebündelt werden. Durch Bewegungsmelder, Zeitschalt- oder Drosselgeräte sollten die Beleuchtungsdauer und Intensität auf ein Mindestmaß reduziert werden.

Begründung TF 7.7

Abschließend wird auf den Paragraphen zu Ordnungswidrigkeiten der Landesbauordnung M-V hingewiesen. Wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die nach § 86 LBauO M-V erlassene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld bis zu 500.000 € geahndet werden.

9.10 Nachrichtliche Übernahmen

Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen, gemeindliche Regelungen zum Anschluss- und Benutzungszwang sowie Denkmäler nach Landesrecht sollen in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind.

Trinkwasserschutzgebiet

Der östliche Teil des Plangebietes im Bereich der Flur 5 befindet sich gemäß § 136 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern innerhalb der Trinkwasserschutzzone IIIB des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz. Die Trinkwasserschutzzone wurde nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

9.11 Hinweise ohne Normcharakter

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Begründung Hinweis 1: Artenschutz nach Bundesrecht

Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme dieses Hinweises 1 auf die geltende Rechtslage hingewiesen werden. Anliegen ist es, Verletzungen des Artenschutzrechtes zu vermeiden. Daher wird auf die Bestimmungen des Bundesnaturschutzgesetzes und auf die Bundesartenschutzverordnung hingewiesen.

Begründung Hinweis 2: Baumschutz

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Naturschutzausführungsgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern im Hinblick auf den Baumbestand innerhalb des Plangebietes aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 3: Bodendenkmale

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Denkmalschutzgesetz von Mecklenburg-Vorpommern bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 4: Bodenschutz

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf die Verpflichtungen und Bestimmungen des Bundes-Bodenschutzgesetzes bei Eingriffen in den Boden aufmerksam zu machen.

Begründung Hinweis 5: Trassenunterbringung

Der Hinweis dient dazu, die zukünftigen Bauherren auf eventuelle Planungen zur Unterbringung von unterirdischen Leitungen aufmerksam zu machen

D. Auswirkungen des Bebauungsplans, Kosten, Flächenbilanz

10. Auswirkungen auf die Bevölkerung

10.1 Arbeitsplatzentwicklung

Die Realisierung des Wohngebietes hat keinen direkten Einfluss auf die Arbeitsplatzentwicklung der Stadt Grevesmühlen. Die Entwicklung des Plangebietes als Wohnstandort trägt jedoch grundsätzlich zur Belebung der umliegenden Wohngebiete bei und erhöht dessen Attraktivität für potentielle Neubürger, was auch der Arbeitsplatzentwicklung in der Stadt Grevesmühlen zugutekommen kann.

10.2 Bevölkerungsentwicklung

Mit der Schaffung von Planungsrecht für die bedarfsgerechte Entwicklung von Wohngebieten wird der aktuellen Wohnraumnachfrage, insbesondere im Segment des modernen Mehrfamilienhausbaus, nachgekommen und die Bevölkerungsentwicklung der Stadt kurz und langfristig positiv unterstützt.

10.3 Verkehrsentwicklung

Mit der Umsetzung der Planung wird sich das Verkehrsaufkommen im Plangebiet erhöhen, da es sich um eine bislang größtenteils ungenutzte Freifläche handelt. Voraussichtlich werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans etwa 80 bis 120 Wohneinheiten entstehen. Das aus dieser Nutzung resultierende zusätzliche Verkehrsaufkommen wird zwar zu einer geringfügigen Erhöhung der Verkehrsmengen beitragen, kann aber insgesamt als unerheblich bewertet und über das vorhandene Straßennetz abgeführt werden.

10.4 Lärmentwicklung

Nach § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die Flächennutzung so vorzunehmen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend zum Wohnen dienende Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Die Beurteilung des dazugehörigen Belanges Schallschutz erfolgt auf der Grundlage von DIN 18005-1 Beiblatt 1.

Die Orientierungswerte nach DIN 18005-1 Beiblatt 1 betragen für ein allgemeines Wohngebiet tags 55 dB(A) und nachts 40 dB(A) (bzw. 45 dB(A) für Verkehrslärm). Als lärmrelevant ist die Bahnstrecke Lübeck – Grevesmühlen – Bad Kleinen zu betrachten. Im weiteren Planverfahren wird geprüft, inwieweit Verkehrsgeräusche der Bahn Einfluss auf das Plangebiet haben. Die Verkehrsflächen im und um das Plangebiet können im Hinblick auf nachteilige Verkehrsbelastungen als unkritisch beurteilt werden, da es sich dabei um reine Anliegerstraßen handelt, von denen keine schädlichen Immissionen zu erwarten sind. Darüber hinaus gibt es in der näheren Umgebung zum Plangebiet keine Betriebe, Anlagen oder andere Emissionsquellen, von denen schädliche Lärmauswirkungen ausgehen. Zudem sind vom geplanten allgemeinen Wohngebiet keine negativen Lärmauswirkungen auf die benachbarten Wohnnutzungen zu erwarten.

10.5 Städtebauliche Auswirkungen

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans wird sichergestellt, dass sich das geplante Wohngebiet verträglich an die bestehende Siedlungsstruktur anschließt und diese nahtlos fortsetzt. Darüber hinaus tragen gestalterische Festsetzungen dazu bei, dass sich die neue Wohnsiedlung verträglich in das städtebauliche Erscheinungsbild einfügt.

Durch die Nutzung der innerstädtischen Brachfläche zu Zwecken des Wohnungsbaus wird die Innenentwicklung unterstützt und der Inanspruchnahme von nicht erschlossenen Flächen im Außenbereich vorgebeugt. Im Ergebnis ist nicht davon auszugehen, dass mit der Planung städtebauliche Spannungen ausgelöst werden.

10.6 Kampfmittel

Im Zeitpunkt der Planaufstellung gibt es keine konkreten Hinweise auf das Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet.

11. Auswirkungen auf Umwelt, Natur und Landschaft

11.1 Fläche, Bodenschutz

Die Planung beansprucht Flächen, die bislang brach lagen oder als Dauerkleingärten genutzt wurden und wandelt diese in Wohnbauland um. Die in Anspruch genommene Fläche schließt unmittelbar an den Siedlungszusammenhang an. Die Nutzung zu Wohnzwecken ist aktuell nicht im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen vorgesehen. Allerdings sind für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 45 im Flächennutzungsplan Gemeinbedarfsflächen vorgesehen.

Mit der Umsetzung der Planung erfolgt eine Zunahme des Versiegelungsgrads im Plangebiet, sodass die natürliche Bodenfunktion und die Grundwasserneubildung in gewissem Umfang eingeschränkt werden. Dennoch wird den Belangen der Bodenschutzklausel gemäß § 1 Abs. 2 BauGB Rechnung getragen. Die Zunahme des Versiegelungsgrades ist unerlässlich, um die angestrebte Wohnnutzung im Baugebiet zu realisieren. Um die Versiegelung jedoch auf ein gebietsverträgliches Maß zu begrenzen, wird die Grundflächenzahl auf GRZ 0,4 mit Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,6 begrenzt. Mit der Nachverdichtung der innerstädtischen Brachfläche wird ein Beitrag zur Innenentwicklung geleistet - eine übermäßige Flächeninanspruchnahme für Erschließungsmaßnahmen wird somit vermieden.

11.2 Grundwasser, Niederschlagswasser

Wie bereits erläutert, erfolgt mit der Umsetzung der Planung eine Zunahme der Versiegelung des Bodens, was ebenfalls die Grundwasserneubildung beeinträchtigt. Zum jetzigen Zeitpunkt ist noch nicht abzusehen, ob spezifische Festsetzungen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers nötig sind. Im weiteren Planverfahren wird dies abschließend geklärt.

11.3 Pflanzen

Das Plangebiet stellt sich im Zeitpunkt der Planaufstellung als Freifläche mit einer geschlossenen Magerweide mit einigen Gehölzstrukturen dar. Der Charakter dieser Freifläche geht mit der Umsetzung der Planung zwangsläufig verloren. Um nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu vermindern, werden im weiteren Planverfahren Festsetzungen im Bebauungsplan getroffen. Der nötige Ausgleich erfolgt im weiteren Planverfahren auf Grundlage eines Eingriff-Ausgleichs-Gutachtens.

11.4 Landschaft

Die Planung berührt keine geschützten Landschaftsbestandteile oder Landschaftsschutzgebiete.

Weiterhin wird das Plangebiet von Süden und Westen von bestehender Wohnbebauung begrenzt und von Norden und Osten durch Freiraumstrukturen bzw. einen Friedhof. Dementsprechend erstreckt sich das Plangebiet nicht in der freien Landschaft und kann somit nicht als Beeinträchtigung für das Landschaftsbild gewertet werden. Insofern sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erkennen.

11.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere sowie auf die besonders geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG

Mit der Umsetzung der Planung gehen Auswirkungen auf die im Plangebiet befindlichen Tiere einher. Im weiteren Planverfahren wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet, auf dessen Ergebnis entsprechende Maßnahmen und Festsetzungen getroffen werden, um nachteilige Auswirkungen auf den Naturhaushalt zu verhindern und zu vermindern.

11.6 Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Unter den Hinweisen ohne Normcharakter wird darauf aufmerksam gemacht, dass Bauvorhaben im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans denkmalrechtlich erlaubnispflichtig (§ 2 Abs. 1 des DSchG M-V) und Bodeneingriffe bei der Denkmalschutzbehörde anzumelden sind. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass die genaue Ausdehnung des Denkmals nicht bekannt ist. In jedem Falle sind die Bestimmungen des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern zu beachten.

11.7 Auswirkungen durch Entstehung von Abfällen und Abwässer

Es ist nicht davon auszugehen, dass es im geplanten Wohngebiet zur übermäßigen Entstehung von Abfällen und Abwässern kommt. Durch die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wird die Nutzungsintensität des Wohngebiets auf ein verträgliches Maß begrenzt. Abwasser wird über einen noch zu errichtenden Kanal und bestehende Leitungen abgeleitet. Einzelheiten dazu sind jedoch außerhalb des Bebauungsplanverfahrens zu klären. Die Beseitigung der Abfälle erfolgt über den örtlichen Entsorgungsdienst. Insofern sind keine negativen Auswirkungen durch die Entstehung von Abfällen und Abwässern zu erwarten.

11.8 Auswirkungen auf Luft und Klimaschutz

Durch die Umsetzung der Planung sind keine wesentlichen klimaschutzrelevanten Auswirkungen zu erwarten; der Klimaschutzklausel gemäß § 1a Abs. 5 BauGB wird Rechnung getragen. Es wird jedoch ein gewisses Verkehrsaufkommen im Plangebiet selbst und in den umliegenden Straßen entstehen. Dabei wird es sich in erster Linie jedoch nur um die Anwohnerverkehre handeln. Durch das erzeugte Verkehrsaufkommen und die Zunahme der Versiegelung im Plangebiet als Folge der Bebauung sind lokale Veränderungen der Luftqualität und des Kleinklimas anzunehmen. Aufgrund der Flächengröße des Plangebiets und der angestrebten Nutzung sind jedoch keine klimatisch bedeutenden Veränderungen zu erwarten. Durch die Schaffung einer kompakten Siedlungsstruktur wird ein Beitrag zum Klimaschutz geleistet. Mit der Festsetzung von Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ werden negative Auswirkungen durch den höheren Versiegelungsgrad gemildert. Die Nähe des Plangebiets zum Friedhof kann positiv zum Lokalklima beitragen.

12. Nachbarschutz

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO im Nahbereich der Siedlung „West II“ und der bestehenden Wohnbebauung entlang des Questiner Wegs sind Probleme des Nachbarschutzes nicht erkennbar. Die umliegenden Wohnnutzungen werden nicht nachteilig beeinträchtigt. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung wirken nur mittelbar nachbarschützend; sie dienen in erster Linie zur Absicherung der angestrebten städtebaulichen Gestaltung. Weiterhin wird durch das geringe Maß der baulichen Nutzung, das im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans gilt, die Belichtung und Belüftung der benachbarten Nutzungen nicht beeinträchtigt. Ebenfalls dem Nachbarschutz dienen die mittels Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen, wodurch auch die einzuhaltenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken

definiert werden. Die Baugrenzen verlaufen mehrheitlich im Abstand von 3 m zu den Nachbargrundstücken. Damit werden die Mindestabstandsflächen für Gebäude gemäß § 6 LBauO M-V eingehalten. Da das Abstandsflächenrecht grundsätzlich so konzipiert ist, dass eine hinreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung von Gebäuden und Räumen sichergestellt werden kann und Einsichtnahmemöglichkeiten begrenzt werden, wirken auch die hier getroffenen Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche nachbarschützend. Die Festsetzung eines größeren Abstandes ist im vorliegenden Fall nicht erforderlich, da - wie bereits erwähnt - verschiedene Festsetzungen im Bebauungsplan zu einer lockeren Bauungsstruktur und stärkeren Durchlichtung der Siedlung beitragen. Zudem dienen die Regelungen zur zulässigen Versiegelung des Bodens zur Versickerung des Niederschlagswassers dem Nachbartschutz, indem im Falle von Starkniederschlägen eine Beeinträchtigung von benachbarten Grundstücken durch abfließendes Niederschlagswasser vermieden wird. Weitere nachbarschützende Festsetzungen sind nicht Gegenstand der Planung.

13. Flächenbilanz

Die Gesamtfläche innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 45 beträgt rund 2,8 ha. Die Fläche unterteilt sich folgendermaßen:

Flächennutzung	Flächengröße in m ²
Allgemeine Wohngebiete	18 877
davon WA 1	3 744
WA 2	4 082
WA 3	6 919
WA 4	949
WA 5	3 183
Verkehrsflächen	5 778
davon Questiner Weg	1 032
Planstraße A	3 442
Planstraßen B	1 096
Fuß- und Radweg	208
Grünflächen	3 749
Plangebiet – Gesamt	28 404

Tab. 1: Flächenbilanz, gerundete Werte.

Teil 2 – Umweltbericht

1. Einleitung

Im Rahmen des Vorentwurfes sind gemäß § 4 Abs. 1 BauGB die Träger öffentlicher Belange auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB zur Äußerung aufzufordern.

Mit dem hier vorliegenden Vorentwurf erfolgt eine überschlägige Betrachtung der möglichen zu beachtenden notwendigen Naturschutz- und Umweltaspekte. Ein vollständiger Umweltbericht nach § 2a BauGB mit Betrachtung der Schutzgüter wird zum Entwurf erarbeitet.

Schutzgebiete und Schutzobjekte

Schutzgebiete

Innerhalb des Plangebietes und dessen direkten Umfelds sind keine Schutzgebiete von internationaler oder nationaler Bedeutung vorhanden.

Das nächste Schutzgebiet, das SPA „Stepenitz, Poischower Mühlenbach, Radegast und Maurine (DE 2233-401) liegt in einer Entfernung von ca. 1.800 m.

Aufgrund der Entfernung und der Lage des Plangebietes innerhalb der geschlossenen Siedlungslage werden erhebliche Beeinträchtigungen im Vorfeld ausgeschlossen. Die Erarbeitung einer FFH-Vorprüfung ist nicht notwendig. Zwischen dem Plangebiet und den Schutzgebieten in der weiteren Umgebung sind Wohnbebauung und Bahn- sowie Autobahntrassen als Störquellen vorhanden.

Ebenso werden keine Beeinträchtigungen von nationalen Schutzgebieten durch die Planung verursacht.

Schutzobjekte

Innerhalb des Plangebietes sind keine gemäß § 20 NatSchAG M-V unter Schutz stehende Biotop vorhanden (abgerufen unter dem Kartenportal GAIA 2024).

In einem Umkreis von 200 m befinden sich ebenfalls keine gemäß § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotop.

In der Anlage 5 der Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE); Neufassung 2018, die als Grundlage für eine einheitliche Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in Mecklenburg-Vorpommern dient, sind Wirkbereiche mittelbarer Beeinträchtigungen von Vorhaben dargestellt. Für Wohnbebauung sind Wirkbereiche von 200 m aufgeführt. Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung sind bereits Störwirkungen auf die Umgebung vorhanden.

Waldbelange

Es sind keine Waldflächen betroffen.

Bäume

Mit der Planung können Eingriffe in gemäß § 18 NatSchAG M-V geschützte Bäume verbunden sein. Es werden zum Entwurf des Bebauungsplanes entsprechende Ausnahmeanträge angefertigt.

Artenschutz

Im Zuge des Entwurfes wird ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet. In den artenschutzrechtlichen Darstellungen sind alle wildlebenden Vogelarten sowie Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu berücksichtigen. Bestandteil sind ggf. auch erforderliche Vermeidungs- bzw. vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen). Die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf Arten, die einen Schutzstatus gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) aufweisen, werden im Rahmen des vorliegenden artenschutzrechtlichen Fachbeitrages behandelt.

Die Auswirkungen des Eingriffes sind noch nicht genau abzuschätzen, da sich innerhalb der ehemaligen Kleingartenanlagen noch Gebäudestrukturen und Bäume befinden, die potentielle Habitate für Fledermäuse und Brutvögel darstellen. Auch die Freifläche ist aufgrund ihrer aktuellen Ausprägung potentiell als Habitat für die Zauneidechse geeignet und dahingehend zu überprüfen. Eine Kartierung der Fläche dahingehend empfohlen. Der Abriss der Bestandsgebäude sollte unter einer Ökologischen Baubegleitung erfolgen.

Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eine detaillierte Darstellung der Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung erfolgt im Rahmen des Entwurfes des Bebauungsplanes.

Grevesmühlen, den

Der Bürgermeister