

# STADT GREVESMÜHLEN

## B-Plan Nr. 39

Zusammenfassung und Behandlung der Stellungnahmen aus der  
Öffentlichen Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Beteiligung der Be-  
hörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB  
sowie Abstimmung mit Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB

Stand: 3. Entwurf

(Beteiligungszeitraum 04.05.2021 – 08.06.2021)

Stellungnahmen	Seite
1 Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg- Vorpommern.....	2
2 Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V .....	2
3 Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg .....	3
4 Deutsche Bahn AG .....	4
5 <i>Deutsche Bahn AG</i> .....	5
6 Eisenbahn Bundesamt.....	8
7 <i>Eisenbahn-Bundesamt (Hamburg/Schwerin)</i> .....	8
8 <i>Eisenbahn-Bundesamt</i> .....	9
9 Kreis Nordwestmecklenburg .....	10
10 Stadt Grevesmühlen .....	22
11 <i>Zweckverband Grevesmühlen – zu B-Plan</i> .....	23
12 <i>Stadt Grevesmühlen – Haupt- und Ordnungsamt – zu B-Plan</i> .....	24
13 Wasser- und Bodenverband Stepenitz- Maurine .....	24
14 <i>Wasser-und Bodenverband Stepnitz-Maurine</i> .....	24
15 Zweckverband Grevesmühlen.....	25
16 <i>Zweckverband Grevesmühlen – zu B-Plan</i> .....	25
17 Private Person A,.....	28
18 Private Person A,.....	30
19 Private Person B,.....	30

Verfasser:

**AC PLANERGRUPPE**

STADTPLANER | ARCHITEKTEN  
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Burg 7A | 25524 Itzehoe  
Fon 04821.682.80 | Fax 04821.682.81  
Hochallee 114 | 20149 Hamburg  
Fon 040.4232.6444  
post@ac-planergruppe.de  
www.ac-planergruppe.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Stefan Escosura, Dipl.-Ing. Evelyn Peters

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>1 <b>Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern</b> <b>Az.: 341-TOEB202100645, vom 23.08.2021</b></p> <p>1.1 (...) in dem von Ihnen angegebenen Bereich befinden sich keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern. Beachten Sie dennoch für weitere Planungen und Vorhaben die Informationen im Merkblatt über die Bedeutung und Erhaltung der Festpunkte (Anlage). Bitte beteiligen Sie auch die jeweiligen Landkreise und kreisfreien Städte als zuständige Vermessungs- und Katasterbehörden, da diese im Rahmen von Liegenschaftsvermessungen das Aufnahmepunktfeld aufbauen. Aufnahmepunkte sind ebenfalls zu schätzen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	
<p>2 <b>Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V</b> <b>Az.: LPBK-Abt.3-TÖB-5312-2021, vom 08.09.2021</b></p> <p>2.1 zu dem im Bezug stehenden Vorhaben baten Sie das Landesamt für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern (LPBK M-V) um Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange. Aufgrund des örtlich begrenzten Umfangs Ihrer Maßnahme und fehlender Landesrelevanz ist das LPBK M-V als obere Landesbehörde nicht zuständig. Bitte wenden Sie sich bezüglich der öffentlichen Belange Brand- und Katastrophenschutz an den als untere Verwaltungsstufe örtlich zuständigen Landkreis bzw. zuständige kreisfreie Stadt. Außerhalb der öffentlichen Belange wird darauf hingewiesen, dass in Mecklenburg-Vorpommern Munitionsfunde nicht auszuschließen sind.</p> <p>2.2 Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Einhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen, Gefährdungen für auf der Baustelle arbeitende Personen so weit wie möglich auszuschließen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) der in Rede stehenden Fläche erhalten Sie gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V.</p> <p>2.3 Auf unserer Homepage <a href="http://www.brand-kats-mv.de">www.brand-kats-mv.de</a> finden Sie unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben. Ein entsprechendes Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Bauausführung empfohlen. Ich bitte Sie in Zukunft diese Hinweise zu beachten.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>	

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
3	<p><b>Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg</b>  <b>Az.: StALU WM-246-21-5122-74026, vom 27.09.2021</b></p>	
3.1	<p>Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:</p> <p>1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten                  Die o. g. Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Durch den Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen wird keine landwirtschaftliche Nutzfläche verbraucht. Die Kompensationsmaßnahmen werden auf der Fläche des B-Planes Nr. 39 umgesetzt werden. Weiter wird zum Ausgleich des Kompensationsbedarfes ein Ökoko-konto genutzt. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.</p>	Kenntnisnahme
3.2	<p>2. Integrierte ländliche Entwicklung                  Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.</p>	Kenntnisnahme
3.3	<p>3. Naturschutz, Wasser und Boden                  3.1 Naturschutz                  Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutz-ausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.</p>	Kenntnisnahme
3.4	<p>3.2 Wasser                  Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Was-sergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.</p>	Kenntnisnahme
3.5	<p>3.3 Boden                  Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Land-kreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich. Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG)</p>	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
3.6	<p>festgestellt, sind Sie auf 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.</p> <p><b>4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft</b></p> <p>Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) Ich verweise auf meine Stellungnahmen vom 07.12.2018 und vom 10.06.2020. Weitere Ergänzungen meines Fachbereiches hinsichtlich Ihrer erneuten Einarbeitungen in den Bebauungsplan Nr. 39 bzw. F-Plan bestehen nicht.</p> <p>Es wird nochmals ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die bereits benannten BImSchAnlagen in der Stellungnahme vom 07.12.2018 Bestandschutz genießen und bei allen Planungsvorhaben Berücksichtigung finden müssen.</p> <p>Durch die in meiner Stellungnahme vom 07.12.2018 benannte Schießanlage können Lärmemissionen auftreten.</p>	Kenntnisnahme
4	<p><b>Deutsche Bahn AG</b> <b>Az.: TÖB-BLN-21-114375 vom 17.09.2021</b></p> <p>4.1 (...) Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 16.06.2020 mit Az.: TÖB-BLN-20-79031. Alle in der Stellungnahme aufgeführten Forderung, Auflagen bzw. Hinweise sind weiterhin zu berücksichtigen und einzuhalten.</p> <p>Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung ergeben.</p> <p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor.</p> <p>Insbesondere empfehlen wir eine weitere Beteiligung bei den Planungen und der Ausführung auf den Flächen für besondere Anlagen und Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Lärmschutz) im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes mit Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 6 BauGB).</p> <p>4.2 Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden.</p> <p>Wichtiger Hinweis zu künftigen Beteiligungen der DB AG: Bitte nutzen Sie für zukünftige Beteiligungen der Deutschen Bahn AG (ausschließlich) unseren digitalen Posteingang über: DB.DBImm.Baurecht-Ost@deutschebahn.com Eine Zusendung von</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>Papierunterlagen und die Beteiligung weitere Unternehmensteile der DB AG (DB Netz AG) ist nicht erforderlich.                      Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden.</p>	
5	<p><b>Deutsche Bahn AG</b>  <b>Az.: TÖB-BLN-20-79031 vom 16.06.2020</b></p>	
5.1	<p><i>Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet Ihnen hiermit folgende Gesamtstellungnahme zum oben genannten Verfahren.</i></p>	Kenntnisnahme
5.2	<p><b>1. Immobilienrechtliche Belange</b>  <i>In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Grundstücke der DB AG mit einbezogen. Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass es sich bei den angrenzenden Bahnflächen um gewidmete Eisenbahnbetriebsanlagen handelt, die dem Fachplanungsvorbehalt des Eisenbahn-Bundesamtes (EBA) unterliegen.                      Änderungen an Eisenbahnbetriebsanlagen unterliegen demnach dem Genehmigungsvorbehalt des EBA (§ 23 Absatz 1 AEG i.V.m. § 3 Abs. 1 Nr. 1 und Absatz 2 Satz 2 BEVVG i.V.m. § 18 AEG).                      Wir möchten Sie darauf aufmerksam machen, dass auch das Eisenbahn-Bundesamt (EBA) im Rahmen der Fachanhörung direkt am Verfahren zu beteiligen ist.                      Die Abstandsflächen gemäß LBO sowie sonstige baurechtliche und nachbarrechtliche Bestimmungen sind einzuhalten.                      Wir verweisen auf die Sorgfaltspflicht des Bauherrn und auf die Verkehrssicherungspflicht (§§ 823 ff. BGB) des Grundstückseigentümers.</i></p>	Kenntnisnahme
5.3	<p><b>2. Infrastrukturelle Belange</b>  <i>Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können.                      Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Gemeinde oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.</i></p>	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
5.4	<p><i>Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive und passive Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen.</i></p> <p><i>Ein widerrechtliches Betreten und Befahren des Bahnbetriebsgeländes sowie sonstiges Hineingelangen in den Gefahrenbereich der Bahnanlagen ist gemäß § 62 EBO unzulässig und durch geeignete und wirksame Maßnahmen grundsätzlich und dauerhaft auszuschließen. Dies gilt auch während der Bauzeit.</i></p>	Kenntnisnahme
5.5	<p><i>Es wird hiermit auf § 64 EBO hingewiesen, wonach es verboten ist, Bahnanlagen zu beschädigen oder zu verunreinigen bzw. andere betriebsstörende sowie betriebsgefährdende Handlungen vorzunehmen.</i></p>	Kenntnisnahme
5.6	<p><i>Bahngelände darf weder im noch über dem Erdboden überbaut werden. Grenzsteine sind vor Baubeginn zu sichern. Sie dürfen nicht überschüttet oder beseitigt werden. Erforderlichenfalls sind sie zu Lasten des Bauherrn neu einzumessen und zu setzen.</i></p>	Kenntnisnahme
5.7	<p><i>Es wird darauf hingewiesen, dass auf oder im unmittelbaren Bereich von DB Liegenschaften jederzeit mit dem Vorhandensein betriebsnotwendiger Kabel, Leitungen oder Verrohrungen gerechnet werden muss.</i></p>	Kenntnisnahme
5.8	<p><i>Eine Kabel- und Leitungsermittlung im Grenzbereich bzw. auf dem Baugrundstück wurde seitens der DB AG nicht durchgeführt. Sollte dies gewünscht werden, so ist rechtzeitig vor Baubeginn (mind. 8 Wochen) eine entsprechende Anfrage an die DB Netz AG zu richten. Ansprechpartner: DB Netz AG, PD Schwerin, I.NP-O-D-SWE (I) Instandhaltung, Frau Christine Fuchs, Wismarsche Straße 390, 19055 Schwerin, Tel.: 0385/750-3180, Mail: christine.fuchs@deutschebahn.com</i></p> <p><i>Die Standsicherheit und Funktionstüchtigkeit aller durch die Errichtung und die geplante Maßnahme betroffenen oder beanspruchten Betriebsanlagen der Eisenbahn ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung, zu gewährleisten.</i></p> <p><i>Werden bei einem Kraneinsatz Betriebsanlagen der DB überschwenkt, so ist mit der DB Netz AG eine schriftliche Kranvereinbarung abzuschließen.</i></p> <p><i>Durch geplante Lärmschutzwälle darf die Entwässerung des Bahnkörpers unter keinen Umständen beeinträchtigt werden. Es ist durch eine geeignete Profilierung mit entsprechender Bodenbegrünung sicherzustellen, dass kein Erdreich sowie Oberflächenwasser auf das Bahnbetriebsgelände gelangt. Ggf. ist am Dammfuß des Lärmschutzwalls bahnseitig ein separater Entwässerungsgraben vorzusehen, der das anfallende Oberflächenwasser aufnimmt und ableitet.</i></p> <p><i>Zur Errichtung des Lärmschutzwalls und des Entwässerungsgrabens darf kein Bahngelände in Anspruch</i></p>	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>genommen werden. Der Erdwall darf nicht steiler als im Neigungsverhältnis 1:1,5 ausgeführt sein. In keinem Fall dürfen Rutschungen stattfinden. Die Sicherheit des Bahnbetriebs darf nicht gefährdet werden. Die Vorflutverhältnisse dürfen durch die geplanten Maßnahmen, Erdaushub etc. nicht verändert werden. Bahneigene Durchlässe und Entwässerungsanlagen dürfen in ihrer Funktion nicht beeinträchtigt werden (DB Konzernrichtlinie 836.4601 ff.). Ein Zugang zu diesen Anlagen für Inspektions-, Wartungs- und Instandhaltungsmaßnahmen ist sicherzustellen.</p>	
5.9	<p>Eine angestrebte Lärmschutzwand (LSW) muss so beschaffen sein, dass auch ein Fahrzeugaufprall aufgefangen werden kann und somit ein Hineingelangen in den Gleisbereich verhindert wird. Sie muss auch gegen die vom Bahnbetrieb ausgehenden Druck- und Sogeinwirkungen beständig sein. Der DB AG ist ein statischer Nachweis vorzulegen. Genauere Angaben können erst nach Vorlage von detaillierten Plänen sowie Querschnitten, aus denen die genaue Lage und Höhe der Lärmschutzwand zur Gleisanlage ersichtlich ist, bestimmt werden. Wir bitten diese der DB AG im Rahmen eines separaten Baugenehmigungsverfahrens vorzulegen.</p>	<p>Berücksichtigung Der Hinweis wird im Rahmen der Ausführungsplanung zum geplanten Lärmschutzwand berücksichtigt.</p>
5.10	<p>Künftige Aus- und Umbaumaßnahmen sowie notwendige Maßnahmen zur Instandhaltung und dem Unterhalt, in Zusammenhang mit dem Eisenbahnbetrieb, sind der Deutschen Bahn weiterhin zweifelsfrei und ohne Einschränkungen zu gewähren. Es gibt eine bevorstehende Maßnahme der ABS 1 auf dem Streckenabschnitt zwischen Lübeck und Schwerin. Ziel dieses Bedarfsplanprojektes ist es, zwischen Lübeck und Bad Kleinen die Strecke zu elektrifizieren und in Grevesmühlen ein Gleis mit einer Nutzlänge von 740m zu errichten. Die Vorplanung wurde abgeschlossen und die Ausführung weiterer Planungen sind in Vorbereitung</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
5.11	<p>Die späteren Anträge auf Baugenehmigung für den Geltungsbereich sind uns erneut zur Stellungnahme vorzulegen. Wir behalten uns weitere Bedingungen und Auflagen vor. Für alle zu Schadensersatz verpflichtenden Ereignisse, welche aus der Vorbereitung, der Bauausführung und dem Betrieb des Bauvorhabens abgeleitet werden können und sich auf Betriebsanlagen der Eisenbahn auswirken, kann sich eine Haftung des Bauherrn ergeben. Wir bitten Sie, uns an dem weiteren Verfahren zu beteiligen und uns zu gegebener Zeit den Satzungsbeschluss zu übersenden. Für Rückfragen zu diesem Verfahren, die Belange der Deutschen Bahn AG betreffend, bitten wir Sie, sich an den Mitarbeiter des Kompetenzteams Baurecht, Herrn Christian Zielzki, zu wenden.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>6 <b>Eisenbahn Bundesamt</b> <b>Az.: 256039, vom 06.09.2021</b></p> <p>6.1 (...) vielen Dank für die erneute Beteiligung des Eisenbahn-Bundesamtes. Offene Verfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) sind beim EBA derzeit nicht anhängig. Ansonsten darf ich auf die Stellungnahmen vom 05.12.2018 (Gz.: 571pt/012-2018#260) und vom 11.06.2020 (Gz.: 571pt/014-2020#088) verweisen, die weiterhin gültig sind. Diese Stellungnahme des EBA berührt weder noch ersetzt sie die Stellungnahme der Deutsche Bahn AG.</p>	<p>Kennntnisnahme</p>	
<p>7 <b>Eisenbahn-Bundesamt (Hamburg/Schwerin)</b> <b>Az.: 57123-571pt/014-2020#088, vom 11.06.2020</b></p> <p>7.1 (...) 1) Planrechtsverfahren nach § 18 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG), die Auswirkungen auf das Vorhaben haben können, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht anhängig. Aus planrechtlicher Sicht bestehen keine Bedenken.</p> <p>7.2 <i>Allgemeine Hinweise:</i>                      1) Grundsätzlich gelten die Abstandsflächen nach Landesbauordnung. Abstände zu den Eisenbahnbetriebsanlagen richten sich nach den technischen Regelwerken der Bahn. Sie sind einzuhalten.                      2) Der Grundstückeigentümer hat dafür Sorge zu tragen, dass von der Nutzung des Grundstücks keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen und der Eisenbahnbetrieb auf der Eisenbahninfrastruktur nicht durch die Montagearbeiten gestört, gefährdet oder behindert wird.                      3) Beim Einsatz von Kränen und Hebegeäten im Gefahrenbereich der Eisenbahnbetriebsanlage ist ein Überstreichen der Gleisanlage außerhalb von Sperrpausen auszuschließen.                      4) Oberflächen- und Abwässer dürfen nicht auf die Bahnanlagen abgeleitet werden.                      5) Gehölze und Sträucher sind in ihrer Aufwuchshöhe so zu wählen, dass der Überhang nicht die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes beeinträchtigen kann. Bäume und Sträucher müssen durch ihre artbedingte Wuchshöhe soweit vom Gleis entfernt sein, dass bei Windwurf und Windbruch die Sicherheit des Eisenbahnbetriebes nicht gefährdet wird.                      6) Immissionen aus dem Betrieb der Bahn, wozu auch Erschütterungen zählen, sind zu dulden.                      7) Soweit noch nicht geschehen empfehle ich, die DB AG (koordinierende Stelle: DB Immobilien AG, Region Ost, Caroline-Michaelis-Straße 5-11, 10 115 Berlin) in das Verfahren einzubinden und zu einer Stellungnahme Gelegenheit zu geben.</p>	<p>Kennntnisnahme</p> <p>Kennntnisnahme</p>	

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
8	<p><b>Eisenbahn-Bundesamt</b>  <b>Az.: 57140-571pt/012-2018#260 vom 05.12.2018</b></p>	
8.1	<p>(...) Das Plangebiet grenzt im Norden unmittelbar an die Eisenbahnstrecke Lübeck - Strasburg (Strecken Nr. 1122). Eisenbahninfrastrukturbetreiberin ist die DB Netz AG. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes sind insoweit berührt.                  Zu den Plänen wurde im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB Stellung genommen.                  Aus planungsrechtlicher Sicht bestanden bei Beachtung gegebener Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken.                  Zu den nunmehr vorliegenden Plänen nehme ich wie folgt Stellung:</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
8.2	<p><u>5. Änderung des Flächennutzungsplanes</u>                  Gegen die Änderung des Flächennutzungsplanes bestehen seitens des Eisenbahn-Bundesamtes aus planungsrechtlicher Sicht keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
8.3	<p><u>Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“</u>                  Das Eisenbahn-Bundesamt ist keine Anlagenbestand und Liegenschaften führende Stelle für die Eisenbahnen des Bundes. Nur unter der Annahme, dass keine unter einem eisenbahnrechtlichen Zweck stehenden Flächen einbezogen sind und die geplante Anlagen zum Schutz gegen Schienenverkehrslärm und naturschutzfachlichen Ausgleich nicht direkt oder indirekt Auswirkungen auf den Bestand von Bahnanlagen haben oder in den Bahnbetrieb hineinwirken, bestehen aus planungsrechtlicher Sicht bei Einhaltung nachstehender Forderungen und Hinweise keine grundsätzlichen Bedenken.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>Forderungen/Hinweise:</p>	
	<p>1. Die im Teil B Ziffer 5.1 festgesetzte Lärmschutzanlage (Wall) ist so zu planen, zu errichten und zu unterhalten, dass von ihr keine Gefahr für öffentliche Ordnung und Sicherheit – insbesondere Leben und Gesundheit - ausgeht. Die Sicherheit des öffentlichen Verkehrs ist zu wahren. Dies gilt auch in der Bauphase.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
	<p>2. Bezüglich der Anpflanzungen auf der geplanten Lärmschutzanlage (Wall) gemäß Teil B Ziffer 6.2 und 7.4 Absatz 1 des Planes verweise ich darauf, dass sie nur so angelegt werden dürfen, dass die Sicherheit beim Betrieb der Bahn nicht gefährdet wird. Die Strecke tangierende Gehölzpflanzungen sind so vorzuhalten und zu pflegen, dass das Regellichtraumprofil nicht eingeschränkt wird. Ich empfehle Ihnen, sich an der einschlägigen Richtlinie der DB AG (Ril 882) zu orientieren. Die Maßnahmen sind mit dem verantwortlichen Eisenbahninfrastrukturbetreiber (DB Netz AG) abzustimmen.</p>	<p>Berücksichtigung                  Die geplanten Pflanzungen werden sich an der Richtlinie der DB AG orientieren. Die Pflanzmaßnahmen werden mit der DB Netz AG abgestimmt.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
8.4	3. <i>Ich weise rein vorsorglich darauf hin, dass Immissionen und Emissionen aus dem Betrieb der Bahn zu dulden sind. Abwehransprüche gegen den Eisenbahninfrastrukturbetreiber bestehen nicht.</i>	Kenntnisnahme
8.5	4. <i>Bitte beachten Sie, dass das Eisenbahn-Bundesamt nicht die Vereinbarkeit aus Sicht der Betreiber der Eisenbahnbetriebsanlagen oder der Bahnstromfernleitungen prüft. Die Betreiber dieser Anlagen sind möglicherweise betroffen. Daher werden die gebotenen Beteiligungen (koordinierende Stelle: DB Immobilien Region Ost, Caroline-Michaelis-Str. 5-11, 10115 Berlin) empfohlen, soweit sie nicht bereits stattfinden.</i>	Kenntnisnahme Die DB Immobilien Region Ost wurde im Verfahren beteiligt.
9	<p><b>Kreis Nordwestmecklenburg</b> <b>Az.: 04.10.2021</b></p> <p>9.1 (...) <b>Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Plänen</b> Bauleitplanung Nach Prüfung der vorliegenden Entwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 2 BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind: In der Begründung auf Seite 15 wird dargelegt: „Zudem wurde eine vertiefende Untersuchung bezüglich es südlich angrenzenden Tischlereibetriebes vorgenommen. Dabei wurde zugrunde gelegt, dass der Betrieb zunächst weiter im vollen Umfange weiterbetrieben werden konnte. Die planerische Konzeption ist dabei so anzupassen, dass das vorgesehene Erschließungssystem weitgehend umgesetzt werden kann. Nach Entfall der gewerblichen Nutzung kann dann unmittelbar die vollständige Umsetzung der Erschließung erfolgen.“ Es wurden keine Ausführungen zur zeitlichen Umsetzung des Gesamtkonzeptes gemacht und in welcher Form das „Teilkonzept“ umgesetzt werden soll. Das ist zu ergänzen. Die Stadt plant an den imitierenden Betrieb heran. Geht man von einer typisierenden Betrachtungsweise aus, so passen Tischlereibetrieb und Wohnbebauung nicht zusammen. Das heißt die Stadt plant in eine Konfliktsituation hinein, die eigentlich mit einer Planung entschärft werden sollte. Die schalltechnischen Untersuchungen erfolgten auf Grund des derzeitigen ist-Zustandes. Es zeigt sich, dass auf Grund der Immissionen ein Abstand zum Betrieb einzuhalten ist und auch durch die Lage des Betriebes die geplante Erschließung nicht umsetzbar ist, da der Betrieb teilweise auf der geplanten Erschließungsstraße liegt. Ist es der Stadt nicht möglich den Betrieb bis zur Rechtskraft des Planes bzw. bis spätestens zur Umsetzung der Erschließungsmaßnahmen umzusiedeln, ist die Stadt gehalten zu belegen, dass es sich um einen atypischen</p>	<p>Nichtberücksichtigung Mit dem Betrieb fanden im Laufe des Verfahrens umfangreiche Gespräche statt. Die Inhalte reichten von Aufgabe des Betriebes über die Verlagerung des Betriebes bis zum Weiterbetrieb. Eine zeitliche Einschätzung der zukünftigen Entwicklung ist derzeit nicht möglich. Die Stadt hat sich daher dazu entschieden einen Weiterbetrieb planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Lärmschutzuntersuchungen wurden unter dieser Maßgabe angepasst. Die Verträglichkeit ist durch das Gutachten nachgewiesen. Dabei wurden u. a. Abstände einbezogen die der Betrieb ohnehin aufgrund der bestehenden benachbarten Wohnbebauung einhalten muss. Eine Veränderung der gewerblichen Situation aufgrund des Bebauungsplans ist somit nicht gegeben. Die Planungsabsicht der Stadt besteht unverändert fort und wird durch den Bebauungsplan gesichert. Gleichzeitig wird durch die gewählte Erschließung eine unmittelbare Umsetzung des Bebauungsplans sichergestellt.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	Tischlereibetrieb handelt.	
9.2	<p>Eine typisierende Betrachtungsweise ist grundsätzlich sachgerecht, um bei der Beurteilung der planungsrechtlichen Zulässigkeit eines Vorhabens eine klarere Unterscheidung der (ihrer „Art“ nach) unzulässigen Vorhaben von den zulässigen Vorhaben zu ermöglichen. Die Grenze der zulässigen und typisierenden Betrachtungsweise wird erreicht, wenn „das in Rede stehende Vorhaben von dem typischen Erscheinungsbild der Betriebsart abweicht und nicht zu erwarten ist, dass der Charakter des Betriebes sich künftig in Richtung auf den typischen, in der Umgebung grundsätzlich wesensfremden Betrieb hin verändern wird“ (OVG Münster, Urt. v. 21.03.1995, a. a. O., bei Juris Tn. 18). Tischlereien, die nach ihrer baulichen Konzeption von vornherein geringe oder nur Immissionen in einem Maße verursachen, das in einem Mischgebiet - allgemein - zumutbar und (verlässlich) zulässig ist, können das Wohnen nicht (mehr) wesentlich stören. Solche Betriebe können sogar in Wohngebieten (§ 4 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO; vgl. BVerwG, Urt. v. 07.05.1971, IV C 76,68, NJW 1971, 1626 [Ls. 4]); und - bei verlässlicher Einhaltung der der gleichrangigen Wohnnutzung zumutbaren Belastungswerte - auch in einem Mischgebiet zulässig sein (vgl. VGH München, Beschl. v. 11.10.2007, 1 CS 07.1658, Juris [Tn. 19]).(OVG Schleswig Beschl. v. 17.7.2012 – 1 MB 23/12, BeckRS 2012, 59328, beck-online) den derzeitigen Zustand vertraglich so zu sichern, dass Änderungen oder Erweiterungen im Betrieb nicht oder nur im Rahmen der ermittelten Werte zulässig sind.)</p>	<p>Nichtberücksichtigung Mit dem Betrieb fanden im Laufe des Verfahrens umfangreiche Gespräche statt. Die Inhalte reichten von Aufgabe des Betriebes über die Verlagerung des Betriebes bis zum Weiterbetrieb. Eine zeitliche Einschätzung der zukünftigen Entwicklung ist derzeit nicht möglich. Die Stadt hat sich daher dazu entschieden einen Weiterbetrieb planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Lärmschutzuntersuchungen wurden unter dieser Maßgabe angepasst. Die Verträglichkeit ist durch das Gutachten nachgewiesen. Dabei wurden u. a. Abstände einbezogen die der Betrieb ohnehin aufgrund der bestehenden benachbarten Wohnbebauung einhalten muss. Eine Veränderung der gewerblichen Situation aufgrund des Bebauungsplans ist somit nicht gegeben. Die Planungsabsicht der Stadt besteht unverändert fort und wird durch den Bebauungsplan gesichert. Gleichzeitig wird durch die gewählte Erschließung eine unmittelbare Umsetzung des Bebauungsplans sichergestellt.</p>
9.3	<p>Weiter heißt es in der Begründung: „ Im Ergebnis werden die überbaubaren Flächen innerhalb der abgegrenzten Fläche (rote Linie in der nachfolgenden Darstellung des Lärmgutachtens) im ersten Zuge von der Bebauung freigehalten und erst nach Entfall der gewerblichen Nutzung bebaut.“ Da die Begründung nicht am Festsetzungscharakter der Satzung teilnimmt, läuft diese Forderung ins Leere, da mit Rechtskraft auf allen Bauflächen Baurecht besteht. Die Stadt kann die Forderung der Freihaltung der Baubereiche innerhalb der roten Linie nur mit einem entsprechenden bedingten Baurecht umsetzen. Dazu ist der Bereich in die Planzeichnung zu übernehmen. Für diesen Fall sind Aussagen zur Erschließung und Abfallentsorgung zu treffen. Die Stadt kann natürlich über den Verkauf der Grundstücke Einfluss nehmen, indem der Verkauf dieser Flächen zurückgehalten wird, jedoch vermittelt der Plan ohne einen Zusatz darauf, die zeitnahe Umsetzung der Gesamtplanung, was auch Grundlage für Kaufentscheidungen sein dürfte.</p>	<p>Nichtberücksichtigung Die Stadt hat sich daher dazu entschieden einen Weiterbetrieb planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Lärmschutzuntersuchungen wurden unter dieser Maßgabe angepasst. Die Verträglichkeit ist durch das Gutachten nachgewiesen. Dabei wurden u. a. Abstände einbezogen die der Betrieb ohnehin aufgrund der bestehenden benachbarten Wohnbebauung einhalten muss. Zudem erfolgte ein geringfügige Anpassung der Baugrenzen. Eine Veränderung der gewerblichen Situation aufgrund des Bebauungsplans ist somit nicht gegeben. Die Planungsabsicht der Stadt besteht unverändert fort und wird durch den Bebauungsplan gesichert. Gleichzeitig wird durch die gewählte Erschließung eine unmittelbare Umsetzung des Bebauungsplans sichergestellt.</p>
9.4	<p>Verfahrensvermerke Sofern auf dem Bebauungsplan Verfahrensvermerke vorgesehen werden, sind diese dem Verfahrensverlauf entsprechend aufzustellen. Sie können im</p>	<p>Kenntnisnahme Die Verfahrensvermerke werden in der Endfassung auf der Planzeichnung ergänzt.</p>

**NR STELLUNGNAHMEN**

**ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

Einzelfall bei der Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie Entschädigungsansprüchen von entscheidender Bedeutung sein. Durch ihre Unterzeichnung und Siegelung erhalten sie den Charakter und die Beweiskraft öffentlicher Urkunden. Inhaltlich müssen sie demzufolge eindeutig sein und den tatsächlichen Verfahrensverlauf widerspiegeln. Somit sind alle Auslegungen aufzunehmen.

9.5 III. Planerische Festsetzungen  
Planzeichnung:



Welche städtebaulichen Gründe gibt es für das Verziehen der Baugrenze?

**Kenntnisnahme**

Die Anpassung der Baugrenze resultiert aus den ergänzenden Untersuchungen des Schallgutachtens zum Tischlereibetrieb südlich der Planstraße, der zunächst weiter in Betrieb sein wird. Die Baugrenze wurde so angepasst, dass auch bei einem zwischenzeitlichen Weiterbestand des Betrieb die Immissionsgrenzwerte für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden.

9.6 Text - Teil B:

Zu 1.2  
Anstrich 3  
– hier ist der korrekte Text der BauNVO aufzunehmen das heißt hinter zugeordnet ist zu ergänzen ...und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet.

**Berücksichtigung**

Es wird der genaue Wortlaut der BauNVO ergänzt.

9.7 Anstrich 6  
Hinter Einzelhandelsbetriebe ist zu ergänzen... eingeschränkt nur ...  
Damit wird zweifelsfrei deutlich, dass die sonst im GE zulässigen Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise und nur eingeschränkt zulässig sind.

**Berücksichtigung**

Die Formulierung wird ergänzt.

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
9.8	<p>Zu 1.3 Die Festsetzung steht im WS zur Begründung auf Seite 25. Ich empfehle „öffentliche Straßenverkehrsfläche“ durch „Straßenbegrenzungslinie“ zu ersetzen.</p>	<p>Berücksichtigung Die Festsetzung wird entsprechend geändert.</p>
9.9	<p>Zu 8.2 Es ist zu prüfen ob die Sukzession die Entstehung eines Waldes nach Landeswaldgesetz M-V begünstigen kann. Das ist zu vermeiden, da andernfalls die Bebauung nicht uneingeschränkt umsetzbar wäre. Es sind keine Festsetzungen zur Maßnahmenfläche 1 enthalten.</p>	<p>Berücksichtigung Die Festsetzung zur Maßnahmenfläche Nr. 1 findet sich unter Punkt 8.2 der textlichen Festsetzungen. Zudem wird ergänzt, dass Gehölze alle 10 bis 15 Jahre auf den Stock zu setzen sind, um eine Waldentwicklung zu vermeiden.</p>
9.10	<p>Zu 8.3 Satz 2 Hier sind Erläuterungen in die Begründung aufzunehmen. Insbesondere sollte herausgestellt werden, dass mit diesen Maßnahmen keine Erhöhung der GRZ verbunden ist.</p>	<p>Berücksichtigung Die Begründung wird im Kapitel Oberflächenentwässerung um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.</p>
9.11	<p>Zu 13 Anstrich 1 Was soll hier unter ortstypischen Laubgehölzen verstanden werden? Dazu sollten Ausführungen in die Begründung aufgenommen werden.</p>	<p>Berücksichtigung Der Begriff ortstypisch wird gestrichen.</p>
9.12	<p>Anstrich 2 Die Stadtvertretung sollte sich damit auseinandersetzen ob als Steinmauern auch Steingabionen zugelassen werden sollen. Diese erfreuen sich gegenwärtig großer Beliebtheit und wären als Trockenmauer wegen des verwendeten Drahtkorbes unzulässig. Andernfalls sollten sie gleich ausgeschlossen werden, um zu erwartende Befreiungsanträge schon im Vorfeld abzuwehren.</p>	<p>Berücksichtigung Zur Klarstellung werden Gabionen in die Festsetzung aufgenommen.</p>
9.13	<p>Hinweise - Kompensation Die Stadt muss sich darüber im Klaren sein, dass sie bei Nutzung eines Ökokontos in Vorleistung gehen muss bzw. diese Vorleistung einem Dritten überträgt. Die verbindliche Reservierung der Punkte ist zum Satzungsbeschluss ausreichend. Die Rechtskraft der Satzung ist im Falle der Nutzung eines Ökokontos neben der Anzeige bei der Stabsstelle zusätzlich der UNB unter Angabe des Ökokontos und der Punktzahl unverzüglich anzuzeigen. Die UNB veranlasst mit Rechtskraft die Abbuchung der Punkte. Der Ökokontoinhaber stellt dann gegenüber der Gemeinde die Rechnung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
9.14	<p>IV. Begründung In der Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen. Seite 14 und 15 Lärmschutz Der Unterschied zwischen Lärmschutzwall und Lärmschutzwand sollte auch in den textlichen Festsetzungen zum Ausdruck kommen. Zumindes ist auf LS 1 und LS 2 abzustellen, um eine Nachvollziehbarkeit mit der Begründung zu erreichen. Ich gehe</p>	<p>Nichtberücksichtigung Maßgeblich zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Höhe der entsprechend des Schallgutachtens festgesetzten Lärmschutzeinrichtung. Aufgrund der zur Verfügung stehenden Flächen ergibt sich zwangsläufig die Form der Lärmschutzeinrichtung. Weitergehende Spezifizierungen werden daher nicht für erforderlich gehalten. Die Lärmschutzeinrichtungen</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>davon aus, dass alle Lärmschutzmaßnahmen vor Aufnahme der Wohnnutzung umgesetzt sein müssen, um gesunde Wohn- und Lebensbedingungen zu gewährleisten. Die Anlagen somit Bestandteil der gesicherten Erschließung sind.</p>	<p>werden vor Umsetzung der Wohnnutzungen errichtet werden.</p>
9.15	<p>Seite 22 letzter Satz Die Aussage „zugeordnete Wohnungen“ ist missverständlich. Hier sollte auf den Text der BauNVO abgestellt werden.</p>	<p>Nichtberücksichtigung Der Begriff zugeordnet ist der BauNVO entnommen.</p>
9.16	<p>Seite 28 Maßnahmenfläche 1 Das findet sich in den Festsetzungen nicht wieder. Es ist Übereinstimmung herzustellen.</p>	<p>Nichtberücksichtigung Die Festsetzung zu Maßnahmenfläche 1 findet sich unter Punkt 8.2 Text Teil B.</p>
9.17	<p>Seite 33 Die Oberflächenentwässerung der privaten Grundstücke muss mit Satzungsbeschluss nachweislich gesichert sein.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
9.18	<p><b>FD Bauordnung und Umwelt</b> Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen Seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde bestehen erhebliche Bedenken gegen den 3. Entwurf der Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ für das Gebiet südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen mit Planungsstand vom Mai 2021. Entsprechend des vorliegenden Entwurfes sollen im Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO) Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, ausnahmsweise zugelassen werden können. Diese Wohnungen waren im 2. Entwurf mit Verweis auf Lärmschutzgründe nicht zulässig. Ausweislich des Anhangs 2 der vorliegenden Lärmetechnischen Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005 der WVK Wasser- und Verkehrs-Kontor GmbH Neumünster ergeben sich für die Gewerbefläche im relevanten Nachtfall prognostizierte Beurteilungspegel von 55 dB(A) bis zu 65 dB(A) an der nördlichen Baugrenze für einwirkende Verkehrsgeräuschimmissionen. Damit wird der Orientierungswert nach Beiblatt 1 DIN 18005 von 55 dB(A) um bis zu 10 dB(A) überschritten. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird um bis zu 6 dB(A) überschritten. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 1 Baugesetzbuch sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Diese sind regelmäßig nicht mehr gegeben, wenn die Schwelle einer „nicht mehr hinzunehmenden Belästigung“ überschritten ist. Diese Schwelle bilden die Immissionsgrenzwerte der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV). In einer Zusammenfassung der Wissenschaftlichen Dienste des Deutschen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

## NR STELLUNGNAHMEN

## ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

Bundestages (WD 7 – 3000-021/16) aus dem Jahr 2016 zum „Sachstand Verkehrslärmschutz an Bestandsstraßen“ heißt es dazu im Abschnitt 3.2: „Denn durch die in der 16. BImSchV normierten Grenzwerte kommt ganz alleine die Wertung des Normgebers zum Ausdruck, von welcher Schwelle an eine nicht mehr hinzunehmende Belästigung anzunehmen ist....“ In Bezug genommen wird hierbei ein Urteil des Bayerischen Verwaltungsgerichtshofes vom 21. März 2012 (11 B 10.1657).

Durch die Überschreitung des Immissionsgrenzwertes von bis zu 6 dB(A) nachts durch Verkehrslärm sind für eine Wohnnutzung keine gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse mehr gegeben.

Mit einem prognostizierten Beurteilungspegel von bis zu 65 dB(A) wird sogar der Auslösewert für die Lärmsanierung an Bahnstrecken von 62 dB(A) für Gewerbegebiete um bis zu 3 dB(A) überschritten. Die Planung ermöglicht somit die Entstehung eines Lärmsanierungsfalles und damit eines immissionsschutzrechtlichen Konfliktes.

Bei den oben aufgeführten Immissionsgrenzwerten der 16. BImSchV sowie den Werten der Auslöschwelle nach VLärmSchR 97 handelt es sich um Außenpegel.

Das alleinige Abstellen auf die Festsetzung passiven Schallschutzes nach DIN 4109 in der jeweils gültigen Fassung ist nach aktueller Rechtsprechung regelmäßig nicht ausreichend im Sinne der Anforderungen des § 1 Baugesetzbuch.

- 9.19 Es wird zur Lösung des immissionsschutzrechtlichen Konfliktes seitens der Unteren Immissionsschutzbehörde empfohlen, im Gewerbegebiet Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind, auszuschließen. Sofern diese Wohnungen zulässig sein sollen, sind aktive Schallschutzmaßnahmen erforderlich, die die Beurteilungspegel auf Werte unterhalb der Schwelle zur schädlichen Umwelteinwirkung senken.

## Berücksichtigung

Entsprechend der Berechnungsergebnisse der Lärmtechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm nach DIN 18005 zum B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen vom 27.06.2019 (nachfolgend: LTU) für das Gewerbegebiet (GE) wird der Immissionsgrenzwert Nacht der 16. Bundesimmissionsschutzverordnung, 16. BImSchV (nachfolgend: IGW) von 59 dB(A) innerhalb der dort festgesetzten Baugrenze erreicht. Südlich der 59 dB(A)-Isophone wird der IGW eingehalten, nördlich davon wird er überschritten. Die Ausweisung von Wohnnutzungen südlich der 59 dB(A)-Isophone ist somit möglich, da dort die Beurteilungspegel unterhalb der Schwelle von schädlichen Umwelteinwirkungen liegen.

Daher wird der Ausschluss von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nördlich der 59 dB(A)-Isophone empfohlen.

Zum Schutz der Bebauung vor Verkehrslärm ist die Festsetzung von Lärmpegelbereichen in Anlehnung an die DIN 4109-1:2018-01 weiterhin erforderlich. Der maßgebliche Außenlärmpegel wird entsprechend der Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5.3 berechnet. Für Flächen mit der zulässigen Wohnnutzung wird dieser zum Schutz des Nachtschlafes anhand der Beurteilungspegel Nacht ermittelt, d.h. dem

## NR STELLUNGNAHMEN

## ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE

Beurteilungspegel Nacht werden 10 dB(A) zzgl. des Zuschlages von 3 dB(A) hinzu- addiert. Für Flächen ohne Wohnnutzung erfolgt die Berechnung des maßgeblichen Außenlärmpegels nach dem Beurteilungspegel Tag, da dort der Schutz des Nachtschlafes nicht notwendig ist. Hier entspricht der maßgebliche Außenlärmpegel dem Beurteilungspegel Tag zzgl. des Zuschlages von 3 dB(A).

Bei der Bemessung der erforderlichen Lärmpegelbereiche werden zusätzlich die Anforderungen der DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5.6 für Gewerbe- und Industrieanlagen berücksichtigt. Zum Schutz der Bebauung vor Gewerbelärm gilt grundsätzlich in Gewerbegebieten (GE) der maßgebliche Außenlärmpegel von 65 dB(A) zzgl. eines Zuschlages von 3 dB(A). Der Wert von 65 dB(A) entspricht dem Immissionsrichtwert Tag der TA Lärm, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm, Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz für Gewerbegebiete (GE).

Nach den Vorgaben der DIN 4109-2:2018-01, Abschnitt 4.4.5.6 werden die maßgeblichen Außenlärmpegel unterschiedlicher Lärmquellen, hier: Verkehrslärm und Gewerbelärm, energetisch addiert und durch einen einmaligen Zuschlag von 3 dB(A) erhöht.

**Gewerbegebiet**

Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV dürfen keine Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter vorgesehen werden. Zulässig sind dort nicht schutzbedürftige Räume und folgende schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109- 1:2018-01 Schallschutz im Hochbau, Teil 1: Mindestanforderungen: Büroräume, Praxisräume, Sitzungsräume und ähnliche Arbeitsräume.

Im Feld mit der Bezeichnung LPB IV\* und LPB V\* sind ausnahmsweise Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter zulässig.

Zum Schutz vor Außenlärm sind zur Einhaltung unbedenklicher Innenraumpegel in zulässigen schutzbedürftigen Räumen die gesamten bewerteten Bau-Schalldämmmaße gemäß des Lärmpegelbereiches V (in Fläche LPB V\*) bis Lärmpegelbereich IV (in Flächen LPB IV und LPB IV\*) der DIN 4109-1 für alle Geschosse vorzusehen. Für die der Eisenbahnstrecke Nr. 1122 abgewandten Fassaden in der Fläche mit Bezeichnung LBP V\* gilt der Lärmpegelbereich IV.

Die betroffenen Fassaden... (s. LTU, Empfehlung)

**Weitere Hinweise**

In der LTU wurden die Berechnungen des Straßenverkehrslärms entsprechend der RLS-90, Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen, 1990 durchgeführt. Mit dem Datum vom 31.10.2019 wurden durch das Ministerium für Verkehr und digitale Infrastruktur die RLS-19, Richtlinien für den

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>Lärmschutz an Straßen, 2019 amtlich bekannt gemacht. In der vorliegenden Situation wird jedoch auf die Neuberechnung der Auswirkungen des Straßenverkehrslärms auf den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 39 aus schalltechnischer Sicht verzichtet. Zum einen ist von sehr ähnlichen Berechnungsergebnissen auszugehen, zum anderen bestimmen die die Emissionen der Eisenbahn die Situation vollends.</p> <p>Es wird deutlich, dass im Nahbereich der Bahnstrecke Nr. 1220 vernachlässigbare Unterschiede in der Ausbreitungsberechnung ohne und mit den berücksichtigten Straßenzügen zu verzeichnen sind. Die gewählten Lärmschutzmaßnahmen werden durch die Emissionen der Straßenzüge nicht beeinflusst. Die in weiter entfernten Bereichen ermittelten Abweichungen können ebenfalls vernachlässigt werden, da dort keine Lärmschutzmaßnahmen bzw. Festsetzungen erforderlich sind.</p>
<p>9.20 <b>Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann</b>                      Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.</p> <p>1. Eingriffsregelung: Frau Haman                      Die Kompensation für die mit dem B-Plan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen vorgebreiteten Eingriffe soll teilweise über den Erwerb von Ökopunkten erbracht werden. Die Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto „Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland unter Anhebung des Grundwasserstandes am Breeser See sowie Anlage eines Feldgehölzes“ (LRO-048) ist geeignet, die mit dem Bebauungsplan Nr.39 der Stadt Grevesmühlen vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft zu ersetzen.</p> <p>Vor Satzungsbeschluss ist durch den Eingriffsverursacher der Zulassungsbehörde und der unteren Naturschutzbehörde die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme vorzulegen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).</p> <p>Die untere Naturschutzbehörde ist über den Satzungsbeschluss zu informieren. Durch die untere Naturschutzbehörde wird dann die Abbuchung der Ökopunkte von dem Ökokonto vorgenommen (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>9.21 <b>5. Artenschutz: Herr Höpel</b>                      Es ist sicherzustellen, dass die gesetzlichen Bestimmungen des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) eingehalten werden.</p> <p>Die im Teil B-Text der Satzung, unter Punkt 8.1 Artenschutz, aufgeführten artenschutzrechtlichen Maßnahmen, u.a. für die Artengruppen Reptilien, Brutvögel und Fledermäuse sowie zum Gehölzschutz, sind entsprechend umzusetzen und einzuhalten. Im</p>	<p>Berücksichtigung                      Die Untere Naturschutzbehörde wird über die Ergebnisse der Bauüberwachung zu gegebener Zeit informiert.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>Hinblick auf die notwendigen Abriss,- Erschließungsarbeiten sowie Bautätigkeit sind die im vorgelegten Maßnahmenplan, FA. M&amp;P Ingenieurgesellschaft mbH vom 05.10.2021, dargelegten artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen, einschließlich der ökologischen Baubegleitung (incl. weiteres Monitoring), umzusetzen und zu kontrollieren.</p> <p>Die Ergebnisse der Bauüberwachung sowie der Kontrolle der Artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (Monitoring), siehe dazu auch die Ausführungen zum Kontrollbericht, Dipl.-Biol. Björn Leupolt vom 07.10.2021, sind der UNB in Kopie zu übersenden.</p>	
<p>9.22 Begründung</p>	<p>Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.</p> <p>Die vorgelegte Planung enthält einen überarbeiteten Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, hier Stand 29.03.2019. Darin wird ausgeführt, dass bei Umsetzung verschiedener Vermeidungsmaßnahmen sowie notwendiger artenschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen, u.a. auch CEF-Maßnahmen, davon ausgegangen werden kann, dass die Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nicht berührt werden und eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BaNatSchG nicht erforderlich wird. Zu den dargelegten Maßnahmen gehört u.a. ein zu erarbeitender Maßnahmenplan im Hinblick auf den Abriss von Gebäuden sowie eine zwingend notwendige biologische Baubegleitung. Weiterhin sind vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) im Hinblick auf zu beseitigende Fortpflanzungs- oder Ruhestätten erforderlich, Für den B-Plan wurden die vorgeschlagenen Maßnahmen explizit in den Teil B-Text mit übernommen, hier unter Punkt 8.1. Artenschutz.</p> <p>Der vorgelegte Maßnahmenplan sowie der Kontrollbericht enthalten entsprechende Ausführungen zu erforderlichen und teilweise bereits durchgeführten artenschutzfachlichen Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Dabei wurden auch Ausführungen zur Wirksamkeit der bereits ergriffenen Maßnahmen gemacht, welche belegt werden konnten.</p> <p>Sofern sichergestellt wird, dass die im B-Plan festgesetzten sowie die sich aus dem Maßnahmenplan und dem Kontrollbericht ergeben Maßnahmen umgesetzt und eingehalten werden, sind derzeit keine entgegenstehenden Belange, hier im Hinblick auf Verletzungen der Zugriffsverbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG, erkennbar.</p> <p>Die notwendige Bauüberwachung und das weitere Monitoring der Ausgleichsmaßnahmen sind hierbei</p>	<p>Kenntnisnahme</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	ebenfalls zwingend einzuhalten.	
9.23	<p><b>Biotopschutz:</b> Herr Berchtold-Micheel                      Lt. Umweltbericht und Biotopverzeichnis ist die Umsetzung der Planungsabsichten nicht mit einer erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen verbunden die nach § 20 NatSchAG M-V besonders geschützt sind.                      7. Natura 2000/GGB:                      Eine Beeinträchtigung der Schutz-und Erhaltungsziele eines Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung ist derzeit nicht erkennbar.</p>	Kenntnisnahme
	Rechtsgrundlagen	
	<p>BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)                      NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)                      ÖkoKtoVO M-V Verordnung zur Bevorratung von Kompensationsmaßnahmen, zur Einrichtung von Verzeichnissen und zur Anerkennung von Flächenagenturen im Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Mai 2014 – Ökokontoverordnung (GS Meckl.-Vorp. Gl.Nr. 791-9-7)</p>	
9.24	<p><b>Untere Wasserbehörde</b>                      Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin  <b>1. Wasserversorgung:</b>                      Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen. Entsprechende Anschlussgestattungen sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.</p>	Kenntnisnahme
9.25	<p><b>2. Abwasserentsorgung:</b>                      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 übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.</p>	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
9.26	<p><b>3. Niederschlagswasserbeseitigung:</b>                      Aufgrund der Lage des Bebauungsgebietes in der Trinkwasserschutzzone III A ist die Versickerung des Niederschlagswassers erlaubnispflichtig. Entsprechende Anträge sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg einzureichen.</p>	Kenntnisnahme
9.27	<p><b>4. Gewässerschutz:</b>                      Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz sind einzuhalten. Gemäß Punkt 5.13 ist die Nutzung von Erdwärmesonden verboten. Verkehrsflächen sind nach RiStWag auszubauen.                      LAU-Anlagen (Lagerung, Abfüllen und Umschlagen von wassergefährdenden Stoffen) oder HBV-Anlagen (Herstellen, Behandeln und Verwenden von wassergefährdenden Stoffen) haben auf der Grundlage des § 62 WHG i.V. mit der AwSV so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.                      Prüfpflichtige Anlagen nach AwSV sind bei der unteren Wasserbehörde anzeigepflichtig.</p>	Kenntnisnahme
<b>Rechtsgrundlagen</b>		
<p>WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuordnung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3901)</p> <p>LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 8. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 866)</p>		
9.28	<p><b>Untere Denkmalschutzbehörde</b>                      auf Basis der von Ihnen eingereichten Unterlagen, ist in den o.g. Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“, Textliche Festsetzungen – 3. Entwurf folgender Hinweis zu ergänzen:                      Denkmalschutzrechtliche Hinweise                      Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind von den geplanten Maßnahmen keine Baudenkmale sowie Bodendenkmale betroffen.                      Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden.                      Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmen ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen.                      Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundeigentümer, zufälligen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.</p>	Berücksichtigung Der Hinweis wird in Text Teil B ergänzt.

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>Die Anzeige hat gegenüber der unteren Denkmalschutzbehörde zu erfolgen. Sie leitet die Anzeige unverzüglich an die Denkmalfachbehörde weiter.</p> <p>Der Fund und die Fundstelle sind in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, bei schriftlicher Anzeige spätestens nach einer Woche. Die untere Denkmalschutzbehörde kann die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.</p>	
<p>9.29 <b>FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr Untere Straßenverkehrsbehörde</b></p> <p>In der Akte war ein Verkehrsgutachten der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH vom 13.02.2017 enthalten. In diesem wurde angeregt die Benutzungspflicht des gemeinsamen Geh-/Radweges entlang der Rehnaer Straße neu zu beurteilen. Demnach bestünde aus verkehrsplanerischer Sicht keine Notwendigkeit die Benutzungspflicht beizubehalten. Aus Gründen der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs wird es allerdings für Notwendig erachtet, diese Benutzungspflicht aufrecht zu erhalten, um den Fuß- und Radverkehr vom motorisierten Fahrzeugverkehr auf der Renaher Straße zu trennen. Eine Änderung wird aktuell nicht für notwendig erachtet.</p> <p>Eine Radwegefurt zu markieren ist ohnehin nicht notwendig. Aktuell stehen im Knoten Geländer, die den Geh- und Radverkehr führen. Die Querungsstelle, an der, der Geh- und Radverkehr die Straße in das B-Plan-Gebiet tatsächlich erst überqueren kann, liegt deutlich über 5 m entfernt von der Vorfahrtsstraße (Rehnaer Straße). In diesem Fall ist gem. der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur StVO zu § 9 zu Absatz 2 II. eine Radwegefurt nicht zu markieren.</p> <p>Sofern im Zuge der Erschließungsarbeiten Änderungen an der Führung der Fußgänger und Radfahrer beabsichtigt sind, sind der Straßenverkehrsbehörde entsprechende Verkehrszeichenpläne rechtzeitig vorzulegen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	
<p>9.30 <b>FD Bau und Gebäudemanagement Straßenaufsichtsbehörde</b></p> <p>Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RAS 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen</p>	<p>Kenntnisnahme</p>	

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.	
9.31	Die spitzwinklige Einmündung der einen Planstraße in die andere ist zu überprüfen. Die Sichtverhältnisse sind zu gewährleisten.	Kenntnisnahme Die Einmündung wurde bereits durch den Erschließungsplaner überprüft. Es ist keine Änderung erforderlich.
9.32	Für den selbständigen Parkplatz im östlichen B-Plangebiet, der wegerechtlich nicht zur Straße gehört und damit nicht dem StrWG M-V unterliegt, ist nach Landesbauordnung eine Baugenehmigung erforderlich.	Kenntnisnahme
9.33	Es fehlt die Darstellung der Parkflächen im Bereich der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung – Verkehrsberuhigter Bereich -. Beim Parken in Längsaufstellung sind gemäß RAST 06 Breitenzuschläge von 0,75 m für das Öffnen der Wagentüren neben dem Parkstreifen vorzusehen. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass bei einer restlichen Durchfahrtsbreite von 4,00 m kein Begegnungsverkehr PKW/PKW möglich ist.	Nichtberücksichtigung Die genaue Gestaltung des Parkplatzes liegt derzeit noch nicht vor und wird im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet. Die einschlägigen Regeln der Technik sind dabei zu beachten.
9.34	Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.	Kenntnisnahme
9.35	<b>Straßenbaulastträger</b> zum o. a. Entwurf gibt es unsererseits keine Einwände. Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.	Kenntnisnahme
9.36	<b>Abfallwirtschaftsbetrieb</b> Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes kann dem B-Plan Nr. 39 vorbehaltlich der Umsetzung des Verkehrskonzeptes zum straßenbegleitenden Parken (s. Pkt. 1.37 der Abwägung vom 07.05.2021 und Pkt. 12 der Begründung) zugestimmt werden. In diesem Zusammenhang ist darauf zu achten, dass die Parkplätze und Parkbuchten so gesetzt werden, dass diese die notwendigen Bewegungsflächen der Abfallsammelfahrzeuge (= Schleppkurven für 3 bis 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge) nicht beeinträchtigen.	Kenntnisnahme Der Hinweis wird im Zuge der Erschließungsplanung berücksichtigt.
10	<b>Stadt Grevesmühlen</b> <b>Az.: 07.09.2021</b>	
10.1	(...) ich bitte um Beachtung meiner Stellungnahme vom 18.12.2018 sowie der des Zweckverbandes Grevesmühlen vom 12.12.2018 in Bezug auf die Löschwasserversorgung. Dem ist aktuell nichts hinzuzufügen.	Kenntnisnahme

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
11	<p><b>Zweckverband Grevesmühlen – zu B-Plan</b>  <b>Az.: t1/ck vom 12.12.2018</b></p>	
11.1	<p><i>(...) Mit der Aufstellung des B-Planes wird ein weiteres allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, mit dem die Voraussetzung für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Des Weiteren wird eine Mischgebietsfläche festgesetzt, wobei die Nutzungen „Vergnügungsstätten“, mit Ausnahme der bestehenden Spielothek und „Wettbüros“ ausgeschlossen werden. Für die Erschließung des Gebietes ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung notwendig. Der Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen wird mit der 5. Änderung entsprechend angepasst.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p>
11.2	<p><u>Trinkwasserversorgung</u>  <i>Der Leitungsbestand aus der Rehnaer Straße ist zu erweitern. Eine technische Planung, die mit dem ZVG abzustimmen ist, ist notwendig. Die Kosten trägt der Erschließungsträger.                  Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III Ader Wasserfassung Wotenitz.</i></p>	<p><i>Berücksichtigung                  Im Zuge der Erschließungsplanung wird die technische Planung mit dem ZVG abgestimmt.</i></p>
11.3	<p><u>Schmutzwasserbeseitigung</u>  <i>Der Leitungsbestand aus der Rehnaer Straße ist zu erweitern. Eine technische Planung, die mit dem ZVG abzustimmen ist, ist notwendig. Die Kosten der Erschließungsmaßnahme trägt der Erschließungsträger.                  Gemäß gültiger Satzungen unterliegen alle Grundstücke dem Anschluss-, und Benutzungszwang und sind entsprechend beitragspflichtig.</i></p>	<p><i>Berücksichtigung                  Im Zuge der Erschließungsplanung wird die technische Planung mit dem ZVG abgestimmt.</i></p>
11.4	<p><u>Niederschlagswasserbeseitigung</u>  <i>Im Geltungsbereich des B-Planes wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken verwertet bzw. versickert. Der Nachweis für die Versickerungsfähigkeit sowie der wasserrechtliche Bescheid des Landkreises NWM liegen vor.                  Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.                  Für die Errichtung der Straßenentwässerung ist gemäß § 1 Straßen-, und Wegegesetz M-V der Straßenbaulastträger, hier: die Stadt Grevesmühlen zuständig. Der in der Begründung unter Punkt 11 - Oberflächenentwässerung genannte § 39 Abs. 1 des Landeswassergesetzes MV ist im Gesetz weggefallen. Dieser Sachverhalt ist in § 40 des Landeswassergesetzes geregelt.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Berücksichtigung                  Der Gesetzesbezug wird korrigiert.</i></p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>11.5 <u>Löschwasserversorgung</u>  <i>Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen.                      Die Hydranten Nr. 417 und 418 sind derzeit vertraglich gebunden und stehen für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Bei Einzelentnahme bringt der Hydrant Nr. 417 mehr als 48 m<sup>3</sup>/h, aber weniger als 96 m<sup>3</sup>/h; der Hydrant Nr. 418 bringt mehr als 96 m<sup>3</sup>/h. Das Setzen eines zusätzlichen Hydranten ist vom Erschließungsträger geplant.</i></p> <p>11.6 <i>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Berücksichtigung                      Der ZVG wird bei der weiteren Planung weiter beteiligt.</i></p>	
<p>12 <b>Stadt Grevesmühlen – Haupt- und Ordnungsamt – zu B-Plan</b>  <b>Az.: 01-37/12/135-B39 vom 18.12.2018</b></p> <p>12.1 <i>Derzeit sind im geplanten Bebauungsgebiet zwei Hydranten vorhanden, welche vertraglich vereinbart mit dem Zweckverband Grevesmühlen zur Löschwasserentnahme zur Verfügung stehen. Diese sind ausreichend, um den Löschwasserbedarf von 96 m<sup>3</sup>/h über 2 Stunden im Mischgebiet und eingeschränkten Gewerbegebiet der Planung abzudecken. Um den Löschwasserbedarf von 48 m<sup>2</sup> im geplanten allgemeinen Wohngebiet sicherzustellen, sind bei der Erschließungsplanung in Abstimmung mit dem Zweckverband und der Wehrführung der Freiwilligen Feuerwehr Grevesmühlen weitere Hydranten in erforderlicher Anzahl vorzusehen.</i></p>	<p><i>Berücksichtigung                      Im Zuge der Erschließungsplanung wird der Nachweis des Löschwasserbedarfs erfolgen und entsprechend erforderliche zusätzliche Hydranten vorgesehen.</i></p>	
<p>13 <b>Wasser- und Bodenverband Stepenitz- Maurine</b>  <b>Az.: vom 09.09.2021</b></p> <p>13.1 (...) durch die Änderungen zum bereits vorgelegten Entwurf des o. g. B-Planes vom 28.04.2020 werden keine Belange des Wasser- und Bodenverbandes Stepenitz- Maurine betroffen.                      Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 09.06.2020 und bitten um weitere Beteiligung. Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unserer Aufsichts- und Genehmigungsbehörde.</p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p>	
<p>14 <b>Wasser- und Bodenverband Stepnitz-Maurine</b>  <b>Az.: vom 09.06.2020</b></p> <p>14.1 (...)gegen die Aufstellung des o. g. Bebauungsplanes äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken.                      Die Vorflut für diesen Bereich bildet die Burdenow (7/13), welche sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV befindet. In den</p>	<p><i>Nichtberücksichtigung                      Die Entwässerung des Plangebietes ist gesichert. Eine Darstellung der Burdenow in der Planzeichnung ist nicht erforderlich, um den Nachweis der gesicherten Erschließung für den Bebauungsplan zu erbringen.</i></p>	

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p><i>Bauleitplanunterlagen sind alle Gewässer laut § 1 LWaG M-V mit einem Schutzstreifen als zu schützende wasserwirtschaftliche Einrichtungen einschließlich wasserwirtschaftliche Anlagen gemäß §§ 81 und 82 LWaG M-V aufzunehmen und darzustellen.</i></p>	
14.2	<p><i>Der WBV begrüßt die Rückhaltung des Oberflächenwassers der öffentlichen Erschließungsflächen und die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Grundstücken. Vorzugsweise sollte diese Rückhaltung nicht in einem Rohrleitungssystem erfolgen. Die vor Einleitung in die Burdenow zu errichtende Sedimentationsanlage ist künftig regelmäßig durch die Stadt Grevesmühlen zu reinigen.</i></p>	Kenntnisnahme
14.3	<p><i>Der WBV ist an der weiteren Planung zu beteiligen. Als Anlage fügen wir einen Kartenauszug bei, in dem das Gewässer durch hellblaue Farbgebung kenntlich gemacht wurde. Wir weisen jedoch darauf hin, dass diese Kennzeichnung nicht maßstabsgerecht in der Örtlichkeit sein muss. Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unserer Aufsichts- und Genehmigungsbehörde.</i></p>	Kenntnisnahme
15	<p><b>Zweckverband Grevesmühlen</b> <b>Az.: t1/ck, vom 04.10.2021</b></p>	
15.1	<p><i>(...) Nach durchgeführter zweiten Auslegung und Beteiligung ergab sich weiterer Überarbeitungsbedarf bezüglich immissionstechnischer Belange. Die vorgenommenen Änderungen berühren nicht die Belange des ZVG. Somit verweise ich auf unsere Stellungnahme vom 12.12.2018, die weiterhin vollumfänglich Gültigkeit besitzt. Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen</i></p>	Kenntnisnahme
16	<p><b>Zweckverband Grevesmühlen – zu B-Plan</b> <b>Az.: t1/ck vom 12.12.2018</b></p>	
16.1	<p><i>(...) Mit der Aufstellung des B-Planes wird ein weiteres allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, mit dem die Voraussetzung für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Des Weiteren wird eine Mischgebietsfläche festgesetzt, wobei die Nutzungen „Vergnügungsstätten“, mit Ausnahme der bestehenden Spielothek und „Wettbüros“ ausgeschlossen werden. Für die Erschließung des Gebietes ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung notwendig. Der Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen wird mit der 5. Änderung entsprechend angepasst.</i></p>	Kenntnisnahme

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>16.2 <u>Trinkwasserversorgung</u>  <i>Der Leitungsbestand aus der Rehnaer Straße ist zu erweitern. Eine technische Planung, die mit dem ZVG abzustimmen ist, ist notwendig. Die Kosten trägt der Erschließungsträger.                      Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III Ader Wasserfassung Wotenitz.</i></p>	<p><i>Berücksichtigung                      Im Zuge der Erschließungsplanung wird die technische Planung mit dem ZVG abgestimmt.</i></p>
<p>16.3 <u>Schmutzwasserbeseitigung</u>  <i>Der Leitungsbestand aus der Rehnaer Straße ist zu erweitern. Eine technische Planung, die mit dem ZVG abzustimmen ist, ist notwendig. Die Kosten der Erschließungsmaßnahme trägt der Erschließungsträger.                      Gemäß gültiger Satzungen unterliegen alle Grundstücke dem Anschluss-, und Benutzungszwang und sind entsprechend beitragspflichtig.</i></p>	<p><i>Berücksichtigung                      Im Zuge der Erschließungsplanung wird die technische Planung mit dem ZVG abgestimmt.</i></p>
<p>16.4 <u>Niederschlagswasserbeseitigung</u>  <i>Im Geltungsbereich des B-Planes wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken verwertet bzw. versickert. Der Nachweis für die Versickerungsfähigkeit sowie der wasserrechtliche Bescheid des Landkreises NWM liegen vor.                      Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.                      Für die Errichtung der Straßenentwässerung ist gemäß § 1 Straßen-, und Wegegesetz M-V der Straßenbaulastträger, hier: die Stadt Grevesmühlen zuständig. Der in der Begründung unter Punkt 11 - Oberflächenentwässerung genannte § 39 Abs. 1 des Landeswassergesetzes MV ist im Gesetz weggefallen. Dieser Sachverhalt ist in § 40 des Landeswassergesetzes geregelt.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p> <p><i>Berücksichtigung                      Der Gesetzesbezug wird korrigiert.</i></p>
<p>16.5 <u>Löschwasserversorgung</u>  <i>Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen.                      Die Hydranten Nr. 417 und 418 sind derzeit vertraglich gebunden und stehen für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Bei Einzelentnahme bringt der Hydrant Nr. 417 mehr als 48 m³/h, aber weniger als 96 m³/h; der Hydrant Nr. 418 bringt mehr als 96 m³/h. Das Setzen eines zusätzlichen Hydranten ist vom Erschließungsträger geplant.</i></p>	<p><i>Kenntnisnahme</i></p>
<p>16.6 <i>Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.</i></p>	<p><i>Berücksichtigung                      Der ZVG wird bei der weiteren Planung weiter beteiligt.</i></p>

**Von folgend aufgeführten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Bedenken oder Anregungen geäußert (mit Schreiben vom):**

**NR STELLUNGNAHMEN**

**ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

---

1. GDM.com GmbH (01.09.2021)
2. 50Hertz Transmission GmbH (08.09.2021)
3. HanseGas GmbH (20.09.2021)
4. Ministerium für Energie, Infrastruktur und Digitalisierung Mecklenburg-Vorpommern (05.10.2021)

**NR STELLUNGNAHMEN**

**ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE**

**Öffentlichkeitsbeteiligung in Form einer öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB**

<p>17 <b>Private Person A,</b> <b>Az.: vom 30.09.2021</b></p>	
<p>17.1 Hiermit widersprechen ich ausdrücklich dem Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen und der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen und der Bauleitplanung der Stadt Grevesmühlen. Der Widerspruch richtet sich gegen den Bebauungsplan, gegen die Satzung und gegen die Bauleitplanung dahin, dass unter anderem meine privatnützlichen Interessen, auf den Grundstücken meiner Familie Drebenstedt, weiterhin den vorhandenen Gewerbebetrieb ausüben zu können, in der Satzung des Bebauungsplans sowie in der Bauleitplanung missachtet werden. Auch wird hier in das Eigentumsrecht von meiner Familie, insoweit eingegriffen, dass die zukünftige Nutzung der jetzigen Ausübung die Grundstücke meiner Familie, nicht mehr zulässig sein soll.</p>	<p>Kenntnisnahme</p>
<p>17.2 Die Änderung der atypischen Freihaltung des Gewerbebetriebes (Tischlerei Flurstück 260/12) schafft es nicht, durch die Wohnbebauung, eine konfliktfreie Ausübung des Gewerbebetriebes zu garantieren. Auch wird dem Bedenken nach, die ständige Benutzung, der zum Eigentum meiner Familie befindlichen Lagerhallen und Grundstücke, mit Stapler und Schwerlastverkehr, durch eine Wohnbebauung, stark beeinträchtigt. Zu beachten ist weiterhin, dass die Lagerhalle- Eigentümerin Christel Drebenstedt (Flurstück 260/15), (auch die Fensterwerkstatt Flurstück 262/1 ;263/2) immer schon zu der Gewerbebetriebsnutzung dazu gehört und weiterhin zwingend und zukünftig genutzt wird. Diese wird von Seiten der Stadt Grevesmühlen in seinen Planungen nicht berücksichtigt (ist auf den Bauleitplanung überplant) und wird die Fortführung des Gewerbebetriebes durch eine Wohnbebauung stark gefährden. Der Gewerbebetrieb und die Nutzung der Lagerhallen wären, dem Bedenken nach, von der Wohnbebauung grundsätzlich beeinträchtigt.</p>	<p>Nichtberücksichtigung Mit dem Betrieb fanden im Laufe des Verfahrens umfangreiche Gespräche statt. Die Inhalte reichten von Aufgabe des Betriebes über die Verlagerung des Betriebes bis zum Weiterbetrieb. Eine zeitliche Einschätzung der zukünftigen Entwicklung ist derzeit nicht möglich. Die Stadt hat sich daher dazu entschieden einen Weiterbetrieb planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Lärmschutzuntersuchungen wurden unter dieser Maßgabe angepasst. Die Verträglichkeit ist durch das Gutachten nachgewiesen. Dabei wurden u. a. Abstände einbezogen die der Betrieb ohnehin aufgrund der bestehenden benachbarten Wohnbebauung einhalten muss. Eine Veränderung der gewerblichen Situation aufgrund des Bebauungsplans ist somit nicht gegeben. Die Planungsabsicht der Stadt besteht unverändert fort und wird durch den Bebauungsplan gesichert. Gleichzeitig wird durch die gewählte Erschließung eine unmittelbare Umsetzung des Bebauungsplans sichergestellt.</p>
<p>17.3 Auch widersprechen ich der Bauleitplanung dahin, da die Baulast gefährdet ist, die die öffentlich-rechtlich Zugangsmöglichkeiten gewährleistet. Die Leitungsrechte der Ver- und Entsorgung und die Sicherung der rechtlich technischen Versorgung würden dem Bedenken nach, verloren gehen. Für den Gewerbebetrieb (Tischlerei) ist in der Bauleitplanung keine Lärmschutzmaßnahme vorgesehen. Hier sollten doch gleiche Maßstäbe, mit der zweiten im B-Plan Gebiet befindlichen Tischlerei, angesetzt werden. Dort sind Schallschutzmaßnahmen eingeplant und auch zum</p>	<p>Nichtberücksichtigung Mit dem Betrieb fanden im Laufe des Verfahrens umfangreiche Gespräche statt. Die Inhalte reichten von Aufgabe des Betriebes über die Verlagerung des Betriebes bis zum Weiterbetrieb. Eine zeitliche Einschätzung der zukünftigen Entwicklung ist derzeit nicht möglich. Die Stadt hat sich daher dazu entschieden einen Weiterbetrieb planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Lärmschutzuntersuchungen wurden unter dieser Maßgabe angepasst. Die Verträglichkeit ist durch das Gutachten nachgewiesen. Dabei wurden u. a. Abstände einbezogen die der Betrieb ohnehin aufgrund der bestehenden</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>Kundenparkplatz des fiktiven Supermarktes, wird eine 3 m hohe Schallschutzwand errichtet. Daher sehe ich auch hier, dem Bedenken nach, den Gewerbebetrieb, durch die Wohnbebauung, für beeinträchtigt und gefährdet.</p> <p>Auch widersprechen ich der Bauleitplanung dahingehend, dass der Gewerbebetrieb nur noch als „Duldung“ geplant ist, unsere Familie und ich aber weiter zukünftig auf unseren Grundstücken den Gewerbebetrieb erhalten werden. Hier ist aber keine Gewerbegebietsabsicht, auf den Grundstücken meiner Familie, in den Planungen der Stadt Grevesmühlen berücksichtigt. Sie hat aber im Planungsgebiet einer anderen Tischlerei ein Gewerbegebiet eingeplant, die zukünftig hier erhalten werden soll.</p>	<p>benachbarten Wohnbebauung einhalten muss. Eine Veränderung der gewerblichen Situation aufgrund des Bebauungsplans ist somit nicht gegeben. Die Planungsabsicht der Stadt besteht unverändert fort und wird durch den Bebauungsplan gesichert. Gleichzeitig wird durch die gewählte Erschließung eine unmittelbare Umsetzung des Bebauungsplans sichergestellt.</p>
17.4	<p>Unabhängig von der Frage, dass meine Familie und ich, unter anderem zukünftig Entschädigungsansprüche aus dem Gesichtspunkt in nicht unerheblicher Höhe haben dürften, ist jedenfalls festzustellen, dass die privaten Interessen, sowohl der Grundstückseigentümerin und damit die Wahrung der grundrechtlich geschützten Eigentumsrechte, als auch die Rechte als Gewerbetreibender und den Anspruch auf Unterlassung von Eingriffen in den geschützten Gewerbebetrieb überhaupt nicht berücksichtigt worden sind.</p> <p>Auch die bisherige Haltung der Stadt Grevesmühlen, meine Interessen und die meiner Familie als Eigentümer in einem dafür beschlossenen Umlenungsverfahren, so wie bisher zu berücksichtigen, ist dahingehend falsch, dass unsere privatnützlichen Interessen - Privatnützigkeit - unseren jetzigen Gewerbebetrieb auf unseren Grundstücken, Gebäuden und allen dazugehörigen Rechten, in dem jetzigen B-Plan Gebiet „Zum Sägewerk“ Nr. 39 weiter und zukünftig zu betreiben, gar nicht beachtet werden.</p> <p>Nun ist aber die sogenannte Privatnützigkeit die unabdingbare Voraussetzung für ein rechtmäßiges Umlenungsverfahren. Also müssen unsere privatnützlichen Interessen in die Planungen des Bauungs- und Flächennutzungsplanes mit all unseren Rechten beachtet werden.</p>	<p>Kenntnisnahme Die angesprochenen Belange sind bereits Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der Abwägung.</p>
17.5	<p>Diese Rechts- und Sachlage wurde bereits in dem anhängigen Klageverfahren gegen das Umlenungsverfahren vom OLG Rostock vom 20.02.2020 erörtert.</p> <p>Dort wurde auch darauf hingewiesen, dass die privaten Rechte der Eigentümer an Grund und Boden in einem Umlenungsverfahren über dem öffentlichen Interesse stehen. Diese meine Rechte und die meiner Familie sind in dem Planungsverfahren der Stadt Grevesmühlen nicht beachtet worden.</p> <p>Des weiteren verweise ich auf die Stellungnahmen und die Öffentlichkeitsbeteiligungen zum Bauungsplan „Zum Sägewerk“ Nr. 39 vom</p>	<p>Kenntnisnahme Die angesprochenen Belange sind bereits Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans bzw. der Abwägung.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>22.06.2017 und vom 19.12.2018, die im Auftrag meiner Familie von der Anwaltskanzlei Rechtsanwälte Schöwe, Knye, Homann-Triebs und vom 27.05.2021, an die Stadt Grevesmühlen eingereicht worden sind.</p>	
<p>18</p> <p><b>Private Person A,</b> <b>Az.: vom 23.09.2021</b></p> <p>18.1</p>	<p>Stellungnahme weitestgehend wortgleich mit Stellungnahme Nr. 17.</p>	<p>Vergleiche Stellungnahme Nr. 17</p>
<p>19</p> <p><b>Private Person B,</b> <b>Az.: 239/19 vom 30.09.2021</b></p> <p>19.1</p> <p>19.2</p> <p>19.3</p>	<p>(...) in obiger Angelegenheit ist Ihnen bekannt, dass uns ... mit der Wahrnehmung seiner rechtlichen Interessen beauftrag hat. Eine Ablichtung unserer diesbezüglichen Bevollmächtigungsurkunde fügen wir unserem Schreiben vorsorglich nochmals als Anlage zu Ihrer Kenntnisnahme bei. Namens und in Vollmacht unseres Mandanten teilen wir Ihnen mit, dass dieser als Eigentümer des Flurstückes 264/18 (Grundbuchbezirk Grevesmühlen, Blatt 17605) auch durch den ausgelegten 3. Entwurf des B-Planes Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen „Zum Sägewerk“ in seinen Rechten verletzt wird. Im Einzelnen wird unter ausdrücklicher Aufrechterhaltung der bisherigen Rügen unseres Mandanten aus seinem Schreiben 09. Juni 2020 namens und in Vollmacht unseres Mandanten folgendes gerügt:</p> <p>1) Die Stadt Grevesmühlen hat nicht die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Es liegen weiterhin Abwägungsfehler zum Nachteil unseres Mandanten vor.</p> <p>So gehört das Grundstück unseres Mandanten zu einem faktischen Gewerbegebiet mit der Folge, dass sich die Zulässigkeit etwaiger Vorhaben unseres Mandanten nach § 8 BauNVO beurteilt. Zulässig sind demnach gemäß § 8 Abs. 2 BauNVO Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe, Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude, Tankstellen und Anlagen für sportliche Zwecke. Ausnahmsweise können gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO zugelassen werden, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die den Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Vergnügungstätten.</p> <p>a) Der ausgelegte 3. Entwurf verstößt gegen das Gebot der sachgerechten Auswahl des Abwägungsmaterials, indem er, wie ausweislich der</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Kenntnisnahme Das angesprochene Grundstück ist nicht Teil des Geltungsbereiches des vorliegenden Bebauungsplans. Daher können auch keine Festsetzungen bezüglich des Grundstücks erfolgen.</p> <p>Kenntnisnahme Das angesprochene Grundstück wird als Vorbelastung entsprechend der möglichen Nutzungen in das</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>Begründung auf Seite 12 ersichtlich, bei der Modellierung der Schallquellen" des Grundstücks unseres Mandanten immer noch auf die von ihm selbst zur Verfügung gestellte Schallimmissionsprognose zur Ansiedlung eines Verbrauchermarktes vom 21. Oktober 2015 abstellt.</p> <p>Allerdings wurde unserem Mandanten für den Verbrauchermarkt seit dem Jahr 2015 keine Baugenehmigung erteilt, sodass er weiterhin die Möglichkeit besitzt, sein Grundstück auch auf andere gemäß § 8 BauNVO zulässige Weise, wie beispielsweise für eine Schank- und Speisewirtschaft bzw. einen Beherbergungsbetrieb oder eine Bowling- bzw. Schießhalle oder SquashCenter zu nutzen.</p>	<p>Schallgutachten und daraus resultierend in den Bebauungsplan eingestellt.</p>
19.4	<p>aa) Jedoch berücksichtigte bereits die zur Begründung des 2. Entwurfs des B-Plans beauftragte „Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach TA Lärm" nicht die üblichen Schallpegel bzw. Immissions- und Emissionswerte für derartige ebenfalls gemäß § 8 BauNVO zulässige Nutzungen des Grundstückes unseres Mandanten. Die diesbezüglichen Schallpegel bzw. Immissions- und Emissionswerte wurden weder ermittelt noch in die Abwägung miteinbezogen.</p> <p>Ebenfalls beschränkte sich die Schallimmissionsprognose vom 21. Oktober 2015, selbst wenn sie im Hinblick auf eine Abwägung ein sachgerechtes Abwägungsmerkmal darstellen sollte, im Hinblick auf die in einem faktischen Gewerbegebiet grundsätzlich mögliche 24-stündige Nutzung des Gewerbebetriebes ausweislich der Seite 9 nur auf eine lärmtechnische Untersuchung des Gewerbelärms in einem Beurteilungszeitraum von 06:00 Uhr bis 22:00 Uhr und berücksichtigt nicht einen 24-Stundenbetrieb einer gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzung wie beispielsweise eines Beherbergungsbetriebes mit Schank- und Speisewirtschaft und Bowlingcenters.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Zwischenzeitlich war das angesprochene Grundstück Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans mit dementsprechenden Festsetzungen der Art der baulichen Nutzung. Da das Grundstück nunmehr nicht mehr Teil des Geltungsbereiches ist, wird das angesprochene Grundstück als Vorbelastung entsprechend der möglichen Nutzungen in das Schallgutachten und daraus resultierend in den Bebauungsplan eingestellt.</p>
19.5	<p>bb) Die vorstehenden Mängel sind dabei nicht durch die in der Begründung auf Seite 13 erwähnte „Ergänzende Untersuchung vom 23.03.2021" geheilt worden.</p> <p>(1) Namens und in Vollmacht unseres Mandanten rügen wir hier zunächst ausdrücklich, dass die diesbezügliche ergänzende Untersuchung offensichtlich nicht vollständig ausgelegt wurde.</p> <p>So wurden auf der Internetseite der Stadt Grevesmühlen lediglich die Anlage 1.2 als Datei „2021-04-01 LP Schall Gewerbe, Anhang Ver" und die Anlagen 1.2.1 bis 1.2.3 als Datei „2021-04-01 Anh 1.2 LS-Wall 4m.pd.f" nicht jedoch die offenbar ebenfalls vorhandene Anlage 1.1 sowie die ergänzende Untersuchung selbst, auf welche sich die vorgenannten Anlagen beziehen, ausgelegt. Weitergehend erfolgte anstatt der erforderlichen Auslegung der ergänzenden Untersuchung nur die Auslegung der lärmtechnischen Untersuchung</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die Unterlagen incl. aller Bestandteile der Schalltechnische Untersuchung haben vollständig ausgelegt.</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>Gewerbelärm nach DIN 45691 mit dem Bearbeitungsstand vom 27. März 2017 mittels Datei „24-03-27-Untersuchung Gewerbelärm B39.pd und der lärmtechnischen Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vom 17. Juni 2019 mit der Datei „17-06-19-Ergänzung Gewerbelärmbeurteilung“.</p>	
19.6	<p>(2) Dabei berücksichtigt die ergänzende Untersuchung ausweislich der Seite 14 der Begründung, nach welcher „die angrenzende Nutzung als Flächenschal/quelle eines Mischgebietes, entsprechend der zulässigen Nutzungen, im Sinne einer Vorbelastung in die schalltechnischen Berechnungen einbezogen“ wird, nach wie vor fehlerhaft nicht, dass das Grundstück unseres Mandanten eben nicht zu einem Misch- sondern stattdessen zu einem faktischen Gewerbegebiet gehört.</p>	<p>Kenntnisnahme Das angesprochene Grundstück wird als Vorbelastung entsprechend der möglichen Nutzungen in das Schallgutachten und daraus resultierend in den Bebauungsplan eingestellt.</p>
19.7	<p>Es werden in der ergänzenden Untersuchung weder die üblichen Schallpegel bzw. Immissions- und Emissionswerte für die gemäß § 8 BauNVO auf dem Grundstück unseres Mandanten sonst noch zulässigen Nutzungen ermittelt noch diese in die Abwägung bei der Planung miteinbezogen. Zudem werden die zum Schutz der geplanten Wohnbebauung erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen nur im Hinblick auf ein Mischgebiet nicht jedoch hinsichtlich der in einem (faktischen) Gewerbegebiet zulässigen Immissionsrichtwerte (tags 65 db(A) und nachts 50 db(A)) ermittelt. Ebenfalls werden in den durchgeführten Berechnungen der ergänzenden Untersuchung ausweislich der vorliegenden Anlagen 1.2 und 1.2.1 bis 1.2.3 erneut keine direkt angrenzenden Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 39 berücksichtigt. Schließlich berücksichtigt die ergänzende Untersuchung offenbar nicht die durch die Zufahrt auf den Parkplätzen des Grundstückes unseres Mandanten entstehenden Schallpegel bzw. Schallquellen und Immissionen bzw. Emissionen. Auch findet offensichtlich keine Berücksichtigung, dass Fahrzeuge, die zur Parkfläche 4.1.01 gelangen wollen, hierfür erst die Flächen 5.1.01 bzw. 5.1.02 überfahren müssen, wodurch weitere Immissionen bzw. Emissionen entstehen.</p>	<p>Kenntnisnahme Das angesprochene Grundstück wird als Vorbelastung entsprechend der möglichen Nutzungen in das Schallgutachten und daraus resultierend in den Bebauungsplan eingestellt. Dazu gehören selbstverständlich auch die aus der Nutzung resultierenden Verkehrsbewegungen.</p>
19.8	<p>Dabei ist die Annahme eines Mischgebietes durch die Stadt Grevesmühlen umso verwunderlicher, als dass nach Angaben unseres Mandanten das zuständige Verwaltungsgericht Schwerin in einem zur Teilbaugenehmigung für die Spielhalle unseres Mandanten geführten Rechtstreit, in welchem die Stadt Grevesmühlen vergeblich versucht hatte, diese anzufechten, bereits das Vorliegen eines faktischen Gewerbegebietes bejaht hat.</p>	<p>Kenntnisnahme Das angesprochene Grundstück wird als Vorbelastung entsprechend der möglichen Nutzungen in das Schallgutachten und daraus resultierend in den Bebauungsplan eingestellt.</p>
19.9	<p>(3) Schließlich besteht aufgrund des Gebietscharakters als faktisches Gewerbegebiet auch für den</p>	<p>Kenntnisnahme Das angesprochene Grundstück wird als</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>nach wie vor in der Begründung zum 3. Entwurf auf Seite 13 angenommenen Ausschluss des Nachtbetriebes des fiktiven Supermarktes und damit im Ergebnis für eine pauschale Nichtberücksichtigung von Schallpegeln bzw. Immissions- und Emissionswerten in dem Zeitraum von 22:00 Uhr bis 6:00 Uhr für die freien Flächen außerhalb der Spielhalle keine (rechtliche) Grundlage.</p>	<p>Vorbelastung entsprechend der möglichen Nutzungen in das Schallgutachten und daraus resultierend in den Bebauungsplan eingestellt.</p>
<p>19.10 b) Da der ergänzenden Untersuchung vom 23. März 2021 weiterhin nicht die in einem faktischen Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO in einem 24-Stunden-Betrieb zulässigen Nutzungen zu Grunde gelegt werden und sich die von ihr empfohlenen Lärmschutzmaßnahmen letztendlich nur auf einen Betrieb in einem Mischgebiet, der mit Ausnahme der Spielhalle nicht länger als bis 22.00 Uhr geöffnet hat, beziehen, ist hier nach wie vor ein Nutzungskonflikt zwischen der im B-Plan-Gebiet angedachten Wohnbebauung und der gemäß § 8 BauNVO zulässigen gewerblichen Nutzung des Grundstückes unseres Mandanten vorprogrammiert. Durch diese fortbestehende Gemengelage werden sowohl der Trennungsgrundsatz als auch das Gebot, auf unseren Mandanten sowie seine derzeitige Nutzung bzw. die rechtlich zulässigen Nutzungen seines Grundstückes Rücksicht zu nehmen, verletzt. Ebenfalls verstößt die ausgelegte Planung gegen das Gebot der Konfliktbewältigung, welche gerade eine Prognose der Auswirkungen der Planungen erfordert. Die Prognose ist dabei unter Berücksichtigung aller verfügbaren Erkenntnismittel in allen den Gegenstand der Planung angemessenen und methodisch einwandfreien Weise zu erarbeiten. Vorliegend soll jedoch der Nutzungskonflikt zwischen der Gewerbenutzung unseres Mandanten und der herannahenden Wohnbebauung nach wie vor in unzulässiger Weise in das Baugenehmigungsverfahren verlagert werden. Wir verweisen hierzu erneut auf die Seite 13 der Begründung, in welcher es immer noch heißt: Die Berechnungen für den fiktiven Supermarkt können nicht im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für diesen genutzt werden. Bei Vorlage einer konkreten Planung für das östlich gelegene Grundstück ist eine erneute Immissionsprognose nach TA Lärm (2) erforderlich, da in den hier durchgeführten Berechnungen keine direkt angrenzenden Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 39 berücksichtigt wurden. Es ist davon auszugehen, dass die Anlieferung an der Südseite des Gebäudes zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte an der nächst gelegenen vorhandenen Bebauung führt." (Hervorhebung durch den Unterzeichner)</p>	<p>Kenntnisnahme Das angesprochene Grundstück wird als Vorbelastung entsprechend der möglichen Nutzungen in das Schallgutachten und daraus resultierend in den Bebauungsplan eingestellt. Unter Zugrundelegung der möglichen Nutzungen auf dem Grundstück wurde unter Einbeziehung von lärmschutztechnischen Festsetzungen die Verträglichkeit nachgewiesen.</p>
<p>19.11 c) Unabhängig davon wird das Rücksichtnahmegebot aber auch in unzulässiger Weise dadurch</p>	<p>Kenntnisnahme Das angesprochene Grundstück wird als</p>

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>verletzt, dass der das Grundstück unseres Mandanten prägende Gebietscharakter als faktisches Gewerbegebiet durch die weitestgehende Überplanung des bisherigen Gewerbegebietes in eine Wohnbebauung und den Verbleib des Grundstückes unseres Mandanten im unbeplanten Restbereich zusammen mit der sich südlich anschließenden Wohnbebauung in ein faktisches Mischgebiet umgeprägt wird, in welchem die in einem Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO zulässigen Nutzungen nicht mehr erlaubt sind.</p> <p>Es hat hierzu bisher keine Abwägung geschweige denn ein verhältnismäßiger Interessenausgleich stattgefunden.</p> <p>Wie oben bereits dargelegt, wurden in den durchgeführten Berechnungen der ergänzenden Untersuchung ausweislich der vorliegenden Anlagen 1.2 und 1.2.1 bis 1.2.3 auch keine direkt angrenzenden Immissionsorte außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 39 berücksichtigt, hinsichtlich derer nach der Umprägung Nutzungskonflikte entstehen.</p>	<p>Vorbelastung entsprechend der möglichen Nutzungen in das Schallgutachten und daraus resultierend in den Bebauungsplan eingestellt. Unter Zugrundelegung der möglichen Nutzungen auf dem Grundstück wurde unter Einbeziehung von lärmschutztechnischen Festsetzungen die Verträglichkeit nachgewiesen.</p> <p>Die Problematik mit der südlich angrenzenden Wohnbebauung besteht ohnehin und wird durch das Bebauungsplanverfahren nicht verändert.</p>
<p>19.12 2) Ferner erweist sich die ausgelegte Planung deshalb als fehlerhaft, weil sowohl das Verkehrsgutachten (vgl. Seiten 5 und 10) als auch die lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005 (vgl. Seite 5 und 20) zu Unrecht davon ausgehen, dass das Grundstück unseres Mandanten als Mischgebiet überplant werden soll. Dies ist jedoch ausweislich der Begründung gerade nicht mehr der Fall. Zudem berücksichtigen beide Gutachten nicht, dass das Grundstück unseres Mandanten zu einem faktischen Gewerbegebiet gehört, dessen Auswirkungen, insbesondere hinsichtlich des Verkehrslärms sich von einem Mischgebiet erheblich unterscheiden.</p> <p>Gleiches gilt für die nunmehr ausgelegte lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach DIN 45691 mit dem Bearbeitungsstand vom 27. März 2017 (vgl. Seiten 5 und 15), in welcher darüber hinaus noch nicht einmal die vom Grundstück unseres Mandanten ausgehende „Gewerbelärm-Vorbelastung“ ermittelt wurde. Wir verweisen hierzu auf die Seiten 11 und 12 der vorgenannten Untersuchung, welche sich lediglich mit der Gewerbelärm-Vorbelastung der Tischlerei beschäftigt. Die vorgenommene Kontingentierung ist unzulässig. Dies ergibt sich dabei bereits aus der eigenen lärmtechnischen Stellungnahme zur Geräuschkontingentierung nach DIN 45691 vom 17. Juni 2019, in welcher ausgeführt wird, „dass die Bemessung der Emissionskontingente der festgesetzten Gebietsnutzung und nicht den derzeit dort angesiedelten Gewerbebetrieben entsprechen muss.“</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Das angesprochene Grundstück wird als Vorbelastung entsprechend der möglichen Nutzungen in das Schallgutachten und daraus resultierend in den Bebauungsplan eingestellt. Unter Zugrundelegung der möglichen Nutzungen auf dem Grundstück wurde unter Einbeziehung von lärmschutztechnischen Festsetzungen die Verträglichkeit nachgewiesen.</p> <p>Für die anderen angrenzenden bzw. innerhalb des Geltungsbereichs gelegenen Gewerbebetriebe wurde anlog vorgegangen.</p>	
<p>19.13 3) Des Weiteren ist vorsorglich im Hinblick auf den nunmehr entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze geplanten Lärmschutz mit einer Höhe von</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die festgesetzten Höhen der Lärmschutzeinrichtungen beziehen sich auf das vorhandene Gelände auf</p>	

NR	STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
	<p>mindestens 3,00 Metern zu rügen, dass dessen Oberkante ausweislich der Ziffer 5.2 der Textfestsetzung des B-Planes die Höhe von 37 m über NN nicht überschreiten darf.</p> <p>Die diesbezügliche Regelung berücksichtigt nämlich nicht, dass bereits das Grundstück unseres Mandanten ausweislich der Angaben bei google-earth im westlichen und bebauten Teil teilweise 36 bis 37 m über NN liegt und deshalb der nunmehr geplante Lärmschutz selbst dann nicht ausreichen würde, wenn das Grundstück unseres Mandanten entsprechend der (fehlerhaften) Annahme der ergänzenden Untersuchung vom 23. März 2021 tatsächlich als Mischgebiet zu qualifizieren wäre.</p> <p>Der geplante Lärmschutz ist insoweit bereits aufgrund der geplanten Beschränkung auf 37 m über NN nicht geeignet, die im Westen liegende Wohnbebauung vor den im Osten befindlichen, teilweise oberhalb des Lärmschutzes liegenden Schallquellen auf dem Grundstück unseres Mandanten abzuschirmen. Ebenfalls werden im Hinblick auf den geplanten Lärmschutz nicht die baurechtlich normierten Abstände zu dem Grundstück unseres Mandanten eingehalten, was zu rügen ist.</p>	<p>Grundlage einer durchgeführten Vermessung. Der Genauigkeitsgrad geht weit über die Angaben von google-earth hinaus.</p> <p>Gesetzlich bestehende Regelungen zu notwendigen Abstandsflächen, in diesem Fall die LBO, werden durch den Bebauungsplan nicht aufgehoben.</p>
<p>19.14 4)</p>	<p>Ferner wird in der lärmtechnischen Untersuchung zum Verkehrslärm nicht untersucht, welche Auswirkungen die Planstraße A auf die Bebauung auf dem Grundstück unseres Mandanten, insbesondere auch auf das unmittelbar an die Planstraße angrenzende Gebäude im nordwestlichen Teil des Grundstückes unseres Mandanten hat. Wie oben ausgeführt, ist unser Mandat gemäß § 8 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise berechtigt, unter anderem dieses Gebäude auch für Wohnungen von Aufsichts- und Bereitschaftspersonen zu nutzen. Die Erforderlichkeit von Schallschutzmaßnahmen im Hinblick auf den von der neuen Planstraße ausgehenden Verkehrslärm zum Schutze der Bebauung auf dem Grundstück unseres Mandanten wird weder geprüft, noch werden geeignete Schallschutzmaßnahmen vorgeschlagen. Es muss bestritten werden, dass die Planstraße aufgrund der Verkehrsstärke als untergeordnet anzusehen ist. So ist bereits aufgrund des Umfangs der geplanten Wohnungsbebauung davon auszugehen, dass aufgrund der An- und Abfahrten der Anlieger und deren Besucher täglich auf der genannten Planstraße Verkehrereignisse im vierstelligen Bereich stattfinden werden, welche das unmittelbar an die Planstraße angrenzende (Wohn-)Gebäude unseres Mandanten beeinträchtigen.</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Die ermittelten Verkehrsmengen wurden soweit erforderlich der Schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegt. Die gemäß Gutachten erforderlichen Schallschutzmaßnahmen wurden im Bebauungsplan festgesetzt.</p>
<p>19.15 5)</p>	<p>Des Weiteren ist es städtebaulich und auch im Übrigen nicht erforderlich, zur Schaffung der Planstraße A den schmalen Streifen im nordwestlichen Teil des Grundstückes unseres Mandanten zu überplanen, zumal es auf Seite 20 des Verkehrsgutachtens ausdrücklich heißt: „Eine verkehrliche</p>	<p>Kenntnisnahme</p> <p>Der Bebauungsplan folgt der Empfehlung des Verkehrsgutachtens bzw. der Erschließungsplanung und legt eine für das Bebauungsplangebiet angemessene Erschließung langfristig planerisch fest. Ein Ein- und Ausfahrtsbereich ist im Bereich des</p>

NR STELLUNGNAHMEN	ABWÄGUNGSVORSCHLÄGE
<p>Haupterschließung der geplanten Entwicklungsfläche über den Knotenpunkt Rehnaer Straße / Jahnstraße / B-Plan Nr. 39 stellt eine langfristige Leistungsfähigkeit sicher. Ein Ausbau des Knotenpunktes über das heutige Maß hinaus ist nicht erforderlich." (Hervorhebung durch den Unterzeichner) Zudem enthält die ausgelegte Planung nicht mehr eine Erschließung des Grundstückes unseres Mandanten über einen Ein- und Ausfahrtsbereich, obwohl unser Mandant in der Vergangenheit bereits eine Erschließung seines Grundstückes beantragt hat.</p>	<p>Grundstückes nicht festgelegt. Einschränkungen sind daher auf Ebene des Bebauungsplans nicht erkennbar.</p>
<p>19.16 6) Schließlich rügen wir namens und in Vollmacht unseres Mandanten höchstvorsorglich weiterhin, dass der ausgelegte B-Plan nicht gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB aus dem F-Plan entwickelt wurde. Hierzu wird zwar nunmehr behauptet, dass die 5. Änderung des Flächennutzungsplanes inzwischen genehmigt und wirksam geworden sei und sich dementsprechend der Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan entwickle, diese Behauptung wird indes jedoch nicht im Rahmen der Auslegung zum B-Plan Nr. 39 belegt, so dass die diesbezügliche fehlende Auslegung der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen der Auslegung zum B-Plan Nr. 39 zu rügen ist.</p>	<p>Kenntnisnahme Die genehmigte Flächennutzungsplanänderung liegt vor und wird in der Begründung zum Bebauungsplan zitiert.</p>