

Inhaltsverzeichnis

1.0	Rechtsgrundlage des Bebauungsplanverfahrens	1
2.0	Lage und Größe des Plangebietes	1
3.0	Anlass und Ziel des Bebauungsplanes	2
4.0	Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung	3
5.0	Inhalt des Flächennutzungsplanes	5
6.0	Zustand und Umgebung des Plangebietes	5
7.0	Planinhalt	7
7.1	Planerisches Grundprinzip	7
7.2	Art der baulichen Nutzung	11
7.3	Maß der baulichen Nutzung	12
7.4	Bauweisen, Baugrenzen	13
7.5	Erschließung	13
7.6	Neuer Kanal.....	15
7.7	Technische Infrastruktur/ Löschwasser	17
7.8	Niederschlagswasserentsorgung	17
7.9	Grundwasser, Bodenbelange	18
7.10	Munitionsbelastung.....	19
7.11	Belange des Denkmalschutzes.....	20
7.12	Belange des Verkehrslärmschutzes	21
7.12.1	<i>Verkehrsaufkommen und Schallemissionen</i>	21
7.12.2	<i>Berechnungsergebnisse</i>	22
7.13	Gestalterische Festsetzungen/ Gestaltungssatzung/ Baumanpflanzung.....	24
7.14	Altlasten	25
8.0	Natur und Landschaft, Grünordnung	27
8.1	Belange von Natur und Landschaft	27
8.2	Grünordnerische Belange.....	30
9.0	Flächen- und Kostenangaben	31
9.1	Flächenbilanz.....	31
9.2	Kosten	32
10.0	Planverfahren	32

1.0 Rechtsgrundlage des Bebauungsplanverfahrens

Die Rechtsgrundlage des Verfahrens des Bebauungsplanes Nr. 9 ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.

Der Bebauungsplan Nr. 9 „Westliche Altstadt“ wird dabei gemäß § 13a BauGB als ein Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. In dem Plangebiet werden insgesamt rund 15.555 qm als WA-Gebiet mit einer GRZ von 0,4 und ergänzend ein Mischgebiet mit rund 3.670 qm und einer GRZ von 0,5 festgesetzt, so dass sich folgende Gesamt-Grundfläche für das Plangebiet ergibt: $15.555 \times 0,4 = 6.222$ qm im WA-Gebiet und $3.670 \times 0,5 = 1.835$ qm im Mischgebiet. Dieses sind zusammen 8.057 qm Grundfläche.

Damit ist der § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB anzuwenden, wo für Bebauungspläne der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 Quadratmetern der insgesamt zulässigen Grundfläche keine Umweltprüfung und auch keine Vorprüfung erforderlich sind.

Gemäß § 13a Abs. 1 BauGB ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung, oder nach Landesrecht unterliegen. In diesem Fall war zu prüfen, ob der geplante Bau des Neuen Kanals die Erforderlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung auslöst. Im Sommer 2009 hat daher der Fachdienst Gewässerschutz/Altlasten des Landkreises Ludwigslust eine entsprechende Vorprüfung durchgeführt und mit Schreiben vom 18.08.2009 festgestellt, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Somit konnte auch das Bebauungsplanverfahren auf der Grundlage des § 13 a BauGB fortgeführt werden.

2.0 Lage und Größe des Plangebietes.

Das 3,11 ha große Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westliche Altstadt“ befindet sich am nordwestlichen Außenrand der historischen Altstadt von Grabow. Die historische Grabower Altstadt wird auf der nordwestlichen und nördlichen Seite abgegrenzt durch den Kanal der Müritz-Elde-Wasserstraße. Auf der Ostseite wird das Plangebiet begrenzt durch den Steindamm, welche die historische Wegführung darstellt von dem in Norden Grabows gelegenen früheren Stadttor an der Rehberger Brücke in Richtung Norden, d. h. in Richtung Ludwigslust. Das ehemals ausschließlich gewerblich geprägte Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 9 ist somit ein Teil des nördlichen Stadterweiterungsgebietes aus der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts mit dem dort befindlichen Bahnhof (an der in den 1850er Jahren gebauten Hamburg-Berliner Eisenbahnstrecke) und dem Steindamm als Ausfallstraße in Richtung Ludwigslust.

Während direkt am Steindamm neben gewerblichen Nutzungen auch Wohnnutzungen angesiedelt waren und sind, befanden sich auf dem gesamten übrigen Gebiet des Bebauungsplanes, zwischen dem Grünen Steig im Norden und dem Kanal der Müritz-Elde-Wasserstraße, großflächige gewerbliche Nutzungen, die sich auf diesen früheren Vorstadtwiesenflächen aufgrund der Lagegunst an dem schiffbaren Kanal in der Zeit der sogenannten Gründerjahre angesiedelt hatten.

Direkt westlich des Plangebietes befinden sich in größerem Umfang Kleingartenanlagen, die weiter im Westen bis an die dort über den Kanal führende Bundesstraße 5 heranreichen. Im Süden und Südosten wird das Plangebiet begrenzt durch das Nordufer der Müritz-Elde-Wasserstraße, da die Kommune auf der Bundeswasserstraße der Müritz-Elde-Wasserstraße ohnehin kein eigenes Planungsrecht hat.

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke der Flur 36 in der Gemarkung Grabow: Flurstücke 46 teilweise (Grüner Steig), 15/3 teilweise (Steindamm), 110/6, 111/2 - 111/6 (früher 110/1, 111/1, 111/2), 112/1, 132 teilweise und 135 teilweise.

Die östlich des Gebäudes Steindamm 46 (Flurstück 112/1) gelegenen Flurstücke sind nicht mehr Bestandteil des Plangebietes. Auf den Flurstücken 113/1 und 114/5 wurde ein öffentlicher Parkplatz errichtet, von wo aus per Fußgängerbrücke die Altstadt erreicht werden kann. Für diese und die östlich angrenzenden Baugrundstücke am Steindamm bis zur Rehberger Brücke besteht aktuell kein städtebaulicher Ordnungsbedarf, so dass diese Fläche im Gegensatz zu dem ursprünglichem Aufstellungsbeschluss vom 18.09.1991 jetzt nicht mehr im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 9 liegt.

3.0 Anlass und Ziel des Bebauungsplanes

Nach dem Beitritt der DDR zur Bundesrepublik Deutschland im Jahre 1990 ergab sich für viele Kommunen, so auch die Stadt Grabow, die Notwendigkeit zur Sicherung der eigenen städtebaulichen Entwicklungen einerseits einen gesamtstädtischen Flächennutzungsplan aufzustellen und andererseits dort, wo der größte städtebauliche Ordnungsbedarf bestand, parallel, bzw. vorzeitig zu dem Flächennutzungsplan bereits erste Bebauungspläne aufzustellen. Dieses hatte zu erfolgen auf der neuen Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grabow hatte daher auf ihrer Sitzung am 18.09.1991 beschlossen, in 10 verschiedenen Gebieten, unter anderem in dem Gebiet der „Westlichen Altstadt“, Bebauungspläne aufzustellen.

Zum damaligen Zeitpunkt war der Betrieb der Firma Goldleisten GmbH noch in Produktion. Das Planungsziel war damals die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

Aufgrund der direkt angrenzenden Wohnnutzungen sowohl am Grünen Steig und nördlich angrenzend am Steindamm und auf der gegenüberliegenden Kanalseite in der Altstadt und aufgrund der für modernen Gewerbeverkehr ungeeigneten Verkehrsanbindung über den Steindamm und den Grünen Steig war aus städtebaulichen Gründen die Entwicklung einer gewerblichen Nutzung an diesem Standort nicht sinnvoll. Aufgrund der städtebaulich günstigen Lage direkt an der historischen Altstadt einerseits, aber auch in fußläufiger Entfernung zum Bahnhof an der Hauptstrecke Hamburg-Ludwigslust-Berlin bot die bisher gewerblich genutzte Fläche eine sehr gute Voraussetzung für ein die Kernstadt ergänzendes Wohngebiet. In dem Flächennutzungsplan erfolgte an dieser Fläche die Darstellung als Wohnbaufläche und nur der östliche Planbereich, ab dem Flurstück 112/1 ist als gemischte Baufläche dargestellt. Nach der Auflösung des auf dem Hauptgrundstück vorhandenen früheren Betriebes der „Goldleisten GmbH“ wurden die ersten Planungen vorbereitet für eine Wohnnutzung auf diesem Gelände. Das Flurstück 112/1, Steindamm 46 mit dem dort ehemals vorhandenen und

inzwischen verlagertem Stahlhandel wurde in das Plangebiet mit einbezogen. Zu Planungsbeginn im Jahre 2007 gab es einen teilweisen Leerstand auf dem Gelände. Aufgrund der Nähe zu dem Gebiet der ehemaligen Goldleistenfabrik und der dort geplanten Wohnnutzung war es städtebaulich sinnvoll die Fläche des ehemaligen Stahlhandels mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einzubeziehen. Damit ist es möglich durch klare Nutzungsfestsetzungen auch in diesem Gebiet zu einem aufeinander abgestimmten "Nebeneinander" auf den benachbarten Grundstücken zu kommen. Weiterhin ist es so möglich zumindest über ein öffentliches Gehrecht eine kurze Wegeverbindung zu realisieren zwischen dem neuen Wohngebiet und der vorhandenen Fußgängerbrücke zur Altstadt.

Aufgrund der Umnutzung dieser Fläche in Richtung auf die dort neu geplante Nutzungsart des Wohnens und aufgrund der auf dem großen ehemaligen Gewerbestandort nicht vorhandenen kleinteiligen Erschließungsstruktur ist es erforderlich, über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 „Westliche Altstadt“ ein Entwurfs- und Erschließungskonzept zu entwickeln und das verbindliche Baurecht für das Plangebiet zu schaffen.

Gleichzeitig mit der Realisierung der Bauflächen ist der vorhandene Querschnitt der öffentlichen Verkehrsfläche des Grünen Steiges zu prüfen und insbesondere im Knotenbereich zum Steindamm auf eine Verkehrsflächenbreite zu bringen, die eine 6,0 m breite Fahrbahn mit beidseitigen Gehwegen von jeweils 2,0 m Breite im öffentlichen Verkehrsraum sichert und damit auch die Erschließung des neuen Wohngebietes gewährleistet. Im Oktober 2009 erfolgte bereits auf der Grundlage des B-Planentwurfes eine teilweise Neuordnung der Flurstücke. Es wurde das Flurstück 111/3 neu gebildet, welches zukünftig dem Straßenflurstück (Flurstück 46) des Grünen Steiges zugeordnet wird, da das neue Flurstück 111/3 die laut B-Planfestsetzung erforderliche erweiterte Verkehrsfläche darstellt.

4.0 Ziele der Raumordnung, Regional- und Landesplanung

Die Stadt Grabow und das Amt Grabow befinden sich in der Planungsregion Westmecklenburg, einer Planungsregion, die sich aufgrund der engen Verknüpfungen zur wirtschaftlich prosperierenden Metropolregion Hamburg und dem Raum Lübeck im Vergleich zu anderen Planungsregionen von Mecklenburg-Vorpommern relativ stabil entwickelt. Die Region profitiert zum einen von einer landesinternen Binnenwanderung von den metropolfernen Räumen, z.B. aus Vorpommern, in die Nähe dieser Metropolregion. Zum anderen sind aufgrund guter Verkehrsverbindungen sowohl der Bahn wie über die Autobahn zahlreiche Bewohner nach dem Wegbrechen der örtlichen Arbeitsplätze in den 1990er Jahren aus dieser Region nicht fortgezogen, sondern haben sich für das Pendeln zur Arbeitsstätte z.B. in der Metropolregion Hamburg entschieden.

Die Stadt Grabow liegt ca. 7 km östlich von Ludwigslust innerhalb der länderübergreifenden großräumigen Entwicklungsachse Hamburg - Ludwigslust (- Schwerin) - Berlin mit den Verkehrsachsen der Bahnstrecke Hamburg - Berlin, der Bundesautobahn A 24 und der Bundesstraße 5. Durch den Bahnanschluss und die verkehrsgünstige Lage an die B 5 verfügt Grabow über eine gute Verkehrsinfrastruktur, die sich mit dem Weiterbau der A 14 vom "Schweriner Dreieck" an der A 24 in Richtung Süden und Südosten über Perleberg, Wittenberge bis nach Magdeburg und einem A 14 Anschluss an der B 5 deutlich verbessern wird.

Für die Planungsregion Westmecklenburg hatte die Verbandsversammlung am 4. Juli 2007 einen ersten Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Westmecklenburg (RREP WM) beschlossen. Im Herbst 2007 wurde mit diesem 1. Entwurf ein erstes Beteiligungsverfahren durchgeführt. In der Planungsregion Westmecklenburg ging die Einwohnerzahl in den Jahren 1989 bis 2006, d.h. in den vergangenen 17 Jahren, um 8,4 % zurück. In allen anderen Planungsregionen des Landes Mecklenburg-Vorpommern, wie vor allem im Landesteil Vorpommern, war in demselben Zeitraum ein zum Teil deutlich höherer Einwohnerrückgang zu verzeichnen. So hatte die Planungsregion Vorpommern in nur 14 Jahren bis zum Jahre 2004 bereits einen Einwohnerrückgang von 13,4 % zu verzeichnen, was auf 17 Jahre hochgerechnet einen Einwohnerverlust von ca. 16,3 % entspräche.

Laut Entwurf des RREP WM schwächt sich dieser Trend zum Bevölkerungsrückgang weiter ab. Gegenüber dem Einwohnerstand von 491.816 Einwohnern (30.06.2006) wird für die Zeit bis 2050 (d.h. 44 Jahre Zeithorizont) ein weiterer Rückgang um 40.000 bis 50.000 Einwohner erwartet, d.h. auf einem vergleichbaren Zeitraum von 17 Jahren umgerechnet würde dieses einen weiteren Einwohnerrückgang von "nur noch" ca. 3,5% bedeuten.

In der Planungsregion wird die Stadt Grabow mit 6.189 Einwohnern (30.06.2006) als Grundzentrum eingestuft mit seinem eigenen Nahbereich, dem Amtsbereich Grabow mit insgesamt 10.689 Einwohnern (2006). Dieser Nahbereich ist wiederum dem Mittelbereich Ludwigslust mit der Stadt Ludwigslust mit 12.884 Einwohnern (2006) als Mittelzentrum zugeordnet.

Grabow liegt im ländlichen Raum der Planungsregion, für den im Entwurf des RREP WM (2007) unter dem Kapitel 3.1.1. die Ziele für den ländlichen Raum wie folgt definiert werden: Um die Attraktivität der Städte und Dörfer als **Wohnstandort** zu fördern sind vorrangig Gebiete mit Abriss oder Umnutzung leer stehender Gebäude zu entwickeln. Dieses korrespondiert mit dem Ziel aus dem RREP WM zur allgemeinen vorrangigen Entwicklung von Brachfläche und Leerständen in dem Innenbereich der Gemeinden und Städte.

Das Planungsgebiet des B-Plans Grabow Nr. 9 mit seiner innenstadtnahen Lage, einer seit 1866 einsetzenden gewerblichen Nutzung, die 1995 aufgegeben wurde durch Betriebseinstellung der Fa. Goldleisten GmbH, so dass sich dort innerhalb der vergangenen 13 Jahre eine große und ungenutzte innerstädtische Brachfläche ergeben hat, erfüllt geradezu beispielhaft die im RREP WM genannten Kriterien einer Konversion einer innerstädtischen Brachfläche. Durch die dichte Lage an der historischen Altstadt von Grabow wird durch den dortigen Einwohnerzuwachs des Weiteren der innerstädtische Einzelhandel und die gesamte Innenstadtinfrastruktur gestärkt.

Für die Planung ist außerdem das im RREP WM genannte Ziel zur **Entwicklung des Tourismus** und hier der Tourismusregion Ludwigslust - Parchim/Ruhner Berge bis Plau am See und zum Elbtal wichtig. Hier wird im Entwurf des RREP WM darauf hingewiesen, dass auch in Grabow mit seiner historischen Altstadt mit der geschlossenen Fachwerkbauweise das touristische Angebot weiterzuentwickeln sei. Dieses ist auch in Verbindung mit der Müritz-Elde-Wasserstraße zu sehen mit seiner zunehmenden Bedeutung als touristischer Wasserweg zwischen der Elbe und der Müritz. Das ehemalige Goldleistengelände war seit über 140 Jahren für die Allgemeinheit nicht zugänglich. Im Rahmen der Realisierung der Bebauungsplanung wird das Gesamtgebiet bis an das Nordufer der Müritz-Elde-Wasserstraße für die Öffentlichkeit zugänglich, so dass von den platzartig zu gestaltenden Endpunkten der beiden Stichstra-

Ben später sehr schöne Ausblicke möglich sind auf die historische Altstadt auf der dem Kanal gegenüberliegende Südseite möglich ist.

Das Wohngebiet am Neuen Kanal ist ein Gebiet in einem städtebaulich integrierten Standort mit gleichzeitiger guter Verkehrsanbindung. Im Entwurf des RREP WM wird in den Stadtentwicklungszielen auch auf die **Wohnbedürfnisse des wachsenden Anteils älterer Menschen** und der zunehmenden Nachfrage nach seniorenfreundlichen Wohnungsangeboten hingewiesen. Das im B-Plan Grabow Nr. 9 verfolgte Ziel mit einem konzentrierten Angebot von 35 bis 40 Altenwohnungen in einem Gebäudekomplex am Grünen Steig und der ca. 27 Einfamilienhäuser in einem seniorenfreundlichen Ausbaustandard entspricht somit auch dieser regionalplanerischen Zielvorgabe.

Mit Schreiben vom 05.05.2008 des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg liegt die positive Stellungnahme in Bezug auf die Belange der Landesplanung und Raumordnung vor. Auf der Grundlage des im frühzeitigen Beteiligungsverfahren verschickten Planentwurfes wurde dort festgestellt, dass es der Stadt Grabow mit der Umsetzung dieser Planung möglich ist, den Bürgern attraktive Wohnstandorte im Stadtgebiet anzubieten und damit ein Abwandern in das Umland zu vermeiden. Ferner trägt die Planung dazu bei, einen innerörtlichen Missstand zu beseitigen und die vorhandene Brachfläche einer geordneten Nutzung zuzuführen.

5.0 Inhalt des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan in seiner seit dem 07.04.2006 rechtswirksamen Fassung stellt für das Plangebiet mit Ausnahme des Flurstückes 112/1 eine Wohnbaufläche dar. Ab dem Flurstück 112/1 und weiter in Richtung Osten zwischen Steindamm und Kanal wird die Fläche im Flächennutzungsplan als Gemischte Baufläche dargestellt. Durch die Festsetzung der Baufelder Nr. 1 bis 3 im Bebauungsplan als allgemeine Wohngebiete und das Baufeld Nr. 4 als Mischgebiet lässt sich feststellen, dass der Bebauungsplan dem in § 8 Abs. 2 BauGB festgesetztem Gebot entspricht, sich aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Wohnbauflächendarstellung im Flächennutzungsplan geht ca. 40 m weiter nach Westen in die dort vorhandene Kleingartenanlage. Bei diesen im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen in dem Kleingartengebiet westlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9 ergibt sich in Auswertung des im Januar 2008 vorgelegten Schallgutachtens (siehe Kapitel 7.9, Seite 12) die Problematik, dass durch den Kfz-Verkehr auf der B 5 die schalltechnischen Orientierungswerte für nachts von 45 dB (A) dort mit 46 bis 47 dB (A) bereits überschritten wären. Der Tageswert mit 51 bis 52 dB (A) läge allerdings unter dem Orientierungswert von 55 dB (A) tags. In dieser Planung wird auf die Einbeziehung dieses Wohnbauflächenstreifens im heutigen Kleingartengelände verzichtet.

6.0 Zustand und Umgebung des Plangebietes

Die Fläche der früheren Firma „Goldleisten GmbH“ wird seit mehreren Jahren nicht mehr genutzt, so dass sich auf den Freiflächen zunehmend eine Ruderalvegetation entwickelt hat. Das Plangebiet stellt sich als eine vollständig ebene Fläche dar. Die Wasserfläche des Kanals

liegt bei mittlerer Wasserstandshöhe bei ca. 25,63 m HN. Der Kanal ist ein Gewässer I. Ordnung und Teil der Bundeswasserstraße Müritz-Elde-Wasserstraße (MEW) und das Plangebiet befindet sich bei MEW-km 29,7 am rechten Ufer. Die zuständige Bundesbehörde für die Belange dieser Bundeswasserstraße ist das Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg.

In den unterschiedlichen Unterlagen und von verschiedenen Ämtern werden leider immer noch die verschiedenen Höhensysteme mit HN-Höhen und NN-Höhen im Höhensystem DHHN 92 verwendet. Nach Auskunft des Wasser- und Schifffahrtsamtes (WSA) Lauenburg/Elbe beträgt der Unterschied beider Systeme im Bereich der Stadt Grabow 14,60 cm. Das heißt, dass bei einem in dem in der DDR genutzten Höhensystem HN 76 (Kronstädter Pegel) mit einer dort angegebenen Höhenangabe von + 30,0 m HN identisch ist mit der Höhenangabe + 30,146 m NN (Amsterdamer Pegel), wie er in der alten BRD verwendet wurde. **Bei diesem Bebauungsplan wird bei den Festsetzungen zu Höhen, z. B. zur Höhe der neuen Spundwand im Neuen Kanal weiterhin das HN-System verwendet. Hierauf ist bei der Baurealisierung unbedingt zu achten,** da bei Verwechslung mit dem NN-System die Ufermauern und die Mindestgeschosshöhen der am Neuen Kanal befindlichen neuen Gebäude fast 15 cm zu niedrig gebaut würden.

Das Plangebiet liegt in Ufernähe bei ca. + 27,0 m HN und damit etwa 1,40 m über dem mittleren Wasserniveau (ca. 25,63 m HN) und „steigt“ bis zur Ostseite des Grünen Steiges auf eine Höhe von ca. 27,8 bis 28,0 m HN. Die Gebäude an der Ecke Grüner Steig/Steindamm stehen zum größten Teil unter Denkmalschutz. Der nördliche Anbau des westlichen Gebäudes steht nicht unter Denkmalschutz. Das zum Steindamm gelegene Gebäude (Steindamm 45) hat drei Vollgeschosse und ein Mansardendachgeschoss (baurechtlich 4 Vollgeschosse) mit einer Gebäudehöhe (Firsthöhe) von 14,30 m über Straßenniveau. Das dahinter liegende und auch unter Denkmalschutz stehende Gebäude mit einer Traufhöhe von 13,80 m und einer Firsthöhe von 14,80 m verfügt baurechtlich ebenfalls über 4 Vollgeschosse. Beide Bauwerke befinden sich in einem sehr schlechten Zustand. Sie sollen erhalten und umgebaut werden und in das gesamte Wohnprojekt einbezogen werden.

Es befinden sich weitere ein- bis dreigeschossige ehemalige und seit langem leer stehende Gewerbegebäude auf dem Gelände der ehemaligen „Goldleisten GmbH“, die nicht unter Denkmalschutz stehen und die vollständig abgerissen werden sollen. Eine entsprechende Abbruchgenehmigung liegt bereits vor und wurde am 13.11.2008 nochmals verlängert. Im März 2010 wurde mit den Abbrucharbeiten begonnen.

Auf dem Flurstück 112/1 (Steindamm 46) steht das am Steindamm befindliche Hauptgebäude ebenfalls unter Denkmalschutz. Der ehemals dort befindliche Stahlhandel hat sich innerhalb von Grabow verlagert. In dem Hauptgebäude befindet sich weiterhin eine Schauwerkstatt und die rückwärtigen Gebäude auf dem Hof werden vom DRK genutzt als Jugendhof und für den Behindertenfahrdienst. Die dortigen Gebäude und die Freifläche befinden sich in einem guten baulichen Zustand, so dass eine Nutzungsintensivierung dort relativ kurzfristig wieder möglich wäre. Die Einbeziehung dieses Flurstückes in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ermöglicht es einerseits die Zufahrt zu diesem Grundstück über das benachbarte private Grundstück (111/2) auch planungsrechtlich zu sichern und zum anderen die Möglichkeit zu bieten, in dem zukünftigen Mischgebiet neben der bisherigen gewerblichen Nutzung dort auch andere Nutzungen zu etablieren von kleineren Handelseinrichtungen bis zum Wohnen.

Der Zustand der öffentlichen Verkehrsfläche des Grünen Steiges, insbesondere östlich der Einmündung des Hermann-Löns-Weges befindet sich in einem sehr schlechten Zustand. Darüber hinaus befinden sich in dem östlichen Abschnitt des Grünen Steiges keine gesicherten Gehwege parallel zur Fahrbahn, so dass dort im Rahmen der Aufstellung dieses Bebauungsplanes dringender Handlungsbedarf besteht in Bezug auf eine für alle Verkehrsteilnehmer sichere Ausgestaltung der öffentlichen Verkehrsflächen.

7.0 Planinhalt

7.1 Planerisches Grundprinzip

Das in den allgemeinen Wohngebieten entstehende Wohnprojekt soll als hauptsächliche Zielgruppe Bewohner in den Altersgruppen ab ca. 55 Jahren ansprechen. Dieses wird sich in der konkreten Architektur für barrierefreies und damit sowohl alten- wie behindertenfreundliches und –gerechtes Wohnen widerspiegeln. Im Norden, direkt am Grünen Steig gelegen, ist ein zwei- bis dreigeschossiger Gebäudekomplex geplant mit 43 Seniorenwohneinheiten mit örtlicher Betreuung durch einen ortsansässigen anerkannten Wohlfahrtsverband.

Die geplanten insgesamt ca. 25-27 Einfamilienhäuser mit direkter Belegenheit an dem Neuen Kanal sollen ebenfalls in erster Linie einem Personenkreis im Alter ab 55 Jahren angeboten werden, so dass es später auch möglich sein wird, von dort aus Service- oder auch Pflegedienstleistungen von der nördlich angrenzenden Seniorenwohnanlage aus zu erhalten. Die Baugrenzfestsetzungen im Baufeld Nr. 2 sind so flexibel gehalten, dass dort zwischen 25 bis 30 Wohneinheiten in Einzel- oder Doppelhäusern entstehen könnten.

Das städtebauliche Konzept der neuen Wohnanlage sieht vor, vom Kanal der Müritz-Elde-Wasserstraße (MEW) in nördlicher Richtung in 150 m Länge einen neuen Stichkanal herzustellen, von dem zwei weitere Nebenkanäle in einer Länge bis zu 50 m in Richtung Osten abzweigen: der „Neue Kanal“. Dieser „Neue Kanal“ wird als eine private Wasserfläche festgesetzt werden, die im Gemeinschaftseigentum verbleibt. Der Neue Kanal erhält eine Breite von 22,0 m, die „Abzweigkanäle“ von 20,0 m, so dass auf jeder Kanalseite Boote direkt an den Grundstücken liegen können und in dem verbleibenden Zwischenraum sich trotzdem noch 2 Sportboote begegnen können. Mit Schreiben vom 14.06.2007 erfolgte durch den Vorhabenträger eine schriftliche Voranfrage bei dem für diese Bundeswasserstraße zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamt Lauenburg/Elbe, ob eine derartige neue Stichkanalanlage genehmigungsfähig sei. Mit Schreiben vom 02.07.2007 hat das WSA Lauenburg/Elbe dann erklärt, dass einem dortigen Stichkanal nichts entgegensteht, wenn es zu keiner Beeinträchtigung des Zustandes der Bundeswasserstraße kommt und die Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffverkehrs nicht beeinträchtigt würde. Vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass es zur Herstellung dieses Stichkanals eines eigenständigen Genehmigungsverfahrens bedarf.

Mit Schreiben vom 01.10.2008 hat das WSA Lauenburg/Elbe nochmals eine Stellungnahme zu der Planung abgegeben. In diesem Schreiben wurde erklärt, dass der im WA-Gebiet des Baufeldes Nr. 2, östlich des Neuen Kanals durch Baugrenzen, festgesetzte Abstand von etwa 3,0 m von einem dortigen Neubau eines Einzelhauses zur Uferkante des MEW ausreichend ist und dass es dort nicht erforderlich ist, bestimmte Gebäudehöhen oder andere Maße aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Sicht vorzugeben. Im Gegensatz zu dem B-Planvorentwurf wurde nun am Süden der Verkehrswendeplätze auf Baumanpflanzgebote direkt am Kanalufer verzichtet, so dass es auch aus dieser Sicht keine Probleme gibt hinsichtlich der verkehrlichen

Belange und der Verkehrssicherheit auf der Bundeswasserstraße. Der Neue Kanal wird kein Gewässer II. Ordnung, sondern bleibt ein Privatkanal, für dessen Realisierung beim Landkreis ein Plangenehmigungsverfahren durchzuführen ist. Dieses Verfahren wurde im 1. Quartal 2010 eingeleitet und am 30.03.2010 wurde durch den Landkreis die Plangenehmigung in Aussicht gestellt. Mit Schreiben vom 23.03.2010 liegt die strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung des Wasser- und Schifffahrtsamtes zur Errichtung und dem Betrieb der neuen Hafeneinfahrt an dem so genannten Neuen Kanal, abzweigend von der Müritz-Elde-Wasserstraße vor.

Die insgesamt knapp 5.000 qm große neue Wasserfläche wird allseitig eingerahmt durch ein ca. 9.430 qm großes allgemeines Wohngebiet. In diesem WA-Gebiet sollen ca. 25-27 Baugrundstücke entstehen mit möglichen Größen zwischen 260 qm (für eine Doppelhaushälfte) bis zu 462 qm. Der größte Teil der Grundstücke hat Flächen zwischen 307 und 345 qm. Eine detaillierte Festsetzung der Grundstücksgrenzen erfolgt nicht, um hier jeweils entsprechend der konkreten Nachfrage die Grundstücke teilen zu können. Dort sind Doppelhäuser und Einzelhäuser geplant als Gebäude mit einem Vollgeschoss und im Bedarfsfall mit ausbaufähigem Dachgeschoss. Die äußere Gestaltung dieser Gebäude wird durch eine eigenständige Gestaltungssatzung geregelt, die parallel zu diesem Bebauungsplan aufgestellt wird. In der Gestaltungssatzung wird geregelt, dass im Baufeld Nr. 2 die Häuser Satteldächer, Pultdächer oder eine Kombination beider Dachformen haben müssen mit Dachneigungen zwischen 20° und 45°. Die Außenwände der Gebäude müssen mit Außenmauerwerk mit Ziegel oder als Putzfassade hergestellt werden. Ergänzend ist es zulässig, die Außenfassade zu ergänzen mit einer Holzfassade, wenn der Holzanteil nicht mehr als 30 v. H. der Gesamtaußenfassade beträgt. Holzfachwerkhäuser oder Fassaden mit Fachwerkkopien sind nicht zulässig. Bezüglich der Festsetzung der Zulässigkeit von Vollgeschossen wird darauf hingewiesen, **dass im Bebauungsplan die Definition nach § 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 18.04.2006 zu den „Geschossen“ nicht zur Anwendung kommt. Gemäß § 87 Abs. 2 der LBauO M-V ist – solange die Baunutzungsverordnung nicht geändert ist – die Definition im § 87 Abs. 2 LBauO M-V für ein „Vollgeschoss“ für Festsetzungen im Bebauungsplan anzuwenden.**

Jedes Grundstück erhält einen direkten Zugang zum Neuen Kanal und die Möglichkeit, dort sein eigenes Boot liegen zu haben und ein Gästeboot zu empfangen. Eine allgemein zugängliche Marina ist nicht vorgesehen. Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine vom Grünen Steig abzweigende Privatstraße („Am Neuen Kanal“) mit einem später dort zulässigen öffentlichen Verkehr, die sich in zwei Abschnitte teilt. Die Privatstraße soll als verkehrsberuhigter Bereich, d. h. als Mischverkehrsfläche gestaltet werden. Die Höhe der Verkehrsfläche der Privatstraße wird ca. 1,00 m bis 1,50 m über der mittleren Höhe der Wasserfläche liegen, so dass sowohl die Verkehrsflächen wie auch die dort angrenzenden Grundstücksflächen vor Hochwasserereignissen ausreichend gesichert sind. Die Freiflächengestaltung zwischen den Einfamilienhäusern und dem Kanal soll so erfolgen, dass sich dort die Gartenfläche absenkt bis auf die Höhe der Oberkante des neuen befestigten Kanalufers am Neuen Kanal. Die neue Oberkante der Spundwand am Neuen Kanal soll in einer Höhe von ca. 0,80 m über der mittleren Wasserhöhe liegen. So wird es möglich, relativ bequem Anliegerplätze für ein eigenes Boot und für Besucherboote zu schaffen.

Damit die neuen Einzelhäuser hochwassersicher gebaut werden und auch die neue Spund-

wand am Neuen Kanal auch durch die höchsten Hochwasserereignisse nicht überspült werden, werden im Teil B in den städtebaulichen Festsetzungen Nr. 5 und 6 Mindesthöhen festgesetzt sowohl für den Erdgeschossrohfußboden der Gebäude im Baufeld Nr. 2 wie für die Höhe der Spundwand am Neuen Kanal.

Das höchste je gemessene Hochwasser wurde im März 1881 verzeichnet bei + 26,40 m NN, d. h. + 26,26 m HN. In der städtebaulichen Festsetzung Nr. 7 wird festgesetzt, dass die Oberkante der neuen Spundwand eine Höhe von + 26,20 m HN haben muss. Ergänzt wird dieses mit der städtebaulichen Festsetzung Nr. 5, wo bestimmt wird, dass die Verkehrsflächen der Privatstraßen eine Mindesthöhe von + 26,50 m HN haben müssen und die Festsetzung Nr. 6 mit einer Mindesterdgeschosshöhe von + 26,65 m HN. Die Höhe von + 26,16 m HN (d. h. 0,04 m unter der Spundwandoberkante) ist der oberste Betriebswasserstand der MEW, über dem der Schifffahrtsbetrieb eingestellt werden muss. Das ist in den vergangenen 20 Jahren nur 1-mal passiert. Der „normale“ und die meiste Zeit des Jahres gehaltene Betriebswasserstand liegt bei 25,63 m HN, d. h. 0,57 m unter der Spundwandoberkante.

Die Verkehrsfläche liegt 30 cm über dem jemals gemessenen höchsten Hochwasser und der Erdgeschossrohfußboden der an den Kanal angrenzenden Häuser hat eine Höhe von mindestens + 26,65 m HN, d. h. fast 40 cm über dem höchstbekanntesten Wasserstand. Da der MEW ein Teil eines mit Schleusensystemen voneinander abgetrenntes Wassersystem mit großen Stauräumen in den verschiedenen Seen ist, kann selbst bei zukünftig größeren kurzfristigen Starkregenfällen davon ausgegangen werden, dass es nur sehr selten zu einem Hochwasserübertritt über die neue Spundwand kommt und das Hochwasser weder das Erdgeschoss noch die Verkehrsflächen erreicht und durch eine sehr geringfügige leichte Überflutung eines kleinen Grundstücksteiles an der Uferkante kein Schaden entsteht.

Zwischen dem Grünen Steig und dem Westarm der neuen Privatstraße wird ein ca. 3.462 qm großes WA-Gebiet im Baufeld Nr. 1 festgesetzt für den Bau der bis zu 3-geschossigen Seniorenwohnanlage mit der direkten Belegenheit zum Grünen Steig. Nach der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde die Planung so verändert, dass mit der Baugrenzfestsetzung der Baukörper nunmehr in U-Form festgesetzt wird mit der Öffnung des U zum Grünen Steig. Für die beiden zum Grünen Steig führenden Gebäudeflügel wurde für die nördlichen 8,0 m festgesetzt, dass dort nur 2 Vollgeschosse zulässig sind. Diese Festsetzung in der Planzeichnung wird unterstützt durch die städtebauliche Festsetzung Nr. 3 im Teil B mit Traufhöhen- und Firsthöhenbegrenzungen. Im Gehwegbereich des Grünen Steiges, gegenüber dem Haus Nr. 3 wird der Höhenbezugspunkt 1 auf der Höhe des zukünftigen südlichen Gehweges am Grünen Steig festgesetzt bei einer Höhe von + 27,80 m HN. Hierauf beziehen sich die jeweiligen Trauf- und Firsthöhenfestsetzungen. In dem zum Grünen Steig gelegenen zweigeschossigen Gebäudeteil liegt die maximale Gebäudehöhe bei 9,20 m über dem Höhenbezugspunkt und im dreigeschossigen Teil bei 12,00 m über den Bezugspunkt. In der parallel aufgestellten Gestaltungssatzung wird dieses ergänzt mit der Festsetzung, dass im Baufeld Nr. 1 die Dachneigung des Hauptdaches zwischen 20° und 35° betragen muss, so dass es dort nicht möglich ist, über den 2 oder 3 Vollgeschossen zusätzlich ein ausgebautes Dachgeschoss zu errichten. Der First des parallel zum Grünen Steig geplanten dreigeschossigen Gebäudeteiles, als höchster Gebäudeteil, befindet sich etwa 40 m südlich der vorhandenen Gebäude an der Nordseite des Grünen Steiges. Somit kann weiterhin eine ausreichende Besonnung und Belichtung der am nördlichen Straßenrand befindlichen Gebäude sicherge-

stellt werden. Nach der Vorentwurfsphase wurde die Detailplanung dieser Wohnanlage so verändert, dass auch die Länge der Seitenflügel verkürzt wurde, so dass der Abstand der südlichen Baugrenze bis zur privaten Verkehrsfläche „Am Neuen Kanal“ von 5,0 m auf 7,5 m vergrößert wurde.

Das auf der Südseite des Grünen Steiges, gegenüber dem Gebäude Grüner Steig Nr. 3 ursprünglich vorhandene Trafogebäude der WEMAG wurde im Einvernehmen mit dem Grundeigentümer ersetzt durch eine kleinere, neue Trafoanlage in dem westlichen Teil des WA-Gebietes im Baufeld Nr. 1. Somit entfällt die Anforderlichkeit zur Festsetzung einer eigenständigen Trafofläche. Das alte Trafogebäude wird abgerissen, so dass ein Teil der früheren Trafofläche zukünftig für die Verbreiterung der Verkehrsfläche vom Grünen Steig genutzt werden kann.

Östlich der Anbindung der neuen Privatstraße (Am Neuen Kanal) bis zum Steindamm wird das ca. 2.500 qm große Gebiet mit dem unter Denkmalschutz stehendem Gebäudekomplex ebenfalls als allgemeines Wohngebiet (Baufeld Nr. 3) festgesetzt. Der zum Zeitpunkt der Planaufstellung bis in den Straßenzug des Grünen Steiges hineinragende Gebäudekomplex einer Gewerbehalle wurde im April 2010 abgebrochen, so dass zum einen der öffentliche Straßenraum des Grünen Steiges verbreitert werden kann (um das Flurstück 111/3) und zum anderen im Eckbereich Grüner Steig/Steindamm auf dem Privatgrundstück ein kleiner Platzbereich entstehen kann mit der dort zu erhaltenden Esche. Der Eschenbaum wird der Mittelpunkt einer privaten Freifläche, die vom Grünen Steig befahren und gleichzeitig auch ein attraktiv gestalteter Eingangspunkt für den gesamten sanierten und umgebauten Altbaukomplex werden kann. Nördlich des westlichen Altbaus soll ein Anbau mit Treppenhaus und Fahrstuhl entstehen, so dass auch in diesem historischen Gebäudeteil sowohl altengerechte Wohnungen für Senioren, aber auch Wohnungen für Familien mit Kindern entstehen können. In dem direkt am Steindamm gelegene Gebäude bieten sich für das Erdgeschoss gewerbliche Nutzungen und für die Obergeschosse ebenfalls Wohnungen an. Aufgrund des Verkehrslärms vom Steindamm werden im Teil B in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 10 für dieses Gebiet passive Schallschutzmaßnahmen am Gebäude und für zukünftige Grundrissanordnungen festgesetzt, die auch an diesem Standort ein gesundes Wohnen ermöglichen.

Zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung befindet sich an der Straßenecke Grüner Steig/Steindamm eine stadtgestalterisch prägende und für Grabow typische ca. 2,0 m hohe Ziegelmauer, die in dieser Form auch beide Straßenräume fasst. Aufgrund der Anforderlichkeit der Verkehrsflächenverbreiterung des Grünen Steiges kann die Mauer nicht erhalten bleiben. Da diese Mauereingrenzung aus Sicht der Stadt ein wichtiges Gestaltungsmerkmal dieses gesamten denkmalgeschützten Bereiches darstellt, wird im Teil B in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 13 bestimmt, dass in diesem Eckbereich eine neue 1,80 bis 1,99 m hohe neue Ziegelmauer gebaut werden muss. Aufgrund der Lage dieses Grundstückes mit dem denkmalgeschützten Gebäudekomplex, direkt an der Straßenecke Steindamm/ Grüner Steig, muss bei der Planung der Ein- und Ausfahrten zum Grundstück, bzw. zu diesem kleinen privaten Platzbereich, darauf geachtet werden, dass es nicht zu Störungen der Verkehrsbeziehungen im Bereich der Straßeneinmündung kommen kann. Daher wird am Eckbereich auf dem Steindamm und noch etwas in den Grünen Steig hineinragend ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. So wird sichergestellt, dass erst ca. 20,0 m westlich von diesem Knotenpunkt im Grünen Steig eine Ein- und Ausfahrt zu dem denkmalgeschütztem Gebäudekomplex geschaf-

fen werden kann. An diesem Punkt endet auch die neu zu errichtende Grundstücksmauer. Der wesentliche Teil der erforderlichen Stellplätze für diesen Komplex wird auf Stellplatzflächen direkt östlich angrenzend an die Privatstraße (Am Neuen Kanal) geschaffen.

Da das Baufeld Nr. 3 eigentumsrechtlich nicht den Baufeldern Nr. 1 und 2 zugeordnet sein muss, wird dort, südlich der denkmalgeschützten Gebäude, ein öffentliches Wegerecht festgesetzt, um den Bewohnern und Besuchern aus dem Neubaugebiet der Baufelder Nr. 1 und 2 „Am Neuen Kanal“ eine kurze und autofreie Fußwegeverbindung zum Steindamm anzubieten. Den Steindamm überquert, erreicht man dann über den Kießerdamm in etwa 400 m Entfernung den Bahnhof auf der Strecke Berlin-Hamburg. Östlich befindet sich das Mischgebiet im Baufeld Nr. 4, welches im nördlichen Teilbereich durch ein öffentliches Wegerecht durchquert wird, um aus dem Neubaugebiet auf kurzem Weg, über den östlich des Mischgebietes befindlichen öffentlichen Parkplatz, die vorhandene Fußgängerbrücke zu erreichen, die direkt in die historische Altstadt führt.

Insgesamt wird kalkuliert, dass 25 - 30 neue Wohnungen in dem Baufeld Nr. 2 direkt am Neuen Kanal entstehen, 43 Seniorenwohnungen im Baufeld Nr. 1 und neben gewerblichen Nutzungen weitere ca. 20 Wohnungen in den sanierten und um- und ausgebauten Altbauten des Baufeldes Nr. 3. Damit werden ca. 90 neue Wohnungen mit ca. 140 bis 150 neuen Einwohnern in den WA-Gebieten entstehen. Auch in dem östlich angrenzenden Mischgebieten könnten bei Um- und Ausbauten, bzw. Neubauten bis zu ca. 25 weitere Wohnungen entstehen.

Es wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sich das Flurstück 112/1 mit der Mischgebietsfestsetzung im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes „Stadtkern“ der Stadt Grabow befindet. Für diese Fläche gilt auch die Gestaltungssatzung der Stadt Grabow. Das gesamte Plangebiet befindet sich außerdem im Gebiet der Erhaltungssatzung der Stadt Grabow. Für die allgemeinen Wohngebiete in den Baufeldern Nr. 1 und 2 wird eine eigenständige Gestaltungssatzung aufgestellt, die gleichzeitig mit dem Bebauungsplan Nr. 9 zur Rechtskraft geführt werden soll. Für das allgemeine Wohngebiet im Baufeld Nr. 3 erfolgen keine gestalterischen Festsetzungen, da die dort vorhandenen Gebäude dem Denkmalschutz unterliegen und daher durch die dann mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmenden Gestaltungsfragen bei Um-, Aus- oder Anbauten eine entsprechend eingefügte Gestaltung erwartet werden kann.

7.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baufelder Nr. 1, 2 und 3 werden gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) als **allgemeine Wohngebiete** mit insgesamt 15.555 qm festgesetzt. Die Baufelder Nr. 1 und 3 werden über die öffentliche Verkehrsfläche des Grünen Steiges erschlossen, während das Baufeld Nr. 2 über die private Verkehrsfläche der neuen Privatstraße „Am Neuen Kanal“ erschlossen wird.

Im Osten des Plangebietes wird gemäß § 5 BauNVO ein 3.669 qm großes **Mischgebiet** festgesetzt. Neben diesen Festsetzungen von Bauflächen (insgesamt 19.224 qm) werden insgesamt 6.575 qm **Verkehrsflächen** festgesetzt, davon 2.255 qm **öffentliche Verkehrsfläche** am Steindamm und am Grünen Steig und 4.320 qm **private Verkehrsfläche** für die neue Straße „Am Neuen Kanal“. Am Südende des Westarmes der Privatstraße erfolgt zusätzlich noch die Festsetzung einer 106 qm großen öffentlich zugänglichen **privaten Grünfläche**.

Im Teil B werden sowohl für die allgemeinen Wohngebiete, wie auch für das Mischgebiet die dort sonst als Ausnahme (im WA-Gebiet) oder regelhaft (im Mischgebiet) zulässigen Nutzungen für Gartenbaubetriebe und Tankstellen grundsätzlich ausgeschlossen. Dieses gilt auch für die in Mischgebieten sonst zulässige Nutzung durch Vergnügungsstätten.

7.3 Maß der baulichen Nutzung

In den Baufeldern Nr. 1, 2 und 3 der allgemeinen Wohngebiete wird als Maß der baulichen Nutzung die **Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4** festgesetzt. Da die Hausgrundstücke Am Neuen Kanal eher einer älteren Personengruppe angeboten werden sollen, für die eine intensive Gartenpflege großer Grundstücke häufig eher beschwerlich ist, werden dort kleinere Grundstücke angeboten. Gleichzeitig soll es ermöglicht werden, dass die dortigen Bewohner die Chance haben ein Wohnhaus nur mit einer Wohnebene zu realisieren, was zu einer relativ großen Grundfläche führen kann, so dass aus planerischer Sicht dort eine GRZ- Festsetzung von 0,4 angemessen erscheint.

In dem Baufeld Nr. 2 wird das Maß der baulichen Nutzung ergänzt mit der Festsetzung der Zulässigkeit von maximal **einem Vollgeschoss**. Damit wird der § 87 Abs. 2 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (2006) angewendet, wo festgelegt wird, dass solange die Baunutzungsverordnung nicht geändert ist, bei Festsetzungen in Bebauungsplänen die dort festgesetzte Definition eines „Vollgeschosses“ anzuwenden ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese Vollgeschosse nicht identisch sind mit der Definition der Geschosse in § 2 der seit April 2006 gültigen Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern. In den Gebäuden des Baufeldes Nr. 2 soll es möglich sein, die Dachräume auszubauen. Die ausgebauten Dachgeschosse gelten gemäß § 87 Abs. 2 LBauO M-V **nicht** als Vollgeschosse und sind somit zulässig.

Damit die relativ dicht stehenden Gebäude nicht zu hoch werden, sind im Teil B die städtebaulichen Festsetzungen Nr. 4 zu maximalen First- und Traufhöhen getroffen. Als Traufhöhe wird maximal 3,80 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt und als maximale Firsthöhe wird 6,80 m über der Höhe der angrenzenden Verkehrsfläche festgesetzt. Die Festsetzungen zu Mindest- und Maximaldachneigungen werden dann in der eigenständigen Gestaltungssatzung getroffen. In dem allgemeinen Wohngebiet im Baufeld Nr. 1 erfolgt die Festsetzung zur Zulässigkeit von maximal **drei Vollgeschossen** und zum Grünen Steig gelegen mit **zwei Vollgeschossen**. Das in dem städtebaulichen Funktionsplan dargestellte Bauprojekt würde einer GRZ von 0,32 bis 0,35 entsprechen, so dass bei einer GRZ von 0,4 die dort geplante Seniorenwohnanlage problemlos zu realisieren ist.

Für das Baufeld Nr. 3 im Eckbereich Grüner Steig/Steindamm erfolgt am Bestand orientiert die Zulässigkeit von **vier Vollgeschossen**. Würde nur der unter Denkmalschutz stehende Gebädetrakt erhalten bleiben, so entspräche dieses einer GRZ von 0,24. Durch die GRZ- Festsetzung von 0,4 ist es möglich innerhalb der dort festgesetzten Baugrenzen zusätzliche Anbauten an die zu erhaltenden denkmalgeschützten Altbauten zu errichten. Voraussetzung für derartige An- und Ergänzungsbauten ist die frühzeitige Abstimmung und die spätere Zustimmung durch die zuständige Denkmalschutzbehörde. In dem östlich angrenzenden **Mischgebiet** wird die nach BauNVO mögliche Festsetzung einer GRZ von 0,6 nicht ausgenutzt, sondern nur eine **GRZ von 0,5** festgesetzt. Diese Festsetzung begründet sich in dem Bemühen,

die Dichte dieses, an die Wohngebiete angrenzenden Mischgebietes, der Dichte anzugleichen, die auch der nachbarschaftlichen Wohnbebauung entspricht. Die Anfang August 2007 vorhandene Bebauung in dem Mischgebiet ergab eine GRZ von ca. 0,28, so dass bei einer GRZ-Festsetzung von 0,5 auf dem Grundstück noch ausreichende bauliche Entwicklung angeboten wird und gleichzeitig die dortige Dichte nicht zu stark abweicht von der benachbarten Dichtefestsetzung des allgemeinen Wohngebietes. Für das Mischgebiet wird die **maximal zulässige Zahl der Vollgeschosse im nördlichen Teil mit drei Vollgeschossen und im südlichen Teil mit maximal zwei Vollgeschossen festgesetzt**. Da das Mischgebiet direkt an das WA-Gebiet angrenzt wird mit einer Begrenzung auf zwei Vollgeschosse in der Lage direkt neben dem WA-Gebiet des Baufeldes Nr. 2 sichergestellt, dass die Gebäude im Mischgebiet gegenüber den dortigen Einfamilienhäusern nicht zu hoch und dominant werden und es an den Morgenstunden nicht zu störenden Verschattungen einzelner Einfamilienhausgrundstücke kommen kann.

7.4 Bauweisen, Baugrenzen

Für die Baufelder Nr. 2 bis 4 wird festgesetzt, dass dort die **offene Bauweise** anzuwenden ist. Für das Baufeld Nr. 2 wird dieses noch spezifiziert, in dem dort nur **Einzel- oder Doppelhäuser** zulässig sind. Die im Baufeld Nr. 1 geplante Seniorenwohnanlage war im ersten Vorentwurf noch mit einer Gebäudelänge von etwas über 65,0 m geplant. In der Planüberarbeitung wurde das Gebäude nunmehr auf eine Länge zwischen 53,0 bis 54,0 m verkürzt. Um hier eventuell noch kleinere Entwurfskorrekturen zu ermöglichen, wurde in der städtebaulichen textlichen Festsetzung Nr. 9 jetzt dort eine **von der offenen Bauweise abweichende Bauweise** festgesetzt mit einer Gebäudelänge von höchstens 55,0 m. Damit liegt die neue Gebäudelänge von ca. 53,0 m noch unter der Breite der zu Planungsbeginn am Grünen Steig vorhandenen Gewerbehalle mit einer Länge von 57,0 m, die außerdem nur 6,0 m südlich der am Nordrand des Grünen Steiges vorhandenen Wohnhäuser stand.

Die überbaubaren Flächen werden ausschließlich durch **Baugrenzen** festgesetzt. Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass im sämtlichen Baufeldern eine relativ große Gestaltungsfreiheit der jeweiligen Bauherren zur Anordnung der Gebäude gewährleistet ist.

7.5 Erschließung

Im Norden und Nordosten des Plangebietes werden insgesamt 2.255 qm **öffentliche Verkehrsfläche** für die kommunalen Straßen des Steindamms und dem Grünen Steig festgesetzt.

Aufgrund der zu erwartenden zusätzlichen Kfz-Verkehre aus der neuen Privatstraße und der Seniorenwohnanlage wird die Fahrbahnfläche des Grünen Steiges zwischen dem vorhandenem Trafohaus (mit östlich davon gelegener Vorfahrt zu der Seniorenwohnanlage) und der Einmündung in den Steindamm auf 6,0 m verbreitert. Der Steindamm ist die wichtigste von Norden kommende Hauptzufahrtsstraße zur Altstadt und in einer Ende Juni 2008 durchgeführten Verkehrszählung wurde dort ein Verkehrswert (DTV-Wert) von kapp 4.000 Kfz/24Std. mit 2,6 % LkW-Anteil ermittelt. Hierbei ist der Anteil des in Richtung Zentrum fahrenden Kfz-Verkehrs mit ca. 55 % am Gesamtverkehr deutlich höher als der in Richtung Norden fahrende Kfz-Verkehr mit ca. 45 % des Gesamtverkehrs. Aufgrund dieser Verkehrsbedeutung des Steindamms ist es wichtig, dass für ein- und ausfahrende Fahrzeuge vom Grü-

nen Steig ausreichende Sichtverhältnisse geschaffen werden. Sowohl auf der Süd- wie auf der Nordseite des Grünen Steiges werden Gehwege mit jeweils 2,0 m Breite angelegt, so dass im Bebauungsplan die Breite der öffentlichen Verkehrsfläche insgesamt 10,0 m beträgt. An der Westgrenze des B-Plangeltungsbereiches, vor der Hausnummer 9, beträgt die Fahrbahn des Grünen Steiges 6,0 m. Diese Breite wird bis zur Einmündung in den Steindamm beibehalten.

Zur Realisierung einer ausreichenden Fahrbahnbreite von 6,0 m und beidseitiger öffentlicher Gehwege (im Norden 1,5 bis 2,0 m und im Süden 2,0 m) muss der Grüne Steig in Richtung Süden auf das ehemalige „Goldleistengrundstück“ verbreitert werden, so dass insgesamt 370 qm bisherige private Grundstücksfläche von dem früheren Flurstück 111/1 als zukünftige öffentliche Verkehrsfläche in das Eigentum der Stadt Grabow übertragen werden muss. Diese „Übertragsfläche“ ist seit Oktober 2009 das eigenständige Flurstück 111/3. Die Erschließung des Wohngebietes beidseitig vom Neuen Kanal erfolgt über eine **private Verkehrsfläche** (Am Neuen Kanal) mit insgesamt 4.320 qm Fläche. Diese private Verkehrsfläche zweigt vom Grünen Steig ab, ca. 50 m östlich des Knotens Grüner Steig/ Steindamm. 45 m südlich der Abzweigung vom Grünen Steig teilt sich die private Verkehrsfläche in einen westlichen und östlichen Ast. Beide „Äste“ führen im Süden bis an den Rand des Kanals und haben dort Wendeplätze, die auch von 3-achsigen Müllfahrzeugen befahren und zum Kehren genutzt werden können. Der westliche Wendeplatz hat einen Radius von 10,0 m und zusätzliche grüne Abstandsflächen.

Die westliche private Verkehrsfläche verläuft zuerst grob in Ost-West-Richtung, um dann vor dem Flurstück 138/2 in Richtung Süden abzuknicken. An diesem Knickpunkt wird in der Planzeichnung, außerhalb des B-Plangeltungsbereiches, nachrichtlich dargestellt, dass an diesem Punkt später ein Gehweg in Richtung Westen angelegt werden könnte. Für den Fall, dass die gemäß Flächennutzungsplandarstellung mögliche Wohnbebauung direkt westlich des B-Plangebietes realisiert werden würde, ist es sinnvoll, hier einen Geh- und Radweg anzulegen und so auch dieses spätere Wohngebiet in die Wegestruktur des B-Plans Nr. 9 und die Weiterführung z. B. über die Fußgängerbrücke bis in die Altstadt einzubeziehen. Bei der Detailausgestaltung der privaten Verkehrsfläche sollte dieses Langzeitziel beachtet werden, indem nicht ausgerechnet dort ein Straßenbaum oder eine neue Straßenleuchte platziert wird. Zwischen dem ehemaligen Goldleistengrundstück (früher Flurstück 111/1, jetzt 111/6) und der Kleingartenanlage befindet sich der gut 2,0 m breite Streifen des Flurstückes 135 im Eigentum der Stadt. Der Zaun zur Kleingartenanlage befindet sich westlich des Flurstückes, so dass in der B-Planentwurfssfassung Oktober 2009 (identisch mit der Planfassung zum Satzungsbeschluss April 2010) dieser Streifen des Flurstückes 135 in den Geltungsbereich des B-Planes mit einbezogen und jetzt mit überplant wurde. So war es möglich, sowohl die Verkehrsfläche (von 6,0 auf 7,0 m) wie das östlich angrenzende WA-Gebiet um jeweils 1,0 m zu verbreitern. In der Verkehrsfläche kann dieser als kleine grüne Randfläche gestaltet werden.

Der Wendeplatz des westlichen Straßenastes ragt in das westlich liegende Flurstück 132 hinein südlich der dort vorhandenen Kleingärten, welches sich zum Zeitpunkt der Planaufstellung im Eigentum der Stadt befindet. Während in der Vorentwurfssfassung diese private Verkehrsfläche noch 12,0 m in die Kleingartenfläche hineinragte, konnte in der Planüberarbeitung die erforderliche Flächentiefe auf 8,0 m reduziert werden, so dass nur noch rund 300 qm des Flurstückes 132 benötigt werden. Dafür wird die Fläche eines seit Mitte 2009 nicht mehr verpachteten Gartens benötigt. Im Einvernehmen mit dem Vorstand des Kleingartenvereins

„Alte Elde“ e. V. wurde der Garten nicht mehr neu verpachtet, so dass der Garten für den Ausbau des Wendeplatzes zur Verfügung steht. 20 m westlich des neuen Wendeplatzes verläuft der kleingarteninterne Weg. Von dem neuen Wendeplatz im B-Plangebiet kann dann über einen 20 m langen kleinen neuen Fußweg dieser Kleingartenweg erreicht werden und von dort aus ist es möglich in ca. 200 m Entfernung die B 5 zu erreichen. Die Ausbuchtung des Geltungsbereiches des B-Plan Nr. 9 in das Flurstück 132 weicht von dem im Aufstellungsbeschluss dargestellten B-Plangeltungsbereich ab, der an die östliche Flurstücksgrenze vom Flurstück 132 verlief. Im Rahmen des Entwurfs- und Auslegungsbeschlusses beschloss die Stadt dann gleichzeitig dieses rund 300 qm große Ausweitung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 9. Dieser nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellte Fuß- und Radweg liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und ist nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes. Unabhängig davon ist die Anlage solchen Gehweges, nördlich parallel am Ufer des Kanals wünschenswert, da er das neue Wohngebiet gut mit der angrenzenden Stadtstruktur vernetzt und sowohl für die Bewohner wie auch für Gäste der Stadt eine attraktive Wegeführung mit guter Ausblickmöglichkeit auf die historische Altstadt bietet.

Die beiden am Kanal gelegenen Wendepätze der Privatstraße können platzartig gestaltet werden mit einer entsprechenden Aufenthaltsqualität für Bewohner und Besucher, die z. B. von dort aus einen attraktiven Blick über den die Elbe mit der Müritz verbindenden Kanal haben in Verbindung mit einem Blick auf die historische Grabower Altstadt. Während dem westlichen Wendepatz eine ca. 8,0 m breite leicht zum Kanal abfallende Fläche bis zum MEW-Kanalufer mit naturnaher Ufergestaltung vorgelagert ist, grenzt der östliche Wendepatz an die dort vorhandene und zu erhaltende Uferbefestigung. Die am MEW vorhandene Ufermauer ist eine verankerte Stahlspundwand mit vorgehängten Betonfertigteilen (mit Feldsteinelementen). Diese Spundwand wird bis zur Einmündung des Neuen Kanals so erhalten. Für die Spundwand des Neuen Kanals wird keine Materialfestsetzung getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass dort eine Betonwand als Spundwand gebaut wird.

Im Teil B wird mit der textlichen Festsetzung Nr. 14 pauschal für alle im Plangebiet festgesetzten privaten Verkehrsflächen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für die Allgemeinheit und die öffentlichen Leitungsträger festgesetzt.

Im östlichen Plangebiet werden die privaten Verkehrsflächen ergänzt durch Gehrechte zugunsten der Allgemeinheit sowohl zum Steindamm, wie durch das Mischgebiet zur Fußgängerbrücke in die Altstadt.

7.6 Neuer Kanal

Der 5.197 qm große Neue Kanal, abzweigend von dem Gewässer I. Ordnung, der Müritz-Elde-Wasserstraße wird kein Gewässer II. Ordnung, da er keine Entwässerungsfunktion übernimmt und somit liegt der Neue Kanal auch nicht in der Verantwortung des Wasser- und Bodenverbandes. Der Verband wird später auch keine Unterhaltung dieses Gewässers übernehmen. Der Kanal bleibt somit ein Privatgewässer und der Private muss später auch die Unterhaltung gewährleisten.

Im Mai 2009 wurde durch den Landkreis, Fachdienst Gewässerschutz/Altlasten festgestellt, dass der Landkreis Genehmigungsbehörde für den Bau des Neuen Kanals sein wird. Es war dann zu klären, ob der Landkreis den Bau des Kanals über eine Plangenehmigung genehmi-

gen kann oder ob ein Planfeststellungsverfahren durchzuführen ist. Hierzu war es erforderlich, dass unter der Federführung der unteren Naturschutzbehörde in Abstimmung mit dem Fachdienst Gewässerschutz eine Vorprüfung durchzuführen war, ob für den Bau des Kanals eine Umweltprüfung erforderlich wäre. Dieses hätte zur Konsequenz, dass anstelle einer Plangenehmigung ein Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden müsste und auch im Bebauungsplanverfahren hätte ein Umweltbericht erstellt werden müssen, d.h. die Stadt hatte das Verfahren nach § 13a BauGB in ein „normales“ Bebauungsplanverfahren überführen müssen.

Das Ing. Büro Pöyry ibs GmbH Schwerin erhielt dann den Auftrag die Unterlagen zu Erarbeiten zur Durchführung dieser Vorprüfung. Im Rahmen dieser Bearbeitung wurde im Juni 2009 eine Fischotter- und Biberkartierung (Dipl. Ing. Steffen Behl, 23948 Arpshagen) durchgeführt, um die Auswirkung auf die Biber- und Otterpopulation in der MEW zu ermitteln. Im Rahmen dieser Untersuchung konnten sowohl Fischotter wie Biber in dem Plangebiet aktuell nachgewiesen werden. Der Gutachter stellte fest, dass sowohl für den Fischotter wie den Biber nicht zu befürchten ist, dass durch die geplante Bebauung des Gebietes die bestehenden Wanderbeziehungen von Biber und Otter in der MEW nachhaltig beeinträchtigt werden. Positiv ist außerdem, dass auch nach dem Bau des Neuen Kanals westlich der Einmündung in den MEW der dort vorhandene ca. 8,7 m breite naturnahe Uferbereich mit Ausstiegsmöglichkeiten für Otter und Biber erhalten bleibt. Hier wird empfohlen diesen Uferbereich naturnah zu erhalten und am südlichen Ende der Kfz-Kehre der privaten Verkehrsfläche durch die Pflanzung einer Hecke oder Sträucher die Störungen durch Lärm und Licht zu minimieren.

Im Ergebnis dieser Prüfung hat dann der Fachdienst Gewässerschutz/Altlasten des Landkreises Ludwigslust mit Schreiben vom 18.08.2009 dem Ing. Büro Pöyry ibs GmbH in Schwerin mitgeteilt, dass im Rahmen der Vorprüfung festgestellt wurde, dass die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist. Dem Planungsbüro wurde dann die Voraussetzungen genannt (Vorlage erforderlicher Unterlagen), nach dessen Vorlage die Voraussetzung zur Erteilung einer Plangenehmigung besteht. Im 1. Quartal 2010 wurde der Antrag zur Plangenehmigung des Neuen Kanals eingereicht und mit Schreiben vom 30.03.2010 hat die für die Genehmigung zuständige untere Wasserbehörde aus dem Landkreis Ludwigslust die Erteilung der Plangenehmigung in Aussicht gestellt.

Die geplante Sohlhöhe des Neuen Kanals liegt bei 23,60 m ü. HN und damit ca. 2,90 m unter Gelände bzw. ca. 2,00 m unter dem unteren Betriebswasserstand (entspricht 2,10 m unter Normalstau). Es soll ermöglicht werden, dass jedem Wohngrundstück ein Bootslegeplatz zugeordnet werden kann. Da in der textlichen Festsetzung Nr. 8 der Bau von Steganlagen verboten wird, können die Boote nur parallel zur Uferkante liegen. Damit werden zu starke Einengungen der zur Verfügung stehenden Wasserbreite verhindert und zum anderen wird auch sichergestellt, dass dort kein kleiner neuer Bootshafen entstehen kann und tatsächlich dort nur Boote von Grundeigentümern oder Besucherboote anlegen werden.

Es ist mit einem Bodenaushub von ca. 20.000 m³ zur Anlage des Neuen Kanals zu rechnen. Davon sind ca. 5.000 m³ Auffüllboden, der aufgenommen und gesiebt wird. Ca. 460 m³ des Auffüllbodens sind der Verwertung-/ Entsorgungsklasse LAGA Z2 und 4.140 m² der Verwertungsklasse Z1 zuzuordnen. Der geschätzte Fremdbestandteil beträgt 8%, das sind ca. 400 m³, die in den Straßen und Grundstücken des B-Plangebietes eingebaut werden sollen. Der restliche Aushub besteht aus nicht tragfähigem Niedermoortorfen und soll nach vorhergehender

Prüfung landwirtschaftlicher Verwertungen zugeführt werden.

7.7 Technische Infrastruktur/ Löschwasser

Die Stromversorgung der Plangebiete erfolgt durch WEMAG, die auch für das am Grünen Steig ehemals vorhandene und nun verlegte Trafogebäude verantwortlich ist.

Für die Trinkwasserversorgung sind die Stadtwerke Ludwigslust - Grabow GmbH mit Sitz in Ludwigslust zuständig. Trinkwasserleitungen befinden sich sowohl im Steindamm wie im Grünen Steig, so dass das Neubaugebiet im Bereich des Grünen Steiges an das Trinkwassernetz angeschlossen werden kann. Die Baufelder Nr. 3 und 4 sind bereits am Steindamm an das Trinkwassernetz angeschlossen.

Die Löschwasserversorgung soll vorrangig durch Löschwasserentnahmen aus dem Neuen Kanal, bzw. der Müritz-Elde-Wasserstraße erfolgen. Hierfür müssen im Rahmen der Detaillierschließungsplanung entsprechende gut erreichbare Löschwasserentnahmestellen geplant und realisiert werden. Das WSA Lauenburg hat einer derartigen Löschwasserentnahme zugestimmt. Ergänzend hierzu soll eine Löschwasserentnahme über Hydranten in den Verkehrsflächen ermöglicht werden.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt durch den Abwasserzweckverband Fahlenkamp mit Sitz in Ludwigslust. Die im Steindamm und im Grünen Steig verlaufenden Schmutzwasserleitungen sind so dimensioniert, dass davon ausgegangen wird, dass das neue Plangebiet problemlos an die Schmutzwasserkanalisation angeschlossen werden kann. Die Baufelder Nr. 3 und 4 sind bereits an die Schmutzwasserleitungen im Steindamm angebunden. Für das Bau-
feld Nr. 2 werden die Schmutzwasserleitungen in den privaten Verkehrsflächen bis zum Anschluss an die vorhandene Schmutzwasserleitung im Grünen Steig geführt.

Die Gasversorgung wird ebenfalls durch die Stadtwerke Ludwigslust - Grabow GmbH sichergestellt. Gasleitungen liegen sowohl im Steindamm wie im Grünen Steig, so dass auch dort der Anschluss an das Gasleitungsnetz möglich ist. Im weiteren Planverfahren wird zu klären sein, ob die Gasversorgungskapazität ausreichend ist für eine mögliche umfassende Versorgung der neuen Einfamilienhäuser am Neuen Kanal zur Heizungs- und Warmwasserversorgung der Häuser durch Gas.

Es wird darauf hingewiesen, dass sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH befinden. Die Kabelnetze sind sowohl bei der Deutschen Telekom AG einsehbar und mit Stand von Mai 2008 liegen diese als Anlage zur Stellungnahme der Deutschen Telekom AG vom 09.05.2008 dem Bauamt Grabow vor. Diese Anlagen sind gemäß Kabelschutzanweisung während der Baumaßnahmen zu schützen. Bei der weiteren Realisierung ist rechtzeitig vorher, mindestens 6 Monate vor Beginn möglicher Baumaßnahmen, mit der Deutschen Telekom Netzproduktion GmbH, NL Nordost, PTI 23 eine entsprechende Abstimmung der Maßnahmen durchzuführen.

7.8 Niederschlagswasserentsorgung

Für die Niederschlagswasserbeseitigung als Teil der Abwasserbeseitigung ist ebenfalls der Abwasserzweckverband Fahlenkamp zuständig. Es wird allerdings darauf hingewiesen, dass gemäß § 7 Abs. 2 (Begrenzung des Anschluss- und Benutzungsrechtes) der Abwassersatzung

des Abwasserzweckverbandes Fahlenkamp kein Anschluss- und Benutzungsrecht für Niederschlagswasser besteht, soweit eine Versickerung oder eine anderweitige ordnungsgemäße Beseitigung möglich ist.

Somit ist für das unverschmutzte Niederschlagswasser, z. B. von den Hausdächern, der Baufelder Nr. 1 und 2 geplant, dieses unmittelbar in den Neuen Kanal einzuleiten. Weiterhin soll das auf den Dachflächen der denkmalgeschützten Gebäude im Baufeld Nr. 3 anfallende Niederschlagswasser zukünftig nicht mehr in die städtische Regenwasserkanalisation im Grünen Steig und im Steindamm eingeleitet werden. Dieses Leitungsnetz wird umorientiert und das dort anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser wird ebenfalls in den Neuen Kanal eingeleitet. Somit entstehen in der städtischen Regenwasserkanalisation freie Kapazitäten.

Von den privaten Verkehrsflächen und von den sonstigen von Kraftfahrzeugen befahrbaren Flächen in den allgemeinen Wohngebieten, z. B. Stellplatzanlagen, soll dieses Niederschlagswasser dann in den Regenwasserkanal im Grünen Steig geführt werden. Sollte der städtische Regenwasserkanal nicht über ausreichende Kapazitäten verfügen, wird dieses Regenwasser nach Vorklärung in einem unterirdischen Rückhaltebecken (z. B. unter einen der Wendeplätze) ebenfalls in den Neuen Kanal eingeleitet. Für das östlich angrenzende Mischgebiet wird ebenfalls durch die textlichen Festsetzungen Nr. 11 und 12 im Teil B geregelt, dass dort anfallendes unverschmutztes Niederschlagswasser durch gesonderte Leitungen in den von der MEW abzweigenden Stichkanal (auf eigenem Grundstück) abzuleiten ist. Und für das vom Kfz befahrenen Flächen anfallende Niederschlagswasser ist zu prüfen, ob dieses über die städtische Regenwasserleitung abgeführt werden oder ob dieses nach einer Vorklärung ebenfalls in den kleinen Stichkanal eingeleitet werden kann.

Die in den nicht überbauten Grundstücksteilen anfallenden restlichen kleineren Niederschlagswassermengen sollen grundsätzlich vor Ort auf dem eigenen Grundstück zur Versickerung geführt werden. Der unterhalb der vorhandenen Aufschüttungen aus der Zeit der gewerblichen Nutzung befindliche Sandboden kann laut Boden- und Altlastengutachten von 2002 als gut durchlässig charakterisiert werden, so dass vom Grundsatz her für diese Restmengen eine örtliche Versickerung möglich ist. Weiterhin wird empfohlen, bei den Gebäuden eine Nutzung des Niederschlagswassers als gebäudeinternes Brauchwasser, z.B. für Toiletenspülungen, zu prüfen.

7.9 Grundwasser, Bodenbelange

Durch die Firma Pöyry ibs GmbH, Schwerin, wurden im Mai 1991, im Oktober 1994 und im Jahre 2002 im Zusammenhang mit Baugrunduntersuchungen und der Beurteilung des Gefährdungspotentials von Altlasten auf dem früheren Betriebsgelände auch Untersuchungen zum Grundwasser durchgeführt. Im Juli 2008 hat die Fa. Pöyry ibs GmbH dann eine gutachterliche Stellungnahme erstellt zur Einschätzung von möglichen Grundwasserveränderungen nach dem Bau des Neuen Kanals gemäß der Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 9. Nach Auswertung der hydrologischen Karten ist das Grundwasser zwischen 1,0 bis 2,0 m unter dem bisherigen Firmengelände zu erwarten und die Grundwasserfließrichtung ist nach Süd bis Südwest auf den MEW gerichtet. Es wurde festgestellt, dass aufgrund der guten Wasserdurchlässigkeit der baugrundbestimmenden Talsande die Grundwasserspiegeldifferenz bei Normalwasserständen der Elde deshalb stets ca. 30 cm vom Grünen Steig und ca. 20 cm vom

Steindamm zur Elde betragen.

Mit dem Neuen Kanal wird die Wasserfläche jetzt bis zu einem Abstand von ca. 60 m an den Grünen Steig herangeführt. Für die Grundwasserstände am Steindamm ist dieses unbedeutend, da das Oberwasser des MEW hier jetzt in etwa genauso weit entfernt ist. Für die Grundwasserstände am „Grünen Steig“ kommt es jedoch zu Veränderungen. Aufgrund der deutlich geringeren Entfernung zum Oberflächenwasser des MEW von ca. 150 m fallen die Grundwasserstände am Grünen Steig um ca. 30 cm aufgrund des sich ausnivellierenden Oberflächenwassers ab. Lediglich bei Hochwasserereignissen des MEW kommt es dann wieder zu gleichen, aber nicht zu höheren, Grundwasserständen als zum Zeitpunkt von dem Planungsbeginn.

Zusammenfassend hat der Gutachter festgestellt, dass **keine höheren Grundwasserstände** im Zusammenhang mit der geplanten Erschließung des B-Plangebietes zu erwarten sind, sondern für die meisten Zeiträume ein eher niedrigerer Grundwasserstand und bei Niedrigwasserführung der MEW sogar deutlich tiefere Grundwasserstände am Grünen Steig erwartet werden können.

Die Planung des Neuen Kanals sieht eine Tiefe von 2,0 m unter dem unteren Betriebswasserstand vor, so dass die Wassertiefe des MEW identisch ist mit der Wassertiefe des Neuen Kanals. Von dem vorhandenen Gelände müssen dann ca. 20.000 m³ Boden zum Bau des Neuen Kanals ausgehoben und ordnungsgemäß entsorgt oder im Plangebiet wieder verwendet werden (siehe Kapitel 7.6).

Durch die Firma Pöyry Schwerin wurde im August 2008 ein Bodenverwertungskonzept erstellt für die Entsorgung von Abfällen, Böden mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen in Altlastverdachtsflächen sowie dem Aushubboden vom geplanten Neuen Kanal und den Erschließungsflächen. Hierbei wurde unterschieden nach den unterschiedlichen Bodenschichten von Auffüllböden, Torf und Sandböden und gesondert für die Altlastverdachtsflächen. Laut Gutachten fallen nur geringe fachgerecht zu entsorgende Bodenmengen an, so dass es in der Gesamtheit unproblematisch ist, die Bodenmengen zur Wiederverwendung und in kleinen Mengen zur fachgerechten Entsorgung im Bereich des Landkreises Ludwigslust zu verbringen.

7.10 Munitionsbelastung

Laut Sicherheits- und Ordnungsgesetz - SOG MV, §§ 68 ff, ist der *Eigentümer* einer Sache, die die öffentliche Ordnung und Sicherheit stört, für diese Sache verantwortlich. Ihm obliegt die *Verkehrssicherungspflicht* über sein Eigentum.

Laut Stellungnahme des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz des Landes MV vom 18.04.2008 wurde festgestellt, dass das Plangebiet in einem Gebiet liegt, bzw. durch ein Gelände geht, worüber dem Munitionsbergungsdienst (MBD) keine Hinweise auf mögliche Kampfmittel vorliegen. Aus Sicht des Munitionsbergungsdienstes besteht derzeit kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden,

ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuweisen.

7.11 Belange des Denkmalschutzes

In dem Plangebiet befinden sich am Rande des von Norden auf die historische Altstadt zuführenden Steindamms insgesamt drei unter Denkmalschutz stehende Einzeldenkmale:

Auf dem früheren Flurstück 111/1, jetzt Flurstück 111/5, das direkt am Steindamm Nr. 45 befindliche Vordergebäude aus den 1880er Jahren, das mit dem Vordergebäude baulich verknüpfte ca. 21,0 m hinter der Straßenbegrenzungslinie befindliche rückwärtige und viergeschossige Fabrikgebäude der ehemaligen Goldleistenfabrik und südöstlich anschließend auf dem Flurstück 112/1 im Mischgebiet das ebenfalls direkt an der Straßenbegrenzungslinie zum Steindamm stehende dreigeschossige Fachwerkgebäude Steindamm Nr. 46.

Das Vordergebäude Steindamm Nr. 45 hat eine Traufhöhe von 13,00 m und eine Firsthöhe von 14,30 m und hatte im Erdgeschoss ursprünglich eine Büronutzung und in den Obergeschossen eine Wohnnutzung. Das hinter Nr. 45 stehende rückwärtige Fabrikgebäude mit Ziegelfassade und vier Geschossen hat eine Traufhöhe von 13,80 m und eine Firsthöhe von 14,80 m, so dass in diesem, zum Steindamm gelegenen durch die unter Denkmalschutz stehenden Gebäude, geprägten Bereich eine relativ hohe und dichte Bebauung besteht. Stadtgestalterisch ist dieses, obgleich noch vor der eigentlichen historischen Altstadt gelegen, eine wichtige und stadtgestaltprägende Situation und es bedarf daher auch bei der späteren ergänzenden Bebauung und bei der Gestaltung der diese Gebäude umgebenden Freiflächen einer besonderen Gestaltungssorgfalt.

Weiterhin ist bei der Planung am Rande der Wasserstraße darauf zu achten, dass sich auf der gegenüberliegenden Kanalseite die insgesamt zu betrachtende historische Altstadt des Stadtkerns Grabow befindet, mit seinem hohen Anteil an Fachwerkhäusern und zahlreichen denkmalgeschützten Gebäuden.

Im Zusammenhang mit dem oben dargestellten Denkmalschutz wird auf folgendes hingewiesen: Die Beseitigung eines Denkmals und alle Veränderungen am Denkmal und in seiner Umgebung sind gemäß § 7 (1) DSchG M-V durch die untere Denkmalschutzbehörde bzw. gemäß § 7 (6) DSchG M-V durch die zuständige Behörde zu genehmigen.

Eine Beratung zur fachgerechten Sanierung und Instandsetzung von Baudenkmalen erhält der Bauherr beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin bzw. der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.

Auch wenn nach gegenwärtigem Kenntnisstand im Vorhabensgebiet keine Bodendenkmale bekannt sind, können bei Bauarbeiten jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des

Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

7.12 Belange des Verkehrslärmschutzes

Da die Bundesstraße 5 im Westen nur ca. 220 m entfernt liegt von dem Planungsgebiet und der Verkehrslärm sich ungehindert über das niedriger gelegene Kleingartengelände bis zu Plangebiet ausbreiten kann, wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Grambeker Weg 146, 23879 Mölln ein Schallgutachten erstellt (am 15.01.2008) zu den Auswirkungen des Straßenverkehrslärms von der Bundesstraße 5 auf das Plangebiet.

7.12.1 Verkehrsaufkommen und Schallemissionen

Nach der bundesweiten Verkehrszählung lag das Verkehrsaufkommen im Jahr 2005 auf der B 5 im Bereich des Plangebietes zwischen B 191 im Norden und L 08 im Süden (Zählstelle 2735/1708) bei DTV = 9.565 Kfz/24 Std. mit Lkw-Anteilen von $p = 10,4 \%$ tags und $p = 19,8 \%$ nachts.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h im Einwirkungsbereich des Plangebietes. Die Fahrbahn ist asphaltiert.

Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen ist in der städtebaulichen Planung auf die zu erwartende Verkehrsentwicklung abzustellen. Nach den im Jahre 2008 aktuell vom Straßenbauamt Schwerin erhaltenen Prognosewerten ist im Jahre 2020 auf der B 5 im Bereich der Ortslage Grabow mit 11.140 Kfz/24h und einem Lkw-Anteil von 1.150/24h zu rechnen. Gegenüber 2005 entspricht dies einer Erhöhung von 16,5 % des Gesamtverkehrsaufkommens, bzw. von 8 % des Lkw-Aufkommens mit einer Lärmpegelerhöhung von $\leq 0,6$ dB (A) unterhalb des vom Gutachter vorsorglich rechnerisch angesetzten pauschalen Prognose-Sicherheitszuschlag von 1 dB (A) angesetzt. Dies entspricht einer Erhöhung des Verkehrslärms von 25 % bei gleich bleibenden Lkw-Anteilen.

In der folgenden Tabelle sind die Eingangsdaten und die daraus berechneten Emissionspegel $L_{m,E}$ (definiert für eine Abstand von 25 m zur Straßenmitte) zusammengefasst:

	DTV Kfz/24h	M _{Tag} Kfz/h	M _{Nacht} Kfz/h	P _{Tag} %	P _{Nacht} %	v _{zul} km/h	D _{StrO} dB(A)	D _{Prog} dB(A)	L _{m,E,Tag} dB(A)	L _{m,E,Nacht} dB(A)
B 5	9.565	551¹⁾	93¹⁾	10,4	19,8	50	0	1	64,3	58,7

1) Gemäß Verkehrszählerergebnissen abweichend von den Umrechnungsfaktoren der RLS-90

DTV: Durchschnittliches Tägliches Verkehrsaufkommen

M: Maßgebende stündliche Verkehrsstärken

p: Lkw-Anteile

v_{zul}: Zulässige Höchstgeschwindigkeit

D_{StrO}: Korrektur für die Art der Fahrbahnoberfläche

D_{Prog}: Prognosezuschlag

$L_{m,E}$: Emissionspegel.

Quelle: Verkehrsgutachten v. Ziegler, 2008, zum B-Plan Grabow Nr. 9

7.12.2 Berechnungsergebnisse

In der städtebaulichen Planung ist die DIN 18005-1 „Schallschutz im Städtebau“ für die Beurteilung von Verkehrslärmeinwirkungen maßgebend. Die DIN 18005-1 verweist zur Ermittlung der Straßenverkehrslärmimmissionen auf das Berechnungsverfahren der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90)“.

Die Bewertung der Lärmimmissionen erfolgt im Vergleich der für den Tag (06:00 – 22:00 Uhr) und die Nacht (22:00 – 06:00 Uhr) berechneten Beurteilungspegel mit den schalltechnischen Orientierungswerten des Beiblattes 1 zu DIN 18005. Die Orientierungswerte für Verkehrslärm betragen für die Gebietsfestsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9:

Einwirkungsorte	Tag	Nacht
	06:00 – 22:00 Uhr dB (A)	22:00 – 06:00 Uhr dB (A)
Allgemeine Wohngebiete	55	45
Mischgebiete	60	50

Nach den Ausführungen des Beiblattes 1 zu DIN 18005 sind die schalltechnischen Orientierungswerte eine sachverständige Konkretisierung für die in der Planung zu berücksichtigenden Ziele des Schallschutzes, sie sind keine Grenzwerte. Die Einhaltung der Orientierungswerte ist wünschenswert, um mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Quelle: Verkehrsgutachten v. Ziegler, 2008, zum B-Plan Grabow Nr. 9

Die Ergebnisse der Schallausbreitungsberechnungen für eine Immissionshöhe von 5,5 m und die Beurteilungszeiten tags und nachts haben folgende Ergebnisse:

An der Westseite, d.h. der B 5 zugewandten Seite, des Plangebietes hat sich an der dort festgesetzten westlichen Baugrenze (im Baufeld Nr. 2) des WA-Gebietes tags ein Beurteilungspegel von 51 dB(A) und nachts von 45 dB(A) ergeben. Damit wird am Tag der für WA-Gebiete geltende Orientierungswert von 55 dB(A) um 4 dB (A) unterschritten und nachts wird der Orientierungswert von 45 dB(A) eingehalten, so dass im Rahmen dieser Planung gegenüber dem Verkehrslärm von der B 5 keine Schallschutzmaßnahmen im Plangebiet festgesetzt werden müssen.

Der für die Nacht proportional höhere Schallwert ergibt sich aus dem Umstand, dass nachts der prozentuale Anteil des Lkw-Verkehrs mit 19,8 % Verkehrsanteil fast doppelt so hoch ist wie tags mit „nur“ 10,4 % Verkehrsanteil. Dieses ist ein Indiz dafür, dass die B 5 in diesem Streckenabschnitt vom Lkw-Verkehr relativ stark als übergeordnete Durchgangsverkehrsrouten genutzt wird. Der nächtliche Lkw-Durchgangsverkehrsanteil wird sich wahrscheinlich erst

verringern mit der späteren Fertigstellung der Autobahn A 14 vom Schweriner Autobahnknoten (mit der A 24) in Richtung Süden nach Sachsen-Anhalt (bis Magdeburg). Auf der Ostseite der Baufelder Nr. 1 und 2 (an dem „Ostzweig“ der neuen Privatstraße) reduzieren sich die dort berechneten Schallwerte vom B 5-Verkehrslärm auf 48 dB(A) tags und 42,5 dB(A) nachts.

Aufgrund eines ergänzenden Hinweises des Gutachters, dass es im Bereich des Steindamms zu erhöhten Lärmimmissionen kommen kann, wurde im Zeitraum Juni/Juli 2008 das Verkehrsgutachten ergänzt.

In dem Zeitraum vom 25. Juni bis zum 02. Juli 2008, vor den Sommerferien, wurden am Steindamm, südlich der Einmündung Grüner Steig, gantztägig über 7 Wochentage mit einer automatisierten Zählstelle durch die Fa. VETRO Verkehrselektronik, Wismar, Verkehrszählungen mit folgendem Ergebnis durchgeführt:

	Verkehrsaufkommen beide Fahrtrichtungen zusammen	Anteil Lkw
Tag 06:00 – 22:00	3.642 Kfz/16h	2,7 %
Nacht 22:00 – 06:00	308 Kfz/8h	1,9 %
Summe 06:00 – 06:00	3.950 Kfz/24h	2,6 %

Für die weiteren Berechnungen geht der Gutachter ohne Berücksichtigung von Abschlägen für die Ferienzeiten und Zuschlägen für Verkehrszunahmen von DTV = 4.000 Kfz/24h mit Lkw-Anteilen von $p = 3 \%$ tags und $p = 2 \%$ nachts aus.

Die zulässige Höchstgeschwindigkeit beträgt 50 km/h. Die Fahrbahn der Straße Steindamm ist durch Pflaster mit geschnittenen Köpfen befestigt.

Im Ergebnis erhält man folgende Emissionspegel $L_{m,E}$ (definiert für einen Abstand von 25 m zur Straßenmitte):

	DTV	M_{Tag}	M_{Nacht}	P_{Tag}	P_{Nacht}	v_{zul}	D_{StrO}	L_{m,E,Tag}	L_{m,E,Nacht}
	Kfz/24h	Kfz/h	Kfz/h	%	%	km/h	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Steindamm	4.000	240¹⁾	44¹⁾	3	2	50	4,5	61,2	53,2

1) Ermittelt mit Umrechnungsfaktoren der RLS-90 für Gemeindestraßen

DTV: Durchschnittliches Tägliches Verkehrsaufkommen

M: Maßgebende stündliche Verkehrsstärken

p: Lkw-Anteile

v_{zul}: Zulässige Höchstgeschwindigkeit

D_{StrO}: Korrektur für die Art der Fahrbahnoberfläche

D_{StrO}: Prognosezuschlag

$L_{m,E}$: Emissionspegel.

Ausgehend von den o. a. Emissionspegeln ergeben sich an den Baugrenzen des Baufeldes Nr. 3 (WA) und des Baufeldes Nr. 4 (MI) in 7 – 10 m Abstand zur Mitte der Straße Steindamm Beurteilungspegel tags von 67 – 69 dB(A) und nachts von 59 – 60 dB(A). Die Orientierungswerte des *Beiblattes 1 zu DIN 18005-1* von 55 / 45 dB(A) tags / nachts für allgemeine Wohngebiete und von 60 / 50 dB (A) tags / nachts für Mischgebiete werden überschritten. Zum Plangebietsinneren hin, nehmen die Lärmpegel durch die größer werdenden Abstände und die Abschirmungen durch die Randbebauungen ab. Bei freier Schallausbreitung würden die Überschreitungen des für Wohngebiete geltenden Orientierungswertes tags etwa bis zu einem Abstand von ca. 50 m und des für Mischgebiete geltenden Orientierungswertes tags bis zu einem Abstand von ca. 25 m zur Mitte der Straße Steindamm reichen. Aufgrund der vorhandenen und im WA-Gebiet unter Denkmalschutz stehenden Bauungen an dem Steindamm ist bei dieser Planung allerdings nicht von einer freien Schallausbreitung auszugehen.

Im Ergebnis dieser ergänzenden Verkehrslärmuntersuchung erfolgte in der städtebaulichen Festsetzung Nr. 8 die Festlegung von Lärmpegelbereichen IV und V mit der Erforderlichkeit von Maßnahmen zum passiven Schallschutz an den Gebäuden. Die zu Steindamm gelegene Fassade des rückwärtigen Gebäudes befindet sich in einer Entfernung von 20,0 m vom Rand der Verkehrsflächenbegrenzung zum Steindamm, d. h. ca. 25 bis 26 m zur Mitte der Straße Steindamm. Der Gutachter hat ermittelt, dass der Lärmpegelbereich IV sich in dem Abstand bis zu 25 m bis zur Straßenmitte darstellt. Somit werden durch die Festsetzung von Lärmpegelbereiche IV und V alle im Baufeld Nr. 3 vorhandenen oder auch neu zu bauenden Gebäude erfasst.

Die gemäß Baugrenzfestsetzungen in den Baufeldern Nr. 1 und 2 befindlichen nächstgelegenen Gebäude sind mehr als 50 m von der Straßenmitte des Steindamms entfernt, so dass es nicht erforderlich ist, hinter dem Lärmpegelbereich IV zusätzlich noch einen Lärmpegelbereich III festzusetzen.

7.13 Gestalterische Festsetzungen/ Gestaltungssatzung/ Baumanpflanzung

Das Flurstück 112/1 (Mischgebiet) befindet sich noch im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Grabow. Daher wird im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 9 im Teil B auf die Festsetzung von gestalterischen Festsetzungen verzichtet. Für den nicht im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung Grabow gelegene Teil des Bebauungsplangebietes wird dann parallel zum B-Planaufstellungsverfahren eine eigenständige Gestaltungssatzung aufgestellt.

„Die Satzung der Stadt Grabow über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen“ für den Stadtkern Grabow wurde am 08.07.1998 von der Stadtvertretung Grabow beschlossen und wurde am 29.08.1998 erstmals öffentlich bekanntgemacht. Aufgrund von Schreibfehlern in der 1. Bekanntmachung erfolgte am 06.07.2007 eine erneute öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für das Amt Grabow.

Das im Baufeld Nr. 3 an der Ecke Grüner Steig/ Steindamm festgesetzte allgemeine Wohngebiet liegt nicht im Geltungsbereich der Gestaltungssatzung zum Stadtkern Grabow, und das Baufeld Nr. 3 wird auch nicht in den Geltungsbereich der neuen und ergänzenden Gestal-

tungssatzung einbezogen. Dieses begründet sich darin, dass der im Baufeld Nr. 3 vorhandene Gebäudekomplex mit Ausnahme einiger Anbauten vollständig unter Denkmalschutz steht und daher bei Um-, Aus- oder Anbauten die jeweilige Gebäudeaußengestaltung intensiv mit den Denkmalschutzbehörden abgestimmt werden muss.

Die eigenständig neben dem B-Plan Nr. 9 aufzustellende zusätzliche Gestaltungssatzung nach Landesbauordnung umfasst daher nur die in den Baufeldern 1 und 2 festgesetzten allgemeinen Wohngebiete. Das Baufeld Nr. 2, mit dem an den Neuen Kanal angrenzendem allgemeinem Wohngebiet, soll einen sich durchaus von der historischen Altstadt unterscheidenden Gestaltungscharakter erhalten.

Auf die wesentlichen Gestaltungsmerkmale aus dieser Gestaltungssatzung wird bereits im Kapitel zur Planungskonzeption hingewiesen.

Trotz dieser Darstellungen im Begründungstext zum Bebauungsplan Nr. 9 wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass diese gestalterischen Festsetzungen **nicht** durch Festsetzungen in diesem Bebauungsplan geregelt werden. Dieses wird ausschließlich durch die eigenständigen Gestaltungssatzungen nach Landesbauordnung geregelt.

Ebenfalls aus städtebaulich-strategischen Gründen erfolgen weitere Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen sowohl in den Straßenräumen, wie auch in den die Verkehrsflächen begleitenden Baugebieten. So wird das Gebäude der geplanten Seniorenwohnanlage im Baufeld Nr. 1 gewissermaßen „eingerahmt“ durch Festsetzungen zum Anpflanzen von Bäumen parallel der Verkehrsflächen der neuen privaten Verkehrsfläche „Am Neuen Kanal“. Dort werden insgesamt 13 neue Baumanpflanzungen geplant und nochmals 2 neue Straßenbäume am Grünen Steig, westlich der Trafostation. In der textlichen grünordnerischen Festsetzung Nr. 1 wird bestimmt, dass die dort anzupflanzenden Bäume Laubbäume sein müssen mit einem Stammumfang von mindestens 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe und es wird eine Artenliste von anzupflanzenden Laubbäumen festgesetzt. Weitere 5 Laubbäume werden zur räumlichen Einfassung der neuen Privatstraße an der Ostseite der Straßenzufahrt zum Grünen Steig festgesetzt.

Damit die relativ langen Abschnitte der beiden Arme der Privatstraße eine grüngestalterische Gliederung erhält, wird in der grünordnerischen textlichen Festsetzung Nr. 2 bestimmt, dass innerhalb dieser privaten Verkehrsfläche mindestens 10 Einzelbäume als Laubbäume anzupflanzen sind. Um einer späteren Detailgestaltung der Verkehrsflächen nicht vorzugreifen, auch in Berücksichtigung der jeweiligen privaten Grundstückszufahrten, wird auf eine genaue Festsetzung der Baumstandorte verzichtet. Es wird nur festgesetzt, dass der Abstand der Straßenbäume in der privaten Verkehrsfläche nicht größer als 40,0m sein darf. Weiterhin gibt es am Bereich der Wendeplätze und der angrenzenden kleinen Grünfläche noch 3 Solitärbaumstandorte, um so zu dokumentieren, dass diese relativ großen Wendeplätze nicht vollflächig versiegelt werden sollen.

7.14 Altlasten

Im März 2002 wurde durch das Ingenieurbüro Schwerin für Landeskultur, Umweltschutz und Wasserwirtschaft GmbH im Auftrag der Eigentümers des Geländes der ehemaligen Goldleiten GmbH eine Untersuchung des Bodens und des Grundwassers durchgeführt. Diese Unter-

suchung war erforderlich, da auf dem Grundstück der stillgelegten Produktionsanlagen der ehemaligen Goldleisten GmbH in den Jahren 1991 und 1994 bereits Untersuchungen des Grundwassers durchgeführt wurden und damals relevante Kontamination mit organischen Schadstoffen und mit Schwermetallen festgestellt wurden. Im Rahmen der Vorbereitung auf eine neue Nutzung des Geländes, hier gemäß der Flächennutzungsplanung als zukünftige Wohnbaufläche, war es im Jahr 2002 erforderlich die aktuelle Schadstoffbelastung des Bodens und des örtlicher Grundwassers neu zu untersuchen.

Historische Entwicklung des Geländes:

- 1866 erfolgte die Gründung der Goldleistenfabrik.
Es wurden eine Grundiermaschine und eine Kehlmaschine zur Produktion von Goldleisten für Bilderrahmen sowie eine Dampfmaschine aufgestellt.
- 1879 wurde die Werkstätte durch einen Brand zerstört.
- 1885 bis 1894 erfolgten der Wiederaufbau und eine stetige Betriebserweiterung mit Bau neuer Fabrikgebäude und elektrische Licht- und Kraftanlagen. Aus dieser Zeit stammt auch der zum Steindamm gelegene unter Denkmalschutz stehende Teil des ehemaligen Betriebsgeländes.
- 1913 wurde ein Verladeschuppen am Eldehafen gebaut.
- 1929 wurden weitere Produktionsgebäude errichtet.
- 1938 bis 1945 wurden Kisten und Parkett produziert.
- 1953 Enteignung der Firma, Weiterführung als VEB Goldleisten Grabow, weiterer Ausbau von Produktions- und Nebengebäuden.
- 1971 Umbenennung in VEB Plaste- und Holzverarbeitung Grabow. Aufnahme der Verarbeitung von Kunststoffen (Plastik).
- 1990 Reprivatisierung der Firma, Weiterführung als Goldleisten GmbH.
- 1995 Produktionseinstellung an diesem Standort.

Geologisch / Hydrogeologische Verhältnisse:

Im Planungsgebiet stehen unter einer bis zu 1,50 m mächtigen Aufschüttung überwiegend weichselstadiale Talsande an. Nordwestlich des Kanals der Müritz-Elde-Wasserstraße sind diese Sande von geringmächtigen sandig/schluffigen Niedermoortorfen und vereinzelt von Schluffmudden der Stillwassergebiete von ehemaligen Altarmen der Elde überlagert. Der Grundwasserspiegel liegt etwa 1,50 m unter Geländeoberkante und steht mit der Müritz-Elde-Wasserstraße in hydraulischer Verbindung. Das Grundwasser fließt mit einem Gefälle von 0,0015% nach Südosten in Richtung der Müritz-Elde-Wasserstraße.

Das Gelände liegt außerhalb der für das Wasserwerk an der Lenzener Chaussee festgesetzten Trinkwasserschutzzonen.

Zusammenfassung der Untersuchung aus dem Februar 2002:

Bei den im Februar 2002 durchgeführten Untersuchungen auf dem Gelände der ehemaligen

Goldleisten GmbH des Grundwassers konnten **keine** Überschreitungen der jeweils anzusetzenden Maßnahmeschwellenwerte der Empfehlungen für die Erkundung, Bewertung und Behandlung von Grundwasserschäden der Länderarbeitsgemeinschaft Wasser (LAWA) für die Schwermetalle Blei, Cadmium, Kupfer und Zink festgestellt werden. Der Umstand, dass sich im Vergleich zu den Untersuchungen vom 1991 und 1994 die gemessenen Werte im Grundwasser verringerten und nun im Jahre 2002 in allen Proben unter der Maßnahmeschwellenwerken lagen ist in erster Linie auf den fortschreitenden Verdünnungseffekt zurückzuführen, der sich ergibt aus der hydraulischen Verbindung des Grundwasser mit der Müritz-Elde-Wasserstraße.

Bei den Bodenuntersuchungen wurden nur in 2 Proben, die aus der Aufschüttung unter dem ehemaligen Abfallzwischenlager entnommen wurden, sanierungsrelevante Schadstoffgehalte an Kupfer und in einer Probe auch an Zink nachgewiesen.

Dieser sanierungsrelevante Bereich befindet sich im nordwestlichen Bereich des B-Plans, z. T. unter dem „Westzweig“ der Privatstraße „Am Neuen Kanal“ mit einem „Westausläufer“ des Baufeldes 1 mit der dortigen Festsetzung zum Bau von Stellplätzen, Carports oder Garagen. Die Fläche ist in der Planzeichnung als eine Altlastenverdachtsfläche gekennzeichnet und vor der Neunutzung der Fläche muss dort eine Bodensanierung durch Bodenaustausch und anschließende geregelte Entsorgung des belasten Erdbodens erfolgen.

Proben an anderen Standorten haben im Jahre 2002 keine weiteren Bodenbelastungen ermitteln können, bzw. dort ermittelte geringere Schadstoffbelastungen erreichten bei keiner der Proben eine Sanierungsrelevanz.

Im Jahre 2008 wurde durch das Ingenieurbüro Pöyry, Schwerin, ein Konzept zur Entsorgung der Böden erstellt und in diesem Zusammenhang wurden die 2002 untersuchten Flächen mit damals erhöhtem Schadstoffgehalt im Boden nochmals begutachtet. Das Fachbüro hat dann festgestellt, dass zum aktuellen Zeitpunkt von diesen Stellen keine Gefährdung auf das Schutzgut Mensch und damit kein akuter Handlungsbedarf besteht.

Bevor dann im Rahmen der Neubaumaßnahme die Abbrüche und Bodenabtragungen erfolgen ist das entsprechende Bodenentsorgungskonzept und das darin enthaltende Konzept zur Entsorgung der noch vorhandenen Böden mit erhöhter Schadstoffkonzentration mit dem Landkreis und dort dem Fachdienst Gewässerschutz/Altlasten abzustimmen.

8.0 Natur und Landschaft, Grünordnung

8.1 Belange von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13 a Baugesetzbuch (BauGB, zuletzt geändert am 21.12.2006) aufgestellt. Die im Bebauungsplan insgesamt festgesetzte zulässige Grundfläche im Sinne der Baunutzungsverordnung wird deutlich unter 20.000 qm (entspricht 2 ha) liegen. Der Bebauungsplan fällt damit unter Nr. 1 des § 13 a Abs.1 BauGB. Es wird daher im Bebauungsplan von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB abgesehen. Die Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch diesen Bebauungsplan vorbereitet werden, gelten damit im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, das heißt es ist kein ökologischer Ausgleich erforder-

derlich (§ 13 a Abs. 2 BauGB).

Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die Vorschriften zum Umweltschutz zu beachten (§§ 1 und 1 a BauGB), nach denen die Belange der Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen sind, mit Grund und Boden sparsam umzugehen ist, Bodenversiegelung auf das notwendige Maß zu begrenzen ist und erhebliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes möglichst zu vermeiden sind.

Diesen Geboten wird mit der vorliegenden Planung gefolgt, indem hier eine bereits genutzte Fläche, die bereits Bebauung und Flächenversiegelung aufweist, wieder nutzbar gemacht wird. Durch die Festsetzung der Grundflächenzahl wird eine günstige Flächenausnutzung erreicht. Aufgrund der Lage müssen für die äußere Wegeerschließung keine zusätzlichen Flächen für Versiegelung in Anspruch genommen werden.

Biotopbestand

Der Bestand an Biotop- und Nutzungsstruktur im Bebauungsplangebiet wurde in Begehungen im Sommer und Herbst 2007 aufgenommen. Das Plangebiet ist im Großteil der Fläche - vorwiegend im Nordosten - durch alte, teilweise verfallene Werksgebäude bebaut bzw. in Hofflächen und Wegen auf dem ehemaligen Werksgelände versiegelt. Etwa im Zentrum des Plangebietes steht ein 38 m hoher gemauerter Schornstein. Der südwestliche Teil des Plangebietes weist an Gebäudebestand einen Schuppen sowie zwei Dachkonstruktionen auf, die ehemals als offene Sägereien genutzt wurden. Im Übrigen ist der südwestliche Teil des Plangebietes von Ruderalvegetation geprägt mit den typischen Arten Kanadische Goldrute (*Solidago canadensis*), Gemeiner Beifuß (*Artemisia vulgaris*), Echtes Johanniskraut (*Hypericum perforatum*) etc. An Baumbestand befindet sich eine Esche an der Ecke Grüner Steig /Steindamm im nördlichen Bereich des Plangebietes, ein Walnussbaum im Innenhof des Flurstücks 112/ 1 ebenfalls im nördlichen Bereich des Plangebietes sowie eine Eiche südlich davon im selben Flurstück. Im zentralen Bereich des Plangebietes befindet sich eine Eschengruppe und westlich davon am Plangebietsrand eine Reihe weiterer Eschen. Im südlichen Bereich des Plangebietes befinden sich einzelne weitere Laubbäume (Birke, Weide, Buche, Esche).

Insgesamt ist die Biotop- und Nutzungsstruktur von der ehemaligen gewerblichen Nutzung geprägt und in großem Flächenanteil bebaut bzw. versiegelt. Die Ruderalvegetation weist keine seltenen oder gefährdeten Pflanzenarten sondern allgemein häufig vorkommende Arten der Ruderalfluren auf. Gesetzlich geschützte oder hochwertige Biotope sind nicht vorhanden.

Artenschutzvorgaben

Um den Vorgaben des Artenschutzes gerecht zu werden, erfolgte eine artenschutzrechtliche Prüfung des Plangebietes. Grundlage für den Artenschutz ist der § 44 des seit dem 01.03.2010 geltenden Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Ländergesetzen bzw. der Bundesartenschutzverordnung.

Gemäß § 44 BNatSchG ist es verboten:

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Für Vorhaben im Rahmen eines Bebauungsplanes gilt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG, dass die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt sein muss.

Fischotter und Biber

Der Bauungsplan Nr. 9 sieht vor, eine Wasserfläche zur Herstellung eines neuen Stichkanals von der Müritz-Elde-Wasserstraße (MEW) in Richtung Nordwesten festzusetzen. Im Zusammenhang mit dem Bau des Neuen Kanals war durch eine Vorprüfung zu ermitteln, ob hierfür die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Da es Hinweise auf das Vorkommen von Fischotter und Elbebiber in diesem Abschnitt des MEW gab, wurde im Sommer 2009 eine Fischotter- und Biberkartierung durch den Fischotter- und Biberspezialisten Dipl.-Ing. (FH) Steffen Behl vorgenommen (siehe auch Kapitel 7.6 „Neuer Kanal“).

Entlang der Uferlinie der Müritz-Elde-Wasserstraße (MEW) erfolgte eine punktgenaue Kartierung aller erkannten Nachweise. Da eine direkte Beobachtung des Fischotters und Bibers nur schwer möglich ist (u.a. große Lebensräume), wurden diese Arten nur indirekt anhand von Losungen (Kot) und Trittsiegeln sowie speziell beim Biber anhand seiner Fraßspuren an Hölzern (v.a. Weiden und Pappeln) nachgewiesen.

Im Ergebnis der Kartierung wurden Kotspuren vom Fischotter in Form einer frischen Losung unter der Brücke der B 5 und eine ältere am Ende der Kaimauer direkt westlich des Plangebietes an einem Ausstieg gefunden. In Höhe des geplanten Durchstiches zum Neuen Kanal wurde ein frischer Fraßplatz des Bibers festgestellt, an dem 2 junge Birken gefällt wurden. Weiterhin konnten entlang der westlich des Plangebietes anschließenden Uferlinie einzelne Schnitte an jungen Weidengebüschen identifiziert werden. Das Plangebiet weist nach Angaben des Fachgutachters insgesamt aber kaum geeignete Habitatstrukturen für Fischotter und Biber auf. Aufgrund der harten Kaimauer am Müritz-Elde-Kanal entlang des Plangebietes besteht keinerlei Ausstiegsmöglichkeit für beide Arten, jedoch endet die Kaimauer an der südwestlichen Spitze des Plangebietes. Es schließt ein flacher Uferbereich an, wo die Möglichkeit des Ausstieges besteht. Bestehende Wanderbeziehungen der beiden Arten werden durch den Bau des neuen Kanals nicht nachhaltig beeinträchtigt. Beide Arten sind sehr anpassungsfähig und tolerieren bis zu einem gewissen Grad auch menschliche Störungen. Im Ergebnis der Untersuchung kann festgehalten werden, dass durch den Bau des Neuen Kanals und damit auch durch die Realisierung des Baugebietes keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen für die Fischotter- und Biberpopulationen zu erwarten sind.

Fledermäuse und Gebäudebrüter

Im Zuge der Umsetzung von Baumaßnahmen werden die bestehenden ehemaligen Werksgebäude mit Ausnahme der denkmalgeschützten Gebäude im Nordosten des Plangebietes, die am Steindamm gelegen sind, abgebrochen. Grundsätzlich bieten leer stehende Gebäude po-

tentiellen Lebensraum für besonders oder streng geschützte Tierarten (§ 44 Bundesnaturschutzgesetz), etwa für Fledermäuse oder Vögel (Eulenarten, Schwalben, Turmfalke). Die Gebäude, die zum Großteil offen stehen und für Vögel zugänglich wären, wurden im Jahr 2007 nicht von Schwalben zum Nisten genutzt.

Fledermäuse nutzen Hohlräume von Mauern als frostfreie Winterquartiere, in die sie durch schmale Lücken im Mauerwerk gelangen können; solche Vorkommen sind schwer feststellbar. In der Abbruchgenehmigung (Schreiben Landkreis Ludwigslust vom 13.11.2002, verlängert bis zum November 2009) ist daher eine Auflage enthalten, nach der die Gebäude vor dem Abriss auf Vorkommen besonders oder streng geschützte Tierarten zu kontrollieren sind. Diese Kontrollen durch einen Fachgutachter wurden in der 2. Jahreshälfte 2009 durchgeführt.

Vor dem Beginn der Abbrucharbeiten wurden die abzubrechenden Gebäude am 11. März 2010 durch Fachgutachter auf vorhandene Fledermäuse überprüft. Ein Umsetzen von Tieren war daher nicht erforderlich und der Abbruch konnte ab Mitte März 2010 beginnen. Im Zusammenhang mit der im November 2009 durchgeführten artenschutzrechtlichen Prüfung der Gebäude auf Fledermäuse und Gebäudebrüter, wurde in 5 der 15 Gebäude eine Betroffenheit festgestellt und Empfehlungen zum Ausgleich des Eingriffs ausgesprochen. In diesem Zusammenhang wurden beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V (LUNG) mit Antrag vom 15.03.2010 die artenschutzrechtlichen Ausnahmeanträge gestellt und die Ausgleichsmaßnahmen abgestimmt. Mit Schreiben vom 18. März 2010 erteilte das LUNG die erforderliche Ausnahme von den artenschutzrechtlichen Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG für die Abrissmaßnahme der ehemaligen Goldleistenfabrik sowie die Ausnahmegenehmigung nach § 45 Abs. 7 Nr. 5 BNatSchG zur Entfernung von insgesamt vier Brutstandorten an 3 der 15 Gebäuden. Mit Schreiben vom 07.04.2010 erteilte das LUNG die Zustimmung zum Abbruch der Gebäude.

Ergänzend zu den Gebäudeuntersuchungen erfolgte im April 2010 auf den unbebauten Freiflächen, die nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung der Sukzession mit Gräsern und Kräutern unterlagen, eine artenschutzrechtliche Beurteilung der Freiflächen. Betroffenheiten lagen hier für das Braunkelchen, die Haubenlerche und die Zauneidechse vor. Für Braunkelchen und Haubenlerche sind keine Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgesehen, während für den Verlust von Sommerlebensräumen und geeigneten Überwinterungsplätzen für die Zauneidechse Kompensationsmaßnahmen durchzuführen sind. Dieses ist im Plangebiet nicht möglich, sondern nur durch den Aufbau einer neuen Teilpopulation an anderer Stelle. Der Gutachter schlägt vor, dieses zu kombinieren mit einer Kompensationsmaßnahme, die im Zusammenhang mit einer Ausgleichsmaßnahme im Bereich des Gewerbegebietes „Grabow-West“ umgesetzt wird. Auch in diesem Zusammenhang wurde beim LUNG am 12.04.2010 ein Antrag zur Genehmigung einer Ausnahme von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen des § 45 Abs. 1 BNatSchG gestellt und durch den fachkundigen Gutachter und Nachweisführer wurden die Kompensationsmaßnahmen mit dem LUNG abgestimmt. Das LUNG erteilte im April 2010 die artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung von den artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen, so dass die geplante Bebauung der Freiflächen erfolgen kann.

8.2 Grünordnerische Belange

Von den auf dem Plangebiet vorhandenen Bäumen wird die raumbildene Esche an der Ecke

Grüner Steig/ Steindamm als zu erhalten festgesetzt, ebenso wie der Walnussbaum im Innenhof des Flurstückes 112/1. Weiterhin besteht die Möglichkeit, eine Reihe von Eschenbäumen an der westlichen Grundstücksgrenze zum Flurstück 110/4 (Grüner Steig 9) zu erhalten.

Im Plangebiet werden dann an insgesamt 18 Standorten Festsetzungen zum Anpflanzen von Laubbäumen getroffen und diese sind zu ergänzen durch weitere 10 Bäume in den privaten Verkehrsflächen. Dieses sind Festsetzungen aus städtebaulich-stadtgestalterischen Gründen und diese werden im Kapitel 7.13 begründet.

Die pflanzenden und dauerhaft zu erhaltenden Bäume müssen einen Stammumfang von 18/20 cm, gemessen in 1,0 m Höhe aufweisen. Bei der Anpflanzung ist die Standsicherheit zu gewährleisten durch das Setzen eines Dreibeckes (3 Pfähle, 3,0 m lang, Durchmesser 8,0 cm). Die Baumscheibe ist zu mulchen, z. B. mit Rindenmulch und für die Neuanpflanzung ist eine mindestens dreijährige Pflege zu gewährleisten. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten, woraus sich ergibt, dass bei einem Pflanzenausfall ein entsprechender Ersatz zu leisten ist.

9.0 Flächen- und Kostenangaben

9.1 Flächenbilanz

1. Bauflächen

1.1 Mischgebiet (Baufeld Nr. 4) 3.669 qm

1.2 Allgemeine Wohngebiete

WA-Gebiet im Baufeld Nr. 1 3.642 qm

WA-Gebiet im Baufeld Nr. 2 9.429 qm

WA-Gebiet im Baufeld Nr. 3 2.484 qm

Summe WA-Gebiete 15.555 qm

Summe Baugebiete 19.224 qm

2. Private Grünfläche im Südwesten 106 qm

3. Verkehrsflächen

3.1. öffentliche Verkehrsflächen

- Anteil Steindamm 945 qm

- Anteil Grüner Steig 1.310 qm

Summe öffentliche Verkehrsflächen 2.255 qm

3.2 Private Verkehrsflächen

- Nordabschnitt der Privatstraße 253 qm

- Westzweig der Privatstraße 2.368 qm

- Ostzweig der Privatstraße 1.699 qm

Summe private Verkehrsflächen 4.320 qm

Summe Verkehrsflächen	6.575 qm
4. Private Wasserflächen	
- kleine Hafenanlage im Mischgebiet	230 qm
- Neuer Kanal	4.967 qm
Summe private Wasserflächen	5.197 qm
Gesamtfläche B-Plangebiet	31.102 qm
Gerundet auf	3,11 ha

9.2 Kosten

Die Stadt Grabow hat mit dem privaten Vorhabenträger für die Gesamtanlage der Wohngebiete mit dem innen liegenden Neuen Kanal einen städtebaulichen Vertrag geschlossen, der sicherstellt, dass die mit der Realisierung des Projektes zusammenhängenden Kosten von dem Vorhabenträger finanziert werden.

10.0 Planverfahren

Am 18.09.1991 erfolgte in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Grabow der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Westliche Altstadt“ mit einer damals noch 4,4 ha großen Fläche.

Über einen langen Zeitraum hat es dann keine konkretisierte Weiterplanung für dieses Gelände gegeben.

Am 22.05.2006 (Beschluss 31/2006) hat dann die Stadtvertretung der Stadt Grabow den Beschluss gefasst zur Änderung des Geltungsbereiches des B-Planes (die Kanal-Wasserfläche und der östliche Teil des früheren Plangebietes wurden aus dem Geltungsbereich herausgenommen), so dass das Plangebiet sich von ca. 4,4 ha auf ca. 3,0 ha verkleinerte. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Beteiligung der Bürger durch die öffentliche Entwurfsauslegung für die Dauer eines Monats durchzuführen. Der B-Planflächenänderungsbeschluss wurde öffentlich bekannt gemacht.

Am 21.02.2007 hat die Stadtvertretung der Stadt Grabow dann mit Beschluss 09/2007 beschlossen, auf der Rechtsgrundlage der seit dem 01.01.2007 gültigen Fassung des Baugesetzbuches, den Bebauungsplan gemäß § 13a BauGB als einen „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ fortzuführen und für diesen Bebauungsplan jetzt das beschleunigte Verfahren gemäß § 13 BauGB anzuwenden. Hiermit entfällt aufgrund der in der vorliegenden Planung bei maximal 8.000 qm erreichbarer Grundfläche die Erforderlichkeit einer Umweltprüfung und eines Umweltberichtes.

Im 2. Quartal 2007 stellte ein Vorhabenträger das Entwurfskonzept einer altengerechten differenzierten Wohnanlage an einem neu herzustellenden Kanal vor. Auf der Grundlage dieses neuen Entwurfskonzeptes wurde ein Vorentwurf erstellt, der am 16.10.2007 im Bauausschuss der Stadt Grabow beraten wurde und mit kleinen Änderungen und Ergänzungen gemäß der

dortigen Ausschussempfehlungen Grundlage des weiteren Planverfahrens ist. Auf der Sitzung am 30.10.2007 hat die Stadtvertretung dann bestimmt, dass aufgrund des jetzt wesentlich geänderten Entwurfskonzeptes nicht auf das frühzeitige Beteiligungsverfahren verzichtet werden sollte. Es sollte weiterhin ein Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung sein, nun aber nicht im beschleunigten Verfahren, sondern mit frühzeitiger Beteiligung. Die Stadtvertretung beschloss, dass die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung durch öffentliche Auslegung des Planentwurfes mit dem Entwurf der Begründung für die Dauer eines Monats durchzuführen sei.

Die Stadt hat sich somit entschieden auch bei dem Planverfahren nach § 13a BauGB das zweistufige Beteiligungsverfahren mit frühzeitiger Beteiligung und danach der abschließenden Beteiligung sowohl der Öffentlichkeit wie der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange durchzuführen.

In dem Zeitraum vom 14.04.2008 bis zum 16.05.2008 erfolgte sowohl die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit in der Form einer öffentlichen Auslegung des Planentwurfes mit dem (Vor-)Entwurf der Begründung und gleichzeitig erfolgte auch die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Stadt hat dabei jeweils darauf hingewiesen, dass dieses ein Verfahren nach § 13a BauGB sei, ohne die Durchführung einer Umweltprüfung.

Am 11.11.2008 erfolgte im Bauausschuss eine ausführliche Beratung der während der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Stellungnahmen in Vorbereitung auf die am 17.12. 2008 geplante Behandlung in der Stadtvertretung. Am 17.12.2008 wurden in der Stadtvertretung Grabow die Stellungnahmen ausgewertet und es erfolgte der Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zu dem Planentwurf Oktober 2008.

Die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB des Planentwurfes wurde vom 12. Januar 2009 bis zum 13. Februar 2009 durchgeführt. Die Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 16.01.2009 erneut beteiligt.

Auf der Stadtvertreterversammlung am 04.11.2009 ist die Beratung der vorliegenden Stellungnahmen erfolgt. Aufgrund mehrerer kleinerer Änderungen, auch der Vergrößerung des Plangebietes durch die Hereinnahme eines weiteren Teils des Flurstückes 135, war es erforderlich, nunmehr einen neuen Entwurfsbeschluss zur Planfassung Oktober 2009 zu fassen. Für das Plangebiet lag nun ein neu aufgemessener Vermessungsplan vor und das Plangebiet wurde geringfügig nach Westen vergrößert, so dass es letztlich eine Flächengröße von 3,11 ha hat.

Die Stadtvertretung hatte beschlossen, den geänderten Planentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erneut, auf 2 Wochen verkürzt, öffentlich auszulegen und nur die von der Änderung betroffenen Behörden und Träger öffentlicher Belange nochmals zu beteiligen. Diese verkürzte erneute öffentliche Auslegung erfolgte in der Zeit vom 14.12.2009 bis zum 29.12.2009 und mit Schreiben vom 03.12.2009 erfolgte die erneute Behörden- und Trägerbeteiligung.

Auf der Stadtvertreterversammlung am 28.04.2010 erfolgte die abschließende Beschlussfassung über die erneut eingegangenen Stellungnahmen und ebenfalls am 28.04.2010 wurde der Satzungsbeschluss gefasst.

Stand April 2010


Schult, Bürgermeister
Stadt Grabow
Markt 1
19300 Grabow

Grabow, 18.05.2010

Bearbeitung der Planung durch:

Plankontor Gesellschaft für Planung in Stadt und Land mbH
Dipl.-Ing. Jörg W. Lewin
Präsidentenstraße 21, 16816 Neuruppin
Tel.: 03391/458180, Fax: 03391/458188
E-Mail: plankontor-neuruppin@t-online.de
Am Born 6 b, 22765 Hamburg
Tel.: 040/391769, Fax: 040/391770