

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



1098

Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt Ihnen:
Heike Gielow

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer 2.219 Telefon 03841/3040-6314 Fax -86314

E-Mail:
h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2017-06-22

Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen
hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 16.05.2017, hier eingegangen am 22.05.2017

Sehr geehrter Herr Janke,

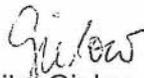
Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zum B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen mit Planzeichnung im Maßstab 1:1000, Planungsstand 28.03.2017 und die dazugehörige Begründung mit Stand März 2017.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde • SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement • Straßenbaulastträger • Straßenaufsichtsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Kataster und Vermessung	Kommunalaufsicht

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Heike Gielow
SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4(2) BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt trägt dem Rechnung, indem parallel zum vorliegenden Bebauungsplan der Flächennutzungsplan geändert wird.

Umsetzung der Planung Betriebsgelände mit Gebäuden und technischen Anlagen – wie ?

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel

Rechtsgrundlagen

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), ist zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden. Gemäß § 245 c Abs. 1 BauGB können abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 „Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Hier erfolgte die Beteiligung mit Schreiben von 16.05.2017 – die neue Gesetzeslage ist damit anzuwenden. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.“

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert.

Die Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ist durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden.

Die Rechtsgrundlagen sind anzupassen. Das Verfahren ist nach der neuen Gesetzeslage zu führen.

Verfahrensvermerke

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

Der Flächennutzungsplan und der Erläuterungsbericht haben die Eigenschaft von Urkunden, und zwar in der Form der Urschrift als auch der beglaubigten Abschriften. Es ist nicht erforderlich, dass der Flächennutzungsplan aus einem Kartenblatt besteht. Ist dies der Fall, so ist er als Gesamturkunde zu fertigen. Besteht er aus mehreren Kartenblättern, kann er als Gesamturkunde oder als Mehrheit von Einzelurkunden gefertigt werden. Die Einzelteile einer Gesamturkunde müssen so miteinander verbunden werden, dass ihre Trennung ohne merkbare Beschädigung nicht möglich ist; die Verbindungsstellen sind zu siegeln. Regelmäßig besteht kein Anlass, den Erläuterungsbericht anders als die Gesamturkunde zu fertigen. Bei Gesamturkunden sind Verfahrensvermerke nebst Unterschriften bzw. Beglaubigungsvermerke nur einmal erforderlich. Besteht der Flächennutzungsplan aus einer Mehrheit von Einzelurkunden, müssen die einzelnen Blätter fortlaufend gekennzeichnet werden; auch sind die einzelnen Blätter mit allen Verfahrensvermerken nebst Unterschriften bzw. Beglaubigungsvermerken zu versehen. Vgl. dazu im Einzelnen die jeweiligen Ländererlasse; → Rn. 44. Gemäß Kommunalverfassung MV- ist aber zumindest der Ausfertigungsvermerk auf die Planurkunde aufzunehmen. In allen Fällen müssen die den einzelnen Verfahrensabschnitten als maßgeblich zu Grunde gelegten Pläne mit Begründung aus Gründen der Beweisführung über ein ordnungsgemäßes Verfahren in Rechtstreitigkeiten und im Genehmigungsverfahren aufbewahrt werden, insbesondere das Auslegungsexemplar und das der Gemeindevertretung zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegte Exemplar. Auf den

maßgeblichen Planzeichnungen der jeweiligen Verfahrensabschnitte sollte, um die Identität und die Tatsache der Durchführung von Verfahrenshandlungen nachweisen zu können, urkundliche Vermerke aufgenommen werden (vgl. Rn. 98).

(EZBK/Krautzberger BauGB § 6 Rn. 43-44, beck-online)

(EZBK/Krautzberger BauGB § 6 Rn. 98-100, beck-online)

III. Planerische Festsetzungen

Planzeichnung:

Die Höhenangaben auf dem Plan sind nicht lesbar (auch in der digitalen Form nicht lesbar). Da diese als Höhenbezugspunkte anzuwenden ist, sollte eine Korrektur erfolgen. Diese derzeit vorhandene im unbeeinträchtigten Zustand vorhandene Geländeoberfläche wird sich durch die erforderlichen Abbruchmaßnahmen verändern, auch die vorhandenen „Straßen“ können, auf Grund der erforderlichen Erschließungsanlagen nicht im derzeitigen Zustand genutzt werden. Von daher sollte der Höhenbezugspunkt geprüft werden.

Die Lage der Baugrenzen muss aus der Planzeichnung ablesbar sein, dazu bedarf es einer entsprechenden Bemaßung von einer festen Abstandslinie aus (z.B. Straßenbegrenzungslinie). Welche städtebaulichen Gründe haben zu den unterschiedlichen Tiefen der überbaubaren Grundstücksflächen in den einzelnen WA –Gebieten geführt? Unter dem Gesichtspunkt der Gleichbehandlung sollte auf ein einheitliches Maß zurückgegriffen werden und ebenso eine einheitliche GRZ geprüft werden. Die angedachten Grundstücksgrößen im WA 1 zu denen des WA 3 oder WA 9 sind unerheblich und zudem nur „angedacht“ .

Die Unterteilung in WA 3; 5 ; 6 und 9 ist zu prüfen- welches unterschiedliche Maß oder welche unterschiedliche Nutzung liegen hier vor, ebenso bei den WA 1 und 2. Welche städtebaulichen Gründe haben zu den Festsetzungen im WA 10 geführt? Warum keine Einbeziehung des WA 10 in WA 9 bzw. warum im Verhältnis zum WA 1 und 2 eine höhere GRZ. Da mit Befreiungsanträgen gerecht werden kann, sollten aus der Begründung die Beweggründe erkennbar sein.

Das WA 6 hat gegenüber dem westlich angrenzenden Flurstück 140/3 einen erheblichen Höhenversatz, der derzeit in einer steilen Böschung ausläuft. Das Grundstück wird so für potentielle Grundstückseigentümer nicht attraktiv nutzbar sein. Die Stadt sollte sich daher im Vorfeld damit auseinandersetzen ob eine Stützmauer zur Geländeangleichung oder eine flachere Abböschung bzw. Terrassierung auf dem Grundstück ihr Ziel ist und hierzu Aussagen treffen. Die Erforderlichkeit der Festsetzung einer Firstrichtung ist zu prüfen. Bei Beibehaltung ist zu prüfen warum in den WA 1; 2; 6 und 10 davon Abstand genommen wurde. Da hier mit Befreiungsanträgen zu rechnen ist, sollte der städtebaulichen Begründung besonderes Augenmerk gelten.

Text – Teil B:

Zu 1.2

Für die Sicherung des Bestandes bedarf es keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Die Spielhalle ist mit Baugenehmigung im Bestand geschützt. Mit der Festsetzung kann jetzt jedoch über den Bestand hinaus die Ausnahme geprüft werden.

Die bisherige Festsetzung ist unbestimmt, da nicht erkenntlich ist ob auf den § 6 Abs.2 Nr. 8 BauNVO oder Abs.3 abgestellt wird. Will die Gemeinde an einer Festsetzung festhalten, so muss sie über die Feinsteuerung des § 1 Abs.4 -9 BauNVO gehen.

ZU 1.3

Aus den Festsetzungen geht nicht hervor, dass es sich um ein eingeschränktes Gewerbegebiet handelt.

Als „eingeschränktes Gewerbegebiet“ ist ein GE-Gebiet zu verstehen, in dem Gewerbebetriebe, insbes. Handwerksbetriebe, zulässig sind, die das Wohnen nicht wesentlich stören, ferner

Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude sowie Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nr. 1. Nach dem BVerwG wird die Hauptnutzung „Gewerbebetriebe“ nach der Zweckbestimmung des § 8 Abs. 1 nicht ausgeschlossen, sondern lediglich einer differenzierten Regelung unterworfen. Dies lässt § 1 Abs. 5 u. Abs. 6 Nr. 2 ausdrücklich zu, soweit die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt. Der wesentliche Unterschied zum Mischgebiet bleibt nach dem BVerwG gewahrt, da im Mischgebiet Wohnen und gewerbliche Nutzung, die das Wohnen nicht wesentlich stört, gleichberechtigt zulässig sind, während im eingeschränkten Gewerbegebiet die allgemeine Wohnnutzung nicht vorgesehen ist.

(Baunutzungsverordnung, BauNVO § 8 Rn. 3.4-3.7, beck-online)

Die Festsetzung ist dahingehend zu prüfen.

Zu 1.4

Die Festsetzung ist zu prüfen (Rechtsbezug § 1 Abs.5)

Was ist mit den allgemein zulässigen Läden im WA – die können diese Voraussetzung nicht erfüllen, fallen aber unter Einzelhandelsbetriebe, der gesamte Geltungsbereich ist zu prüfen. Letzter Anstrich – bedeute, wenn nicht als Kernsortiment, so können sie als Randsortiment gehandelt werden- zur eindeutigen Bestimmtheit sollte hier ein Prozentsatz angegeben werden, bis zu welcher Grenze diese in der Summe als Randsortiment angesehen werden.

Zu 1.5

Hier ist auf die Ausnahme der zulässigen Einfriedung im Vorgartenbereich abzustellen. Der Rechtsbezug ist zu überprüfen (§ 23 Abs.5 BauNVO)

Zu 2.2 – dazu die Ausführungen zur Planzeichnung.

Zu 5

Auf der Planzeichnung sind keine mit (*) gekennzeichneten Lärmpegelbereiche erkennbar- es ist Übereinstimmung herzustellen.

Ziel der Bauleitplanung ist, mit der Planung eine städtebauliche Konfliktbewältigung vorzubereiten. Nach § 50 Satz 1 Alt. 1 BImSchG 2013 sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbes. öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. 804 Das BVerwG hat im Flachglas-Urt. v. 5.7.1974 (E 45, 309 = DÖV 1975, 92 = DVBl. 1974, 767) den Grundsatz der Trennung unverträglicher Nutzungen auch als eigenständigen Grundsatz der Bauleitplanung herausgestellt: „Der erkennende Senat hat mit dem Berufungsgericht keinen Zweifel daran, dass Wohngebiete und die nach ihrem Wesen umgebungsbelastenden Industriegebiete möglichst nicht nebeneinander liegen sollten und dass darin ein (Komm. z. BauGB, 86. Lfg. Juni 2013467 Komm. z. BauGB, 86. Lfg. Juni 201346) wesentliches Element geordneter städtebaulicher Entwicklung (§ 1 Abs. 1 BBauG) und deshalb ein in der Tat elementarer Grundsatz städtebaulicher Planung gesehen werden muss.“ (Baugesetzbuch, BauGB § 1 Rn. 802-816, beck-online)

Die Stadt kann den Trennungsgrundsatz durch entsprechende Abstände nicht erfüllen und hat aus diesem Grund den Anforderungen auf andere Weise entsprochen: flächenbezogener Schalleistungspegel, aktive und passive Schallschutzmaßnahmen.

Die erforderlichen Vorkehrungen können unmittelbar festgesetzt werden. Die notwendige Bestimmtheit ist dabei zu wahren (vgl. etwa OVG Münster Urt. v. 5.12.2012 – 7 D 64/10, BauR 2013, 917 zur Festsetzung von Lärmpegelbereichen und Vorkehrungen zum passiven Schallschutz nach Maßgabe der DIN 4109; dass. Urt. v. 24.4.2013 – 7 D 24/12, BauR 2013, 1073). Dies zwingt jedoch nicht zu einer abschließenden und ins Detail gehenden Festsetzung der baulichen oder sonstigen technischen Vorkehrungen bereits im Plan selbst. Es besteht auch die Möglichkeit zur

Bestimmung der Eigenschaften von baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen, also etwa Fenster oder Wände mit einem bestimmten Minderungsgrad festzusetzen. Allerdings reicht allein die Festsetzung von Zielvorgaben ohne die Benennung von bestimmten Schutzvorkehrungen (zB nur ein bestimmter Innenraumpegel) nicht aus (BVerwG Beschl. v. 18.12.1990 – 4 N 6/88, NVwZ 1991, 881; zur Vorgabe der Schalldämmwirkung zugunsten von Innenräumen an einer stark befahrenen Straße vgl. BVerwG Beschl. v. 30.1.2006 – 4 BN 55/05, ZfBR 2006, 355). Bei der Festsetzung von passiven Maßnahmen genügt es regelmäßig dem Bestimmtheitsgebot, wenn Schallschutzklassen für Lärmschutzfenster vorgegeben werden. Derartige Festsetzungen im Bebauungsplan als Rechtsnorm (§ 10 Abs. 1) haben für den Planvollzug Vorrang vor ansonsten zu beachtenden untergesetzlichen Regelungen wie der TA Lärm (vgl. BVerwG Ur. v. 29.11.2012 – 4 C 8/11, NVwZ 2013, 372). Ermöglicht ein Bebauungsplan daher eine störungsempfindliche Nutzung in der Nachbarschaft von gewerblichen Anlagen auch mit zu öffnenden Fenstern, weil der Immissionskonflikt durch die Festsetzung geeigneter Vorkehrungen gelöst wurde, kann eine Baugenehmigung – anders als bei einer Konfliktlösung allein im Planvollzug nach Maßgabe von § 15 Abs. 1 BauNVO (vgl. BVerwG Ur. v. 29.11.2012 – 4 C 8.11, NVwZ 2013, 372) – nicht unter Verweis darauf verweigert werden, dass sich die Immissionswerte der TA Lärm auf einen Immissionsort vor dem zu öffnenden Fenster beziehen und im konkreten Fall überschritten sind (s. hierzu Reidt UPR 2013, 166ff.; anders Oerder/Beutling BauR 2013, 1196 (1206); Fricke NVwZ 2015, 650 (652f.); offen lassend Petz ZfBR 2015, 644 (650)).

Weitere passive Maßnahmen können sich auf die Grundrissanordnung (zu schutzwürdigen Aufenthaltsräumen wie Schlafräumen, Wohn- und Kinderzimmer, BVerwG Beschl. v. 26.5.2015 – 4 BN 8.15, ZfBR 2015, 579 (579), die Schalldämmung von Außenwänden, o. ä. beziehen. Dabei ist es auch zulässig, mehrere geeignete Alternativen aufzuzeigen, um dem Bauherrn die Wahlmöglichkeit zu lassen, wie er die vorgegebene Emissions- oder Immissionsminderung durch die Ergreifung baulicher oder sonstiger technischer Vorkehrungen erreicht. Auf diese Weise kann dem Übermaßverbot Rechnung getragen werden, weil der Bauherr von mehreren geeigneten Mitteln das ihn am geringsten belastende wählen kann (BVerwG Beschl. v. 2.3.1994 – 4 NB 3/94, ZfBR 1994, 147).

(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 9 Rn. 140-149, beck-online)

Die Festsetzungen sind dahingehend zu prüfen.

In der Begründung ist auf die dadurch ausgelösten Auswirkungen einzugehen.

Wenn eine Festsetzung auf derartige Regelwerke verweist und sich erst daraus ergibt, unter welchen Voraussetzungen ein Vorhaben planungsrechtlich zulässig ist, muss der Plangeber jedoch auch sicherstellen, dass die Planbetroffenen sich vom Inhalt der in Bezug genommenen Regelwerke verlässlich Kenntnis verschaffen können (vgl. BVerwG Beschl. v. 29.7.2010 – 4 BN 21.10, NVwZ 2010, 1567). Dies kann vor allem dadurch geschehen, dass die Gemeinde bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, das entsprechende Regelwerk ebenfalls zur Einsichtnahme bereithält und hierauf in der Planurkunde hinweist (vgl. § 10 Abs. 3 S. 2; s. auch § 10 Rn. 30).

(Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 9 Rn. 140-149, beck-online)

Unter Hinweise sind ebenso die letzten beiden Sätze aufzunehmen, da diese unter Nr. 24 nicht festsetzbar sind. Ich weise darauf hin, dass bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 62 LBauO die Gemeinde in der Verantwortung der Überprüfung der Nachweise steht.

Zu 5.2

Auch hier ist DIN bereitzuhalten und darauf hinzuweisen.

Zu 6.1

Es ist zu prüfen, ob der Spielplatz gegenüber dem Gewerbelärm geschützt ist.

Zu 6.2

Aus den Festsetzungen geht nicht hervor, dass hier ein Lärmschutzwall errichtet werden muss, insofern ist die Festsetzung zur Bepflanzung zu überprüfen. Es ist zwischen den Festsetzungen Übereinstimmung herzustellen.

Die Festsetzung als „öffentliche“ Grünfläche ist zu prüfen.

Grünflächen können sowohl für die öffentliche als auch für die private Nutzung bestimmt sein; dies ist seit 1976 im Gesetz klargelegt. Vom jeweiligen Charakter der Grünfläche hängt u. a. ab, ob der Gemeinde ein Vorkaufsrecht nach § 24 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 zusteht, § 32 anwendbar ist oder dem Eigentümer ein Entschädigungs- oder Übernahmeanspruch nach § 40 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 zusteht. **Öffentliche Grünflächen sind solche, die der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet sind oder gewidmet werden sollen oder jedenfalls zugänglich gemacht werden sollen, z. B. etwa durch öffentlich benutzbare Wege (vgl. OVG Münster 10.10.1997 – 7a D 50/93.NE – BRS 59 Nr. 49; OVG Münster 17.12.1998 – 10a D 186/96.NE – NVwZ-RR 1999, 561 = BRS 60 Nr. 21; OVG Münster 23.10.2001 – 10a D 192/98.NE – Juris).** Auf die Frage, wer Eigentümer ist, kommt es bei der Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche nicht an. Daher ist das Merkmal der Öffentlichkeit auch dann erfüllt, wenn das im Eigentum der Gemeinde stehende Grundstück nach dem planerischen Konzept später einem privatrechtlichen Verein als Träger zur Nutzung überlassen und dieser als Bauherr tätig werden soll. Maßgeblich ist allein, dass die Einrichtung nicht Privatpersonen, sondern der Allgemeinheit grnds. zugänglich bleibt (OVG Münster 10.10.1997 – 7a D 50/93.NE – BRS 59 Nr. 49). Private Grünflächen dienen der privaten oder gewerblichen Nutzung (z. B. Dauerkleingärten, privates Gartenland, Zeltplätze). Auch die Verbesserung des Stadtklimas kann mit der Festsetzung einer nur privaten Grünfläche ver-wirk-licht werden; dagegen kann die Schaffung eines stadtnahen Erholungsraums für die Allgemeinheit nur mit der Ausweisung als öffentliche Grünfläche erreicht werden (VGH Mannheim 5.10.1999 – 5 S 2624/96 – BRS 62 Nr. 55). Bei der Festsetzung von Grünflächen im BPlan ist die Bestimmung als öffentliche oder private Grünfläche im BPlan anzugeben (so VGH München 12.7.1983 – 1.N – 1321/79 – BayVBl. 1984, 339; OVG Saarlouis 23.3.1984 – 2 N 4/83 – BRS 42 Nr. 32; OVG Münster 15.1.1991 – 11a NE 26/88 – NVwZ-RR 1992, 10 = BRS 52 Nr. 22; BVerwG 17.6.1994 – 8 C 22.92 – NVwZ 1995, 1213 = ZfBR 1995, 38). Erforderlichenfalls ist die Frage, ob eine Grünfläche als öffentliche oder private festgesetzt sein soll, durch Auslegung zu klären (OVG Münster 25.6.1996 – 10 A 2266/92 – Juris; BVerwG 25.10.1996 – 4 NB 28/96 – NVwZ-RR 1997, 515 = BRS 58 Nr. 24; Berl. Komm./Gaentzsch 3. Aufl. 1. Lfg. § 9 Rn. 41; G/B/R 7. Aufl. Rn. 294). So kann die in einem BPlan enthaltene Festsetzung einer Grünfläche mit dem Klammerzusatz „Parkanlage“ den Willen des Plangebers erkennen lassen, dass eine öffentliche Grünfläche vorgesehen ist (OVG Lüneburg 29.11.1988 – 1 C 32/87 – BRS 49 Nr. 10; schon OVG Saarlouis 23.3.1984 – 2 N 4/83 – BRS 42 Nr. 32; vgl. auch OVG Münster 15.1.1991 – 11a NE 26/88 – Komm. z. BauGB, 57. Lfg. Februar 2005 (Baugesetzbuch, BauGB § 9 Rn. 295, beck-online)

Zu 7.4

Ist in Übereinstimmung mit 5.1 zu bringen.

Zu 9

Die Festsetzung ist nicht zweifelsfrei.

Ich empfehle:

Die Festsetzungen zur Dachform gelten nur für die Dächer der Hauptgebäude.

Bei Dachneigungen bis 20° sind ausschließlich Pultdächer zulässig.

Bei Dachneigungen ab 21° sind Sattel- und Walmdächer zulässig. Krüppelwalm ?

Die Festsetzung zum Ausschluss von freistehenden PV-Anlagen ist hier unzulässig – unter 1. 5 aufnehmen.

Zu 10

Untergeordnete Bauteile – sollten in der Begründung erläutert werden.

In wie weit bei den Carports in Holzbauweise ausschließlich auf naturbelassenes Holz abgestellt werden soll ist nochmals zu prüfen.

Zu 11

Die Festsetzung zur Werbeanlage im MI mit einer max. Höhe von 5 m ist unbestimmt, da hier eine Angabe zur Breite und ggf. Tiefe fehlt.

Zu 12

Die Festsetzung schließt Zäune aus und sollte dahingehend nochmals geprüft oder entsprechend begründet werden.

Hinweise:

Die Bauzeitenregelungen sollten hier auch angeführt werden, ebenso die einschlägigen (u.a.) Verbote in der Trinkwasserschutzzone III a.

IV. Begründung

Die Begründung ist auf den B-Plan abzustellen. Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen sowie Alternativenprüfungen sind auf der Ebene des Bebauungsplans zu erläutern. Der Vorentwurf lässt Alternativen, insbesondere im Zusammenhang mit der Bewältigung des Verkehrs- und Gewerbelärms vermissen.

Die Wiedergabe von Teilen der Gutachten und den darin enthaltenen „Empfehlungen“, genügt den Anforderungen an eine Begründung nicht. Hier sind die getroffenen Festsetzungen zu begründen und ihre Auswirkungen darzulegen.

Zu 8.1

Nach der Festsetzung sind Beherbergungsbetriebe ausnahmsweise zulässig – es ist Übereinstimmung herzustellen. Ich weise in diesem Zusammenhang auf den neunten § 13 a BauNVO hin, der mit dieser Planung zum tragen kommt.

Zu 9.1

Öffentliche Grünfläche ist zu prüfen

Brandschutz- Die Löschwasserversorgung muss mit Satzungsbeschluss abschließend gesichert sein.

Die Begründung lässt Angaben zur angedachten Umsetzung des Planes, zur Bodenordnung und gemeindlichen Finanzierung vermissen.

Umweltbericht

Ich weise auf die geänderte Anlage 1 zum § 2a BauGB hin, die nunmehr beim Umweltbericht zu berücksichtigen ist. Der Umweltbericht ist dahingehend anzupassen.

FD Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde: Frau Hamann	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Geltungsbereichs B-Planes Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen Boltenhagen Bäume befinden, die nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind. Die Beseitigung geschützter Bäume, sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Geschützter Baumbestand ist in der Satzung darzustellen und zum Erhalt festzusetzen.

Ist eine Fällung bzw. Beschädigung geschützter Bäume nicht zu vermeiden, ist eine Ausnahmen von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V schriftlich bei der unteren Naturschutzbehörde zu beantragen. Die Notwendigkeit der Fällung oder Beschädigung der Bäume ist im Antrag zu begründen. Der Ausgleich für die Fällung oder Beschädigung von Bäumen richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Die rechtliche Sicherung der Ausgleichsstandorte ist im Antragsverfahren nachzuweisen.

Artenschutz: Herr Dr. Podelleck

Aus den Darstellungen des Artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (AFB) der Stadt Grevesmühlen/Biologen im Arbeitsverbund, Bordesholm vom 29.03.2017 ergeben sich Erfordernisse nach artenschutzrechtlichen Vorsorge- bzw. Kompensationsmaßnahmen. Dazu gehören auch ergänzende Freigabekontrollen zu Abrissarbeiten, insbesondere durch Fledermausspezialisten. Diesen Darstellungen wird von der unteren Naturschutzbehörde gefolgt:

(1)

Es ist ein Maßnahmenplan zu Vermeidungs-, Ausgleichsmaßnahmen und biologischer Baubegleitung zu erstellen und mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

Begründung:

Aus § 44 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz ergeben sich Erfordernisse zu artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen (vgl. AFB).

Bei Abbrucharbeiten werden im Einzelfall Nachkontrollen, insbesondere zur Fledermausbesiedlung erforderlich.

(2)

Bauvorbereitende Gehölzrodungen einschließlich Bäumen bis zu 40 cm Brusthöhen umfang können ohne weitere Vorbehalte in der Zeit vom 30. September bis zum 28. Februar gerodet werden.

Begründung:

Sie besitzen im angegebenen Zeitraum keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Im übrigen Jahreszeitraum sind Brutvogelkontrollen erforderlich.

(3)

Die Gebäude B, Q und N (vgl. AFB S. 24) können in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 28. Februar ohne weitere Vorbehalte abgebrochen werden.

Begründung:

Sie besitzen in dem Zeitraum keine artenschutzrechtliche Relevanz.

Im übrigen Zeitraum sind Brutvogelkontrollen erforderlich.

(4)

Der Abbruch der übrigen Gebäude ist zum Gegenstand eines Maßnahmenplans gemäß Punkt (1) zu machen, vgl. AFB S. 37.

Es ist zur Vereinfachung anzustreben, die Abbrucharbeiten zwischen 1. Januar und 28. Februar auszuführen.

Begründung:

Vorab lässt sich keine „fledermausfreie“ Zeit der Abbruchgebäude benennen. Im Hochwinter sind Umquartierungen am wenigsten wahrscheinlich. D.h. Aussagen baubegleitender Vor-Ort-Kontrollen behalten längere Gültigkeit.

(5)

Es sind Ersatzbruthilfen für Turmfalken und Rauchschwalben zu konzipieren (AFB S. 37).

Begründung:

Nach § 45 Abs. 5 Bundesnaturschutzgesetz sind für nach § 15 zulässige, jedoch mit Eingriffen gegenüber geschützten Arten verbundene Maßnahmen auszugleichen.

(6)

Soll von den vorstehenden Zeiteinschränkungen/ Empfehlungen abgewichen werden, so ist im Einzelfall die artenschutzrechtliche Zulässigkeit nach § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz erneut zu dokumentieren.

Biotopschutz: Herr Berchtold-Micheel

Vom Plangeber ist auf der Grundlage einer aktuellen Kartierung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob durch die Umsetzung der beabsichtigten Planung bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen hervorgerufen werden, in deren Folge es zu einer erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen kommen kann, die gesetzlich geschützt sind. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG M-V sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristischen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen können, unzulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Diese Gründe wären ggf. umfassend darzulegen. Grundsätzlich ist auch das Vermeidungsgebot bei Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 15 Abs. 1 BNatSchG zu beachten.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG M-V Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000):
Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

Baumschutzkompensationserlass Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltamt für Umwelt und Verbraucherschutz vom 15.10.2007 (AmtsBl. M-V 2007 S.530ff)

Untere Abfallbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X
--	---

Um Aufnahme folgender Texte in Teil B wird gebeten:

Schutz des Bodens vor Vergeudung

Bei den Bauarbeiten anfallender Mutterboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen.

Bei den Bauarbeiten anfallender sonstiger Bodenaushub (nicht Mutterboden) ist vorrangig innerhalb des Grundstücks zu verwerten, sofern keine Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen bestehen.

Bodenaushub, der nicht innerhalb des Grundstücks verwertet wird, ist einer für die Bodenentsorgung zugelassenen Anlage zuzuführen.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
--	--

Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	X
--	---

Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	
--	--

1. Auskunft aus dem Altlastenkataster

Im Planungsgebiet sind keine schädlichen Bodenveränderungen im Sinne des § 2 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetzes bekannt. Mit dieser Auskunft wird keine Gewähr für die Freiheit des Planungsgebietes von schädlichen Bodenveränderungen oder Altlasten übernommen.

2. Die langjährige gewerbliche Vornutzung erfordert eine dokumentierte bodenkundlichen Baubegleitung, um die Einhaltung der Anforderungen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB erfüllen zu können. Den Anforderungen wird entsprochen, wenn die Böden im Bereich der zur Bebauung und sonstigen Nutzungen vorgesehenen Flächen die Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung nutzungsspezifisch unterschreiten.

Für den Textteil B wird die Aufnahme folgenden Textes als Nr. röm.I – 6 vorgeschlagen:

„Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen

Der flächennutzungsspezifische Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 Bundesbodenschutzverordnung erfolgt durch die Dokumentation einer bodenkundlichen Baubegleitung, die während der Erschließungsmaßnahmen durchgeführt wird. Die Dokumentation ist bei der Stadt Grevesmühlen einsehbar.“

Begründung

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Vornutzung von weiten Teilen des Plangebietes ist unspezifisch mit schädlichen Veränderungen von Böden zu rechnen.

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB hat die Planung die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung und

umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt zu berücksichtigen.

In Bezug auf den Wirkungspfad Boden – Mensch ist hier das Bodenschutzrecht, insbesondere die Bundesbodenschutzverordnung maßgeblich.

Im Rahmen des vorliegenden „Bericht zur Untersuchung eines Grundstücks in Grevesmühlen – Trede Massivholz“, IUQ, Berichtsnummer B-015-1014 vom 6.11.2014, wurden lediglich an sieben Bohrungen organoleptische Auffälligkeiten gesucht sowie eine Teichsedimentprobe auf Rückstände von Holzschutzmitteln untersucht. Auffälligkeiten wurden dabei nicht festgestellt, jedoch weist der Gutachter ausdrücklich auf die Stichprobenartigkeit seiner Untersuchung hin und stellt klar, dass der Untersuchungsumfang lokale schädliche Bodenveränderungen nicht hinreichend ausschließt. Die untersuchte Fläche umfasst auch nur einen kleinen Teil des gesamten Plangebietes in dessen südwestlichem Bereich. Insoweit ist der Bericht nicht ausreichend, die Anforderungen des BauGB zu erfüllen.

Ohne weitere Untersuchungen besteht daher die Besorgnis, dass die Anforderungen des BauGB nicht erfüllt werden.

Den Anforderungen wird entsprochen, wenn die Böden im Bereich der zur Bebauung und sonstigen Nutzungen vorgesehenen Flächen die Prüfwerte gemäß Nr. 1.4 des Anhangs 2 BBodSchV nutzungsspezifisch (Kinderspielflächen, Wohngebiete usw.) unterschreiten. Für gärtnerisch nutzbare Flächen (Nutzgarten) gelten weitergehend die Prüf- bzw. Maßnahmewerte der Tabelle 2.2 unter Berücksichtigung von Nr. 2.5 des Anhangs 2 der BBodSchV.

Aufgrund

- des unspezifischen Verdachts,
- der Größe der Fläche und
- des hohen Versiegelungsgrades durch abzureißende Gebäude und Flächenbefestigungen erscheint die Durchführung einer vor den Erschließungs- und Baumaßnahmen vorzunehmenden orientierenden Untersuchung im Sinne von § 2 Nr. 3 BBodSchV nicht sachgerecht. Als sachgerecht wird jedoch die Durchführung einer bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) angesehen.

Der Fachkundige für BBB sollte insbesondere folgendes durchführen und dokumentieren:

Während der Abbruch- und Entsiegelungsmaßnahmen:

- Organoleptische Beurteilung der anstehenden Böden
- Nähere ggf. labortechnische Untersuchung auffälliger Böden
- Ggf. Deklaration und Entsorgung von Böden, die nicht im Plangebiet verwendet werden können
- Ggf. kann der Fachkundige auch mit der Steuerung der Entsorgung der Abbruchabfälle betraut werden.

Während der Erschließungsarbeiten:

- Beschaffung geeigneter Böden bei Bedarf
- Maßnahmen zur Vermeidung mechanischer Schädigungen von Böden
- Nachweis der Unterschreitung der Prüfwerte gemäß Anhang 2 Nr. 1.4 BBodSchV spezifisch für die Gebiete (WA, MI, GEe) sowie der Sonderflächen

Das durch Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz M-V vom 5. Januar 2016 zur Anwendung empfohlene BVB-Merkblatt Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB – Leitfaden für die Praxis“ ist zu berücksichtigen.

Der Fachkundige für bodenkundliche Baubegleitung sollte sein Konzept mit der unteren Bodenschutzbehörde abstimmen.

Ein Exemplar der Dokumentation ist der unteren Bodenschutzbehörde unverzüglich nach seiner Erstellung zur Prüfung und Verwahrung zuzuleiten.

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Scholz
--

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	x
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

Es wird wie folgt Stellung genommen:

1. Zu der Planung liegt das Gutachten

- Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm nach DIN 18005 vom 24. März 2017, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster

vor, dessen Empfehlungen in die Planvorlage eingegangen sind.

Das Gutachten zieht zur Bewältigung des Lärms, der von den vorhandenen Verkehrswegen Bahnlinie, Rehnaer Straße und Jahnstraße ausgeht, „als Abwägungsspielraum“ die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV „Verkehrslärmschutzverordnung“ heran.

Sie erreicht damit in der besonders empfindlichen Nachtzeit um 4 dB(A) erhöhte Lärmwerte gegenüber den Orientierungswerten des Beiblatts 1 der DIN 18005.

Die Immissionsrichtwerte der – nicht einschlägigen- TA-Lärm werden um 9 dB(A) überschritten.

Es ist anzumerken, dass die 16. BImSchV der Beurteilung der Auswirkungen von neu zu errichtenden oder wesentlich zu ändernden Verkehrswegen auf vorhandene Wohnbebauung dient, nicht jedoch der Beurteilung der Auswirkungen auf Wohnbebauung, die an vorhandene Verkehrswege heranrückt.

Es gelten folgende Zusammenhänge

	Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zu DIN 18005 tag/nacht	Immissionsgrenzwerte 16. BImSchV	Immissionsrichtwerte TA-Lärm
Allgemeines Wohngebiet WA	55/45 (40)	59/49	55/40
Mischgebiet MI	60/50 (45)	64/54	60/45
Gewerbegebiete GE	65/55 (50)	69/59	65/50

Neun dB(A) entsprechen im Höreindruck in etwa einer Verdoppelung der empfundenen Lautstärke.

Gemäß Nr. 5.2.2 des Verkehrslärmgutachtens hat eine Vorberechnung ergeben, dass die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes zur DIN 18005 [1] für *allgemeine Wohngebiete (WA)* unter der Berücksichtigung von Lärmschutzanlagen **mit bis zu 10 m Höhe** in Bezug auf die *Bahnstrecke Nr. 1122* nicht möglich ist. Aus Gründen des Städtebaus und des Kosten-Nutzen-Verhältnisses müsse hier eine Lösung gefunden werden, bei der die Beurteilungspegel unter der Berücksichtigung einer städtebaulich verträglichen Höhe der Abschirmung reduziert werden könne.

Das Gutachten schlägt weiter eine Lösung vor, die bei einer „verträglichen“ Höhe der Abschirmung von 3 m eine deutliche Reduktion der Beurteilungspegel bewirke. Da für Lärmschutzwände entlang einer Bahnstrecke besondere Anforderungen gelten würden, die wesentlich höhere Herstellungskosten verursachen, würde von der Installation eines Lärmschutzwalls ausgegangen.

Trotz dieser aktiven Schutzmaßnahme sind weitere passive Schutzmaßnahmen an den Außenbauteilen der Wohnbebauung notwendig, um verträgliche Innenlärmpegel zu erreichen. Bestimmte Wohnnutzungen, so z.B. Schlafräume, sollen auf den bahnzugewandten Gebäudeteilen nicht vorgenommen werden.

Es wird darauf hingewiesen, dass im Ergebnis dem Planungsträger relative geringe Kosten für die Herstellung eines relativ gering wirksamen Lärmschutzwalles obliegen, während die Bauherren erhöhte Kosten für passive Schallschutzmaßnahmen und Einschränkungen in der Nutzbarkeit ihrer Immobilien haben.

2. Zu der Planung liegt ferner das Gutachten

- Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm nach DIN 45691 vom 27. März 2017, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster

vor.

Dieses empfiehlt zur Einhaltung der Richtwerte gemäß TA-Lärm eine Kontingentierung der Lärmemissionen für die Plangebietsbestandteile GEe und MI.

Die Planung folgt den Empfehlungen und ist diesbezüglich nicht zu beanstanden.

Untere Wasserbehörde: Herr Schawe	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	

1. Ausnahmegenehmigung:

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone IIIA der Wasserfassung Grevesmühlen-Wotenitz. Gemäß Punkt 6.2 der Anlage 3 der VO zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz ist eine Neuausweisung von B-Plangebieten unzulässig. Für den Bebauungsplan ist bei der unteren Wasserbehörde ein gesonderter Antrag auf Ausnahme von den Verboten und Nutzungsbeschränkungen der Schutzgebietsverordnung nach § 52 Abs. 1 Satz 2 WHG zu stellen. Ein positiver Bescheid der unteren Wasserbehörde wird bei Einhaltung der wasserwirtschaftlichen Anforderungen in Aussicht gestellt. Die Ausnahmegenehmigung muss vor Bekanntmachung des Satzungsbeschlusses vorliegen.

2. Wasserversorgung:

Die Versorgungspflicht mit Trink- und Brauchwasser für die Bevölkerung, die gewerblichen und sonstigen Einrichtungen besteht gem. § 43 Abs. 1 LWaG für den Zweckverband Grevesmühlen.

Entsprechende Anschlussgestattungen für die Versorgung sind mit dem Zweckverband zu vereinbaren.

3. Abwasserentsorgung:

Nach § 40 Abs. 1 LWaG obliegt die Abwasserbeseitigungspflicht den Gemeinden. Die Gemeinde hat diese Pflicht gemäß § 40 Abs. 4 Satz 1 LWaG auf den Zweckverband Grevesmühlen übertragen. Damit hat der Zweckverband das im überplanten Gebiet anfallende häusliche Abwasser zu beseitigen, die entsprechenden Anschlussgestattungen sind zu beantragen.

4. Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Wasserbilanz des B-Plangebietes ist den natürlichen, kleinräumigen Verhältnissen anzugleichen. Die Anteile der Verdunstung, Versickerung und des Oberflächenabflusses sind überschlägig zu ermitteln, in der weiteren Planung zu berücksichtigen und den natürlichen Verhältnissen anzupassen.

Die Versickerung des unbelasteten Niederschlagswassers der privaten Grundstücke entspricht § 56 WHG und ist wasserwirtschaftlich erwünscht, die Beseitigungs- und Überlassungspflicht entfällt. Aufgrund der Lage in einer Trinkwasserschutzzone ist das Plangebiet nicht in die Niederschlagswassersatzung des Zweckverbandes Grevesmühlen aufzunehmen. Die entsprechenden Anträge zur Versickerung von Niederschlagswasser in das Grundwasser sind bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg durch die Eigentümer der Grundstücke einzureichen.

4. Gewässerschutz:

Die Verbote und Nutzungsbeschränkungen der Wasserschutzgebietsverordnung sind einzuhalten. Gemäß Punkt 5.13 ist die Nutzung von Erdwärmesonden verboten. Einzelfallentscheidungen sind bei entsprechenden geologischen und hydrogeologischen Voraussetzungen und Ausschluss einer Gewässergefährdung möglich. Verkehrsflächen sind nach RiStWag auszubauen.

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

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 29. März 2017 (BGBl. S. 626)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 7 des Gesetzes vom 27.Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 432)

Brandschutz Grundsätzliches

Bauliche Anlagen sind so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch (Brandausbreitung) vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren sowie wirksame Löscharbeiten möglich sind. (§ 14 LBauO M-V)

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

Insofern Teile geplanter (zulässiger) Gebäude mehr als 50 m von einer mit Fahrzeugen der Feuerwehr befahrbaren öffentlichen Verkehrsfläche entfernt liegen, sind zur Sicherstellung des Feuerwehreinsatzes gemäß § 5 Abs. 1 Satz 4 LBauO M-V Zufahrten zu den vor oder hinter den Gebäuden gelegenen Grundstücksteilen und eventuellen Bewegungsflächen herzustellen.

Zufahrten und Bewegungsflächen sowie ggf. Aufstellflächen sind entsprechend der „Richtlinie über Flächen der Feuerwehr“ i.d.F. August 2006 zu bemessen und zu befestigen. Am Ende von Feuerwehzufahrten muss eine für Fahrzeuge der Feuerwehr ausreichend bemessene Wendefläche zur Verfügung stehen.

Die Flächen der Feuerwehr sind entsprechend der Anlage zu o.g. Richtlinie zu kennzeichnen und müssen eine jederzeit deutliche Randbegrenzung haben.

Löschwasserversorgung

Gemäß § 2 Abs. 1 Pkt. 4 BrSchG (i.d.F. der Bekanntmachung vom 21. Dezember 2015) hat die Gemeinde die Löschwasserversorgung sicherzustellen. Stellt die Bauaufsichtsbehörde auf der Grundlage einer Stellungnahme der zuständigen Brandschutzdienststelle fest, dass im Einzelfall wegen einer erhöhten Brandgefährdung eine Löschwasserversorgung erforderlich ist, hat hierfür der Eigentümer, Besitzer oder Nutzungsberechtigte Sorge zu tragen.

Eine wesentliche Planungsgrundlage zur Bemessung eines angemessenen Grundschutzes stellt derzeit das DVGW – Arbeitsblatt W405 in der Fassung Februar 2008 i.V.m. dem Arbeitsblatt W405-B1 in der Fassung Februar 2015 dar.

Nach den jeweils örtlichen Verhältnissen, insbesondere der Typik des Baugebietes, die zulässige Art und das zulässige Maß der baulichen Nutzung, die Siedlungsstruktur und die Bauweise sind die anzusetzenden Löschwassermengen anhand der im Arbeitsblatt W405 angegebenen Richtwerte zu ermitteln. Wobei ein nicht ausgeschlossenes, erhöhtes Sach- und Personenrisiko hierbei zu berücksichtigen ist.

Allgemein gilt, dass der über den Grundschutz hinausgehende, objektbezogene Löschwasserbedarf mit einem erhöhten Brand- und Personenrisiko durch Schadenfeuer, nicht durch die Gemeinde getragen werden muss.

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge zu tragen.

(s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

Kann keine ausreichende Löschwasserversorgung über das Trinkwasserrohrnetz nachgewiesen werden, muss die gesamte Löschwassermenge für den Grundbedarf in dem jeweiligen Löschbereich (300 m Umkreis um das Bauobjekt) bereitgestellt werden durch:

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder

natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit

Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)

- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

Bei der Entfernung zur Löschwasserentnahmestelle muss die praktische Erreichbarkeit durch die Feuerwehr realistisch sein. Die praktisch nutzbare Wegstrecke zum Aufbau einer Wasserversorgung durch die Feuerwehr, darf nicht wesentlich höher als die linear gemessene Entfernung sein.

Bei einer Löschwasserversorgung über Hydranten sollten Abstände vom Bauobjekt zum nächst liegenden Hydranten in Abhängigkeit der Dichte der Bebauung in Anlehnung an die bezüglichen Vorgaben im Abschnitt 16.6.2 DVGW-Arbeitsblatt W400-1 gewählt werden.

Richtwerte:

- offene Wohngebiete 140 m
- geschlossene Wohngebiete 120 m
- Geschäftsstraßen 100 m

Untereinander sollten die Hydranten nicht mehr als 150 m auseinander stehen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die zuvor aufgeführten Angaben keinen Anspruch auf Vollständigkeit erheben.

Sie gelten als grundlegende Ansätze bei der Planung eines Bebauungsgebietes – stellen aber für sich, keinen Nachweis der Löschwasserversorgung im konkreten Bebauungsplan dar.

Dieser ist durch den Planer, ggf. auch unter Hinzuziehung eines Fachplaners zu erstellen.

Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

Zur finanziellen Auswirkung der Planung auf die Gemeinde kann keine Aussage getroffen werden, da Kosten nicht angegeben wurden.

Vorstehende Stellungnahme gilt im übrigen unter der Voraussetzung, dass die Stadt/Gemeinde ihre Einnahmemöglichkeiten vollständig ausschöpft, um die mit der Realisierung der Planung verbundenen Kosten weitestgehend zu refinanzieren. Hierzu zählt sowohl die Erhebung von Erschließungsbeiträgen nach dem BauGB bzw. von Beiträgen nach dem KAG als auch die Abwälzung anderer Folgekosten (z.B. für Ausgleichsmaßnahmen, Aufforstung usw.) durch den Abschluss von Folgekostenverträgen.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

1. Für die zu planenden Straßen und Nebenanlagen sind die Ausbaubreiten, Sicherheitsabstände, Grundmaße für Verkehrsräume und lichte Räume von Kraftfahrzeugen, Radfahrern und Fußgängern, Flächen für Kurvenfahrten (Kurvenverbreiterungen) und Sichtweiten entsprechend RASt 06 einzuhalten. Maste der Straßenbeleuchtung, Schaltschränke usw. sind außerhalb des Lichtraumprofils der Straßen und Nebenanlagen anzuordnen. Flächen für Abstände zu Grundstückseinfriedungen oder Einbauten wie z.B. Straßenlampen neben den Fahrbahnen sind bei den öffentlichen Verkehrsflächen zusätzlich zu berücksichtigen.

2. Die spitzwinklige Einmündung der einen Planstraße in die andere ist zu überprüfen. Die Sichtverhältnisse sind zu gewährleisten.
3. Die Planunterlagen enthalten keine Details wie z.B. Abmessungen der Verkehrsanlagen. Eine detailliertere Beurteilung ist daher nicht möglich.

Die Ausführungsunterlagen für die Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG-MV der Straßenaufsichtsbehörde in 3-facher Ausfertigung zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.

Straßenbaulastträger

Zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.
Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

FD Öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen bestehen von Seiten des Gesundheitsamtes keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.

Es ist darauf zu achten, dass keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche oder Gerüche entstehen. Welche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeiführen.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Wird nachgereicht

FD Kataster und Vermessung

Siehe Anlage



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Landkreis Nordwestmecklenburg
Bauordnung und Planung
Frau Gielow
Rostocker Straße 76
23970 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen:
Frau Olgemann

Dienstgebäude:
Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.311	03841 / 3040-6223	03841 / 3040-86296

E-Mail:
vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:
2017-B1-0092

Ort, Datum
Grevesmühlen, 06.06.2017

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom

Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan B-Plan Nr. 39 "Zum Sägewerk" der Stadt GVM Aufforderung Zuarbeit zu § 4(1) BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

seitens des Kataster- und Vermessungsamtes gibt es weder Einwände noch Bedenken. In dem B-Planbereich befinden sich **keine** Aufnahme- und Sicherungspunkte des Lagenetzes. Ansonsten ist auf den Erhalt von Grenzpunkten der Flurstücksgrenzen zu achten. Falls die Punkte von Baumaßnahmen berührt werden, sind sie durch geeignete Maßnahmen zu sichern.

Bei Beschädigung oder Verlust der Punkte ist der Verursacher verpflichtet, sie auf eigene Kosten durch einen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur oder durch das Kataster- und Vermessungsamt wieder herstellen zu lassen.

Hinweis: Die Übereinstimmung der Planungsunterlagen mit dem aktuellen Liegenschaftskataster wurde nicht geprüft.

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Olgemann

Anlagen: A3 Flurkarte

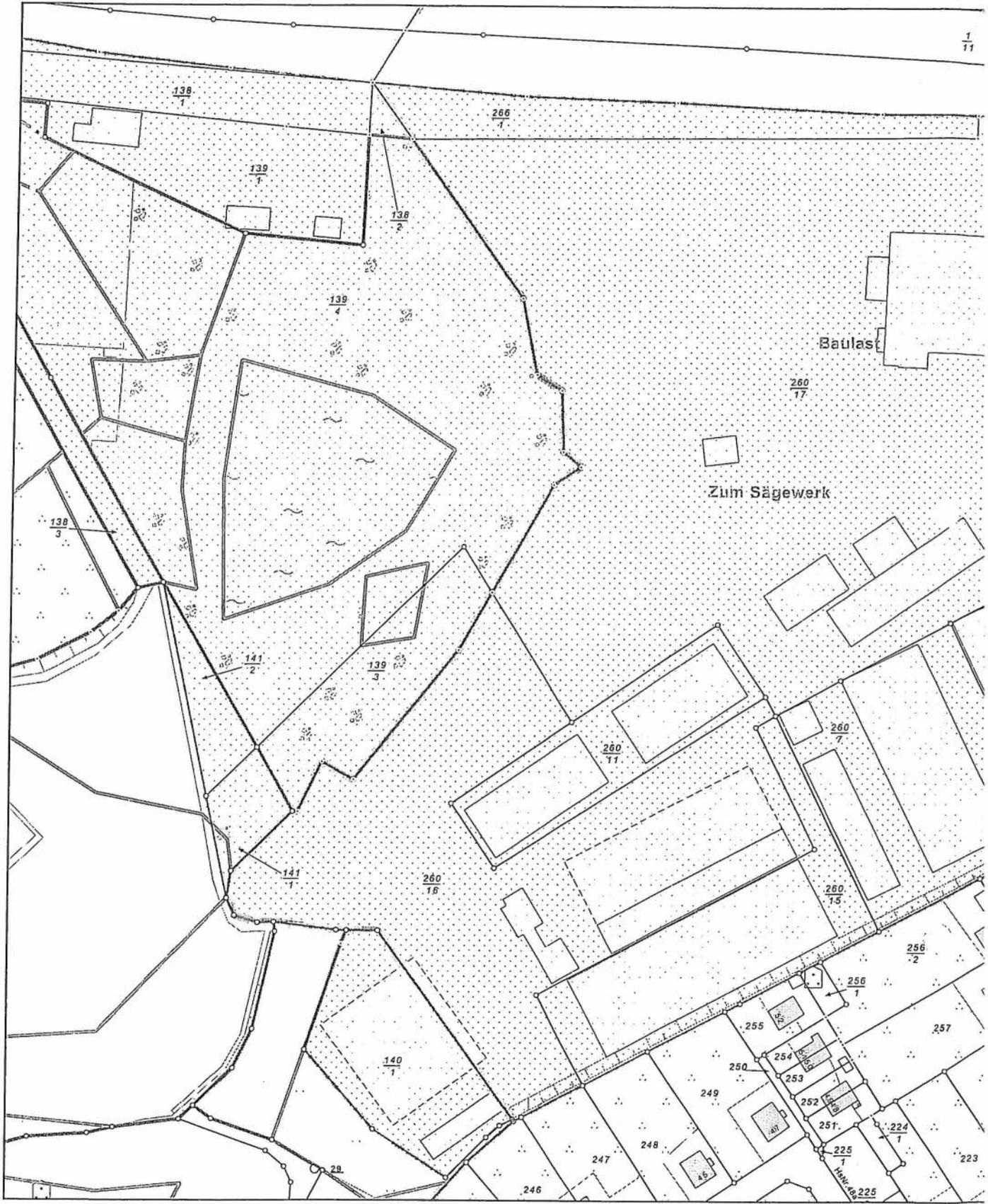
Maßstab 1:1500

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6599
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de

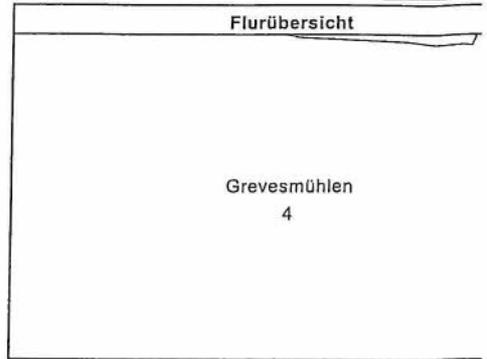


Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de





Maßstab 1:1500



© Vermessungs- und Geoinformationsbehörden Mecklenburg-Vorpommern
 Vervielfältigung, Weiterverarbeitung, Umwandlung, Weitergabe an Dritte oder Veröffentlichung bedarf der Zustimmung der zuständigen Vermessungs- und Geoinformationsbehörde. Davon ausgenommen sind Verwendungen zu innerdienstlichen Zwecken oder zum eigenen, nicht gewerblichen Gebrauch (§ 34 Abs. 1 GeoVermG M-V).

Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

1136
Stadt Grevesmühlen
Eingang

Auskunft erteilt Ihnen:

Franziska Sack

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer	Telefon	Fax
2.218	03841/30406303	304086303

E-Mail:

f.sack@nordwestmecklenburg.de

Unser Zeichen:

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 28.06.2017

Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen hier: nachgereichte Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes

Sehr geehrter Janke,

in der Anlage reiche ich Ihnen die Stellungnahme des Abfallwirtschaftsbetriebes zur Gesamtstellungnahme des Landkreises Nordwestmecklenburg vom 22.06.2017 zu o.g. Bebauungsplan nach.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag


Franziska Sack
SB Bauleitplanung/ Rad-, Reit- und Wanderwege

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76

☎ (03841) 3040- 0, Fax: (03841) 3040- 6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:

Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest

BLZ 140 510 00; Konto-Nr. 1 000 034 549

IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS

Gläubiger ID: DE46NWM00000033673

Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Abfallwirtschaftsbetrieb Nordwestmecklenburg

Die mit Email vom 22.06.2017 vorgelegte Bauleitplanung kann zum derzeitigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden.

Den vorliegenden Planunterlagen (Begründung zum Vorentwurf – Stand März 2017, sowie Vorentwurf v. 28.03.2017) kann nicht entnommen werden, wie die verkehrliche Erschließung des Plangebietes beabsichtigt wird. In der Planzeichnung sind keine Maße angegeben, die Rückschlüsse auf die geplante Ausführung der Straßen (insb. Ausbaubreite) zulassen. In der zugehörigen Begründung wird angeführt, dass die Straßen „[...] ein in der Proportion für ein kleinstädtisches Wohngebiet angemessenes Straßenprofil [...]“ erhalten sollen (vgl. Pkt. 8.6 der Begründung zum Vorentwurf – Stand März 2013). Genaue Angaben sind hieraus jedoch nicht zu entnehmen.

Für die weitere Planung wird daher um Beachtung der folgenden Hinweise gebeten:

1. Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge eingesetzt.
2. Diese Fahrzeuge können ein Gesamtgewicht von 35 t aufweisen. Die Straßen und Wege müssen entsprechend tragfähig ausgebaut werden.
3. Für Anwohnerstraßen ohne Begegnungsverkehr ist eine Mindeststraßenbreite von 3,55 m zu gewährleisten. Sofern Begegnungsverkehr nicht ausgeschlossen wird, ist eine Mindeststraßenbreite von 4,75 m erforderlich.
4. Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23 und Nr. 24 nach RAST 06) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen. Für die Wendeanlagen sind ebenfalls die Vorgaben der RAST 06 (hier: Bild 58 und 59) zu berücksichtigen.
5. Die Fahrbahn muss frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleiben. Insbesondere ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss. Zudem muss ein Lichtraumprofil von 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gewährleistet werden um Schäden am Fahrzeug bzw. der Straßeneinrichtung zu vermeiden.
6. Sofern Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung geplant sind, müssen diese derart ausgestaltet werden, dass eine Befahrung durch die Entsorgungsfahrzeuge – insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze – gewährleistet ist.



Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen



Landkreis Nordwestmecklenburg • Postfach 1565 • 23958 Wismar

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

1097
Stadt Grevesmühlen
Bauamt

Auskunft erteilt Ihnen:
Heike Gielow

Dienstgebäude:

Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Zimmer Telefon Fax
2.219 03841/3040-6314 -86314

E-Mail:
h.gielow@nordwestmecklenburg.de

Ort, Datum:

Grevesmühlen, 2017-06-22

4. Änderung Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen im ZH mit B-Plan Nr. 39 Sägewerk

hier: Stellungnahme der betroffenen Behörden des LK NWM auf Grund des Anschreibens vom 16.05.2017, hier eingegangen am 22.05.2017

Sehr geehrter Herr Janke,

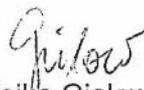
Grundlage der Stellungnahme bilden die Vorentwurfsunterlagen zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen im Parallelverfahren mit der Aufstellung des B-Planes Nr. 39 „Sägewerk“ mit Planzeichnung im Maßstab 1:5000, Planungsstand 27.03.2017 und die dazugehörige Begründung mit Bearbeitungsstand März 2017.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten des Landkreises NWM:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt . SG Untere Naturschutzbehörde . SG Untere Wasserbehörde . SG Untere Abfall- und Immissionsschutzbehörde . SG Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde	FD Bau und Gebäudemanagement . Straßenbaulastträger . Straßenaufsichtsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	FD Ordnung/Sicherheit und Straßenverkehr . Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Kataster und Vermessung	Kommunalaufsicht

Die Äußerungen und Hinweise sind diesem Schreiben als Anlage beigelegt, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Heike Gielow

SB Bauleitplanung

Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar,
Postanschrift: 23970 Wismar • Rostocker Str. 76
☎ (03841) 3040-0, Fax: (03841) 3040-6559
E-Mail: info@nordwestmecklenburg.de



Bankverbindung:
Konto bei der Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN: DE61 1405 1000 1000 0345 49; BIC: NOLADE21WIS
Gläubiger ID: DE46NWM00000033673
Homepage: www.nordwestmecklenburg.de

Anlage**Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen****Bauleitplanung**

Nach Prüfung der vorliegenden Vorentwurfsunterlagen wird gemäß § 4 Abs.1 BauGB bereits im Vorfeld der behördlichen Trägerbeteiligung nach Maßgabe § 4(2) BauGB auf nachfolgende bauplanungsrechtliche Belange hingewiesen, die in der weiteren Planbearbeitung der Gemeindevertretung zu beachten sind:

I. Allgemeines

Am 03.04.2013 wurde die 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen, die im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 35 nach § 33 BauGB errichtet wurde, genehmigt. Der § 33 BauGB geht davon aus, dass der Bebauungsplan demnächst rechtskräftig wird. Entsprechend der Beschlusslage und der Genehmigung des Flächennutzungsplanes war davon auszugehen. Die Stadt sollte von daher auch die abschließenden Bekanntmachungen vornehmen.

Dann ist hier folgerichtig von der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes auszugehen.

II. Verfahrensvermerke, Rechtsgrundlagen, Präambel**Rechtsgrundlagen**

Das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), ist zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden. Gemäß § 245 c Abs. 1 BauGB können abweichend von § 233 Absatz 1 Satz 1 „Verfahren nach diesem Gesetz, die förmlich vor dem 13. Mai 2017 eingeleitet worden sind, nur dann nach den vor dem 13. Mai 2017 geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen werden, wenn die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Absatz 1 Satz 1 vor dem 16. Mai 2017 eingeleitet worden ist. Hier erfolgte die Beteiligung mit Schreiben von 16.05.2017 – die neue Gesetzeslage ist damit anzuwenden. § 233 Absatz 1 Satz 2 bleibt unberührt.“

Die Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), wurde durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert.

Die Anlage zur Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), ist durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057) geändert worden.

Die Rechtsgrundlagen sind anzupassen. Das Verfahren ist nach der neuen Gesetzeslage zu führen.

Verfahrensvermerke

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

Der Flächennutzungsplan und der Erläuterungsbericht haben die Eigenschaft von Urkunden, und zwar in der Form der Urschrift als auch der beglaubigten Abschriften. Es ist nicht erforderlich, dass der Flächennutzungsplan aus einem Kartenblatt besteht. Ist dies der Fall, so ist er als Gesamturkunde zu fertigen. Besteht er aus mehreren Kartenblättern, kann er als Gesamturkunde oder als Mehrheit von Einzelurkunden gefertigt werden. Die Einzelteile einer Gesamturkunde müssen so miteinander verbunden werden, dass ihre Trennung ohne merkbare Beschädigung nicht möglich ist; die Verbindungsstellen sind zu siegeln. Regelmäßig besteht kein Anlass, den Erläuterungsbericht anders als die Gesamturkunde zu fertigen. Bei Gesamturkunden sind Verfahrensvermerke nebst Unterschriften bzw. Beglaubigungsvermerke nur einmal erforderlich. Besteht der Flächennutzungsplan aus einer Mehrheit von Einzelurkunden, müssen die einzelnen Blätter fortlaufend gekennzeichnet werden; auch sind die einzelnen Blätter mit allen Verfahrensvermerken nebst Unterschriften bzw. Beglaubigungsvermerken zu versehen. Vgl. dazu im Einzelnen die jeweiligen Ländererlasse; → Rn. 44. Gemäß Kommunalverfassung MV- ist aber zumindest der Ausfertigungsvermerk auf die Planurkunde aufzunehmen. In allen Fällen müssen die

den einzelnen Verfahrensabschnitten als maßgeblich zu Grunde gelegten Pläne mit Begründung aus Gründen der Beweisführung über ein ordnungsgemäßes Verfahren in Rechtstreitigkeiten und im Genehmigungsverfahren aufbewahrt werden, insbesondere das Auslegungsexemplar und das der Gemeindevertretung zur endgültigen Beschlussfassung vorgelegte Exemplar. Auf den maßgeblichen Planzeichnungen der jeweiligen Verfahrensabschnitte sollte, um die Identität und die Tatsache der Durchführung von Verfahrenshandlungen nachweisen zu können, urkundliche Vermerke aufgenommen werden (vgl. Rn. 98).

(EZBK/Krautzberger BauGB § 6 Rn. 43-44, beck-online)

(EZBK/Krautzberger BauGB § 6 Rn. 98-100, beck-online)

III. Planerische Darstellungen
Planzeichnung

Der Planzeichnung ist eine Übersichtskarte beizufügen, in der der zu ändernde Bereich gekennzeichnet wird, um den Anforderungen des § 1 Abs.1 Planzeichenverordnung gerecht zu werden. Allein der Hinweis zum Sägewerk genügt den Anforderungen nicht.

Ich empfehle schon auf der Ebene des Flächennutzungsplanes die Darstellung als eingeschränktes Gewerbegebiet und allgemeines Wohngebiet darzustellen, um schon hier auf die erforderliche Konfliktbewältigung hinzuweisen.

IV. Begründung

Die Begründung ist auf den Flächennutzungsplan abzustellen. Es sind Ziel, Zweck und wesentliche Auswirkungen der Planung auf der Ebene des Flächennutzungsplanes zu erläutern. Der Umweltbericht kann im Falle des Parallelverfahrens übernommen werden. Ich weise vorsorglich darauf hin, dass der Umweltbericht den Anforderungen der neuen Anlage 1 zu § 2 Abs.4 und §§ 2a und 4c BauGB entsprechen muss.

FD Bauordnung und Umwelt

Untere Abfallbehörde: Herr Scholz	
Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Der Änderung des Flächennutzungsplans stehen keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan 39 „Zum Sägewerk“ verwiesen.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Der Änderung des Flächennutzungsplans stehen keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan 39 „Zum Sägewerk“ verwiesen.

Untere Immissionsschutzbehörde: #Herr Krüger / Herr Al-Baadani#

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Der Änderung des Flächennutzungsplans stehen keine grundsätzlichen Bedenken entgegen. Es wird auf die Stellungnahme zum B-Plan 39 „Zum Sägewerk“ verwiesen.

Untere Naturschutzbehörde: Frau Basse

Die Stellungnahme weist auf erhebliche entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung kaum überwindbar sind.	
Die Stellungnahme weist auf entgegenstehende Belange hin, die im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung berücksichtigt werden müssen.	
Die Stellungnahme weist auf keine entgegenstehenden Belange hin.	X

Folgende Hinweise sind im weiteren Planverfahren zu beachten:

Biotopschutz nach § 20 Abs. 1 NatSchAG

(Bearbeiter: Herr Berchtold-Micheel)

Vom Plangeber ist auf der Grundlage einer aktuellen Kartierung fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob durch die Umsetzung der beabsichtigten Planänderung zu bau-, anlage- oder betriebsbedingten Auswirkungen hervorgerufen werden, in deren Folge es einer erheblichen Beeinträchtigung von Biotopen kommen kann, die gesetzlich geschützt sind. Nach § 20 Abs. 1 NatSchAG sind alle Maßnahmen, die zu einer Zerstörung, Beschädigung, Veränderung des charakteristi-

schen Zustandes oder sonstigen erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen geschützter Biotope führen können, unzulässig. Ausnahmen können nur zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgleichbar sind oder die Maßnahme aus überwiegenden Gründen des Gemeinwohls erforderlich ist. Diese Gründe wären ggf. umfassend darzulegen. Grundsätzlich ist auch das Vermeidungsgebot bei Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 15 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz zu beachten.

Baum- und Alleenschutz:

(Bearbeiterin: Frau Hamann)

Es ist zu prüfen, ob sich innerhalb des Plangeltungsbereiches der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen Bäume befinden, die dem gesetzlichen Einzelbaumschutz nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V unterliegen. Grundsätzlich ist es unzulässig, geschützte Bäume zu zerstören, zu beschädigen oder erheblich zu beeinträchtigen.

Geschützte Bäume sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung darzustellen und entsprechende Maßnahmen zum Erhalt und zum Schutz der Bäume festzusetzen.

Rechtsgrundlagen

BNatSchG Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz) v. 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542)

NatSchAG Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) v. 23. Februar 2010 (GVBl. M-V S 66)

Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (2000): Grundlagen der Landschaftsplanung in Mecklenburg-Vorpommern, Band 4 a. Verzeichnis der gesetzlich geschützten Biotope im Landkreis Nordwestmecklenburg.

FD Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

Von Seiten der Straßenaufsichtsbehörde bestehen gemäß § 10 StrWG-MV keine Einwände zu o.g. Planänderung.

Straßenbaulastträger

Zur o. a. F-Planänderung gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

Stadt Grevesmühlen
z. H. Frau Matschke
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

1033
Telefon: 0385 / 59 58 6-143
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: Heike.Six@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Heike Six

AZ: StALU WM-140-17-5122/5121-74026
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, 12. Juni 2017

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

Ihr Schreiben vom 16. Mai 2017

Nach Prüfung der mir übersandten Unterlagen nehme ich in meiner Funktion als Träger öffentlicher Belange und aus fachtechnischer Sicht wie folgt Stellung:

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

Die Planungsunterlagen habe ich aus landwirtschaftlicher Sicht geprüft. Landwirtschaftliche Belange sind nicht betroffen. Es werden keine Bedenken und Anregungen geäußert.

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes möchte ich mitteilen, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet.

Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

Von dem Vorhaben sind meine Belange nach §§ 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 und 40 Abs. 2 Nr. 2 Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) nicht betroffen. Die Belange anderer Naturschutzbehörden nach §§ 2, 3, 4, 6 und 7 NatSchAG M-V sind zu prüfen.

Hausanschrift:
Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg
Bleicherufer 13
19053 Schwerin

Telefon: 0385 / 59 58 6 - 0
Telefax: 0385 / 59 58 6 - 570
E-Mail: poststelle@staluwm.mv-regierung.de

3.2 Wasser

Gewässer erster Ordnung gem. § 48 Abs. 1 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) und wasserwirtschaftliche Anlagen in meiner Zuständigkeit werden nicht berührt, so dass von hier gegen das Vorhaben keine wasserwirtschaftlichen Bedenken bestehen.

3.3 Boden

Das Altlasten- und Bodenschutzkataster für das Land Mecklenburg-Vorpommern wird vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, Goldberger Straße 12, 18273 Güstrow, anhand der Erfassung durch die Landräte der Landkreise und Oberbürgermeister/Bürgermeister der kreisfreien Städte geführt. Entsprechende Auskünfte aus dem Altlastenkataster sind dort erhältlich.

Werden in Bewertung dieser Auskünfte oder darüber hinaus durch Sie schädliche Bodenveränderungen, Altlasten oder altlastverdächtige Flächen im Sinne des Bundesbodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind Sie auf Grundlage von § 2 des Gesetzes zum Schutz des Bodens im Land Mecklenburg-Vorpommern (Landesbodenschutzgesetz – LBodSchG M-V) verpflichtet, den unteren Bodenschutzbehörden der Landkreise und kreisfreien Städte hierüber Mitteilung zu machen.

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsrelevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach dem BImSchG durch mich genehmigt bzw. mir angezeigt wurden:

- Sägen & Trocknen GmbH (Heißwasser Kesselanlage)
- Schützenzunft Grevesmühlen (Schießplatz)
- Happy Kies (Anlage zur Behandlung von nicht gefährlichen Abfällen)
- Wärmeversorgung Grevesmühlen GmbH (Biogasanlage/ BHKW/ Gärrestlager)
- Mecklenburger Agrarhandel GmbH (Getreideumschlaganlage)

Diese Anlagen genießen Bestandsschutz. Davon ist bei allen weiteren Planungsmaßnahmen auszugehen.

Lärmimmissionen

Zur Gewährleistung des Immissionsschutzes sind die schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung entsprechend DIN 18005 im Gebiet selbst wie auch in den angrenzenden Gebieten, je nach ihrer Einstufung gemäß Baunutzungsverordnung einzuhalten und nach Möglichkeit zu unterschreiten.

Folgende Immissionsrichtwerte „Außen“ (Lärm) dürfen nicht überschritten werden:

Mischgebiete (MI)

tags 60 dB (A)
nachts 50 dB (A) bzw. 45 dB (A)

Gewerbegebiete (GE)

tags 65 dB (A)
nachts 55 dB (A) bzw. 50 dB (A)

Der niedrigere Nachtwert gilt für Gewerbe- und Freizeitlärm sowie für Lärm von vergleichbaren öffentlichen Betrieben. Kurzzeitige Geräuschspitzen müssen vermieden werden, wenn sie die o. g. Richtwerte tags um mehr als 30 dB (A) und nachts um mehr als 20 dB (A) überschreiten.

Anlagen mit möglichen Emissionen sind auf den Flächen (GE) so anzusiedeln, dass die Immissionswerte zu den hier als Ausnahme zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und -leiter abnehmen.

Abfall und Kreislaufwirtschaft

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass von den Baustellen und fertiggestellten Objekten eine (sach- und umweltgerechte Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen) gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

Sollten bei Erdarbeiten Auffälligkeiten wie unnatürliche Verfärbungen bzw. Gerüche des Bodens auftreten, ist die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg zu informieren. Der Grundstücksbesitzer ist als Abfallbesitzer nach § 15 Kreislaufwirtschaftsgesetz (KrWG) zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs verpflichtet.

Im Auftrag



Henning Remus



Karl-Marx-Str. 7/9
23936 Grevesmühlen

Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung
Körperschaft des öffentlichen Rechts

Zweckverband Grevesmühlen · Karl-Marx-Str. 7/9 · 23936 Grevesmühlen

1053

- Der Verbandsvorsteher -

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Standort- und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

Montag bis Mittwoch und Freitag 9.00 - 16.00 Uhr
Donnerstag 9.00 - 18.00 Uhr

Mein Aktenzeichen

Sachauskunft

Durchwahl

Datum

t1/ck

Cornelia Kumberruss

757 610

14.06.2017

**Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“
Reg.-Nr. 0122/15-09**

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Schreiben vom 16.05.2017 (Posteingang 19.06.2017) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Vorentwurf des o.g. Bebauungsplanes der Stadt Grevesmühlen (Planungsstand März 2017)

Mit der Aufstellung des B-Planes wird ein weiteres allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, mit dem die Voraussetzung für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Für die Erschließung des Gebietes ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung notwendig.

Trinkwasserversorgung

Der Leitungsbestand aus der Rehnaer Straße ist zu erweitern. Eine technische Planung, die mit dem ZVG abzustimmen ist, ist notwendig.

Entgegen der Aussage aus der Begründung befindet sich das Plangebiet in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wotenitz.

Schmutzwasserbeseitigung

Der Leitungsbestand aus der Rehnaer Straße ist zu erweitern. Eine technische Planung, die mit dem ZVG abzustimmen ist, ist notwendig.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Geltungsbereich des B-Planes soll die Versickerung bzw. Verwertung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken erfolgen. Der Nachweis für die Versickerungsfähigkeit ist vor Satzungsbeschluss vorzulegen.

Der ZVG ist nicht zuständig für die Beseitigung des anfallenden Niederschlagswassers auf öffentlichen Verkehrsflächen.

Telefon (03881) 7 57-0
Telefax (03881) 75 71 11
e-mail: info@zweckverband-gvm.de
Internet: www.zweckverband-gvm.de

St.-Nr.: 080/144/02307
USt-Ident-Nr.: DE137441833

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
Kto.-Nr. 1000 044 200
BLZ 140 510 00
IBAN DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC NOLADE21WIS

Commerzbank AG
Kto.-Nr. 358 18 16
BLZ 130 400 00
IBAN DE02 1304 0000 0358 1816 00
BIC COBADEFFXXX

DKB Deutsche Kreditbank AG
Kto.-Nr. 20 34 22
BLZ 120 300 00
IBAN DE39 1203 0000 0000 2034 22



Anlagen zur Regenwasserversickerung sind auf der Grundlage des Arbeitsblattes DWA-A 138 „Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser“ zu bemessen und zu errichten.

Sollte eine Versickerung nicht oder nur teilweise möglich sein, sind andere Möglichkeiten der Niederschlagswasserbeseitigung zu suchen. Sollte die Errichtung eines öffentlichen Niederschlagswasserbeseitigungssystems notwendig werden, ist die technische Planung mit dem ZVG abzustimmen.

Löschwasserversorgung

Löschwasser kann der ZVG nur im Rahmen seiner technischen und rechtlichen Möglichkeiten bereitstellen.

Die Hydranten Nr. 417 und 418 sind derzeit vertraglich gebunden und stehen für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Bei Einzelentnahme bringt der Hydrant Nr. 417 mehr als 48 m³/h, aber weniger als 96 m³/h; der Hydrant Nr. 418 bringt mehr als 96 m³/h. Ob diese Hydranten den Geltungsbereich im Bedarfsfall abdecken, wäre zu prüfen.

Jede weiterführende Planung und Änderung ist dem ZVG erneut zur Abstimmung vorzulegen.

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

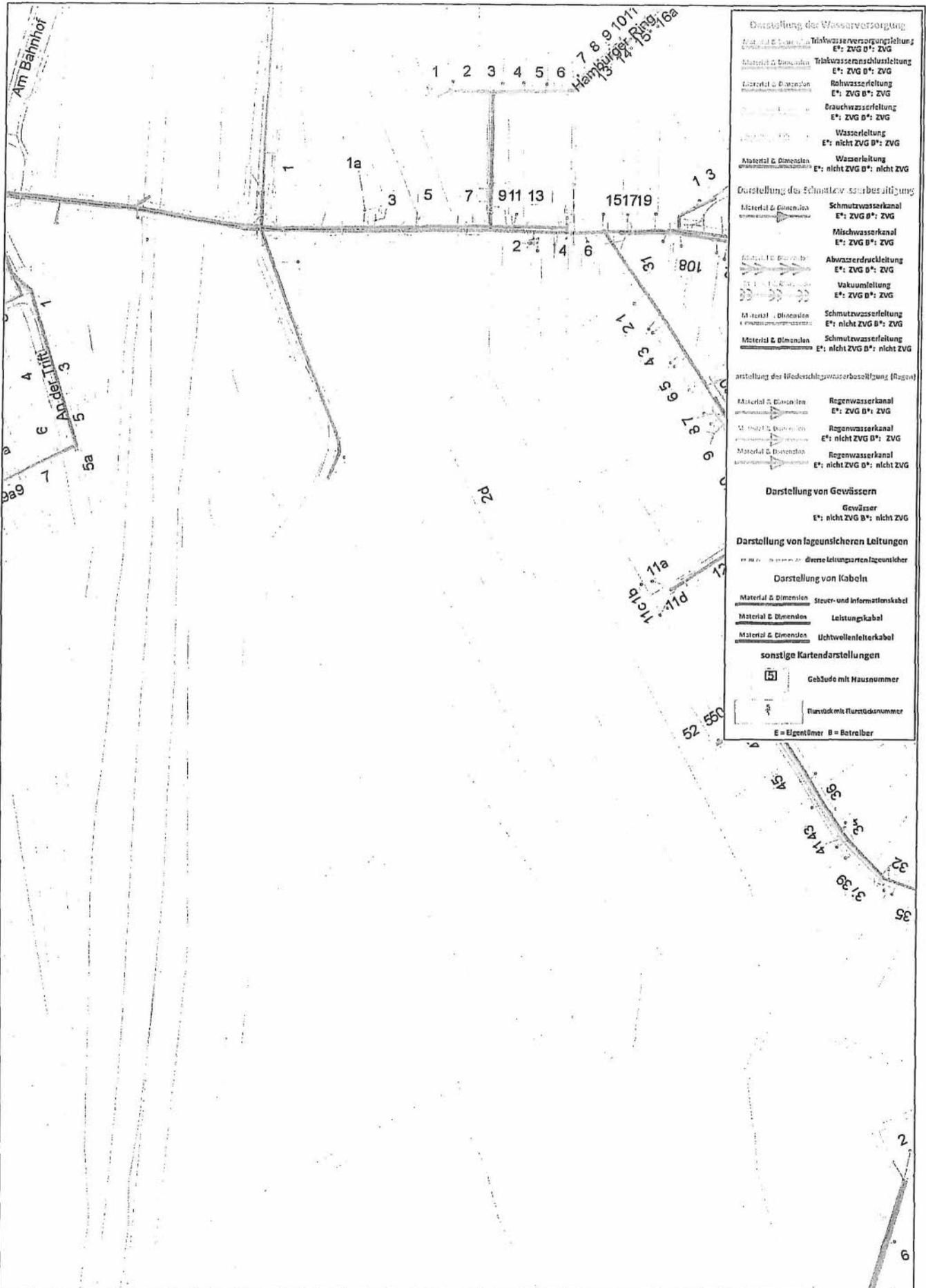

Andreas Lachmann

Verteiler:

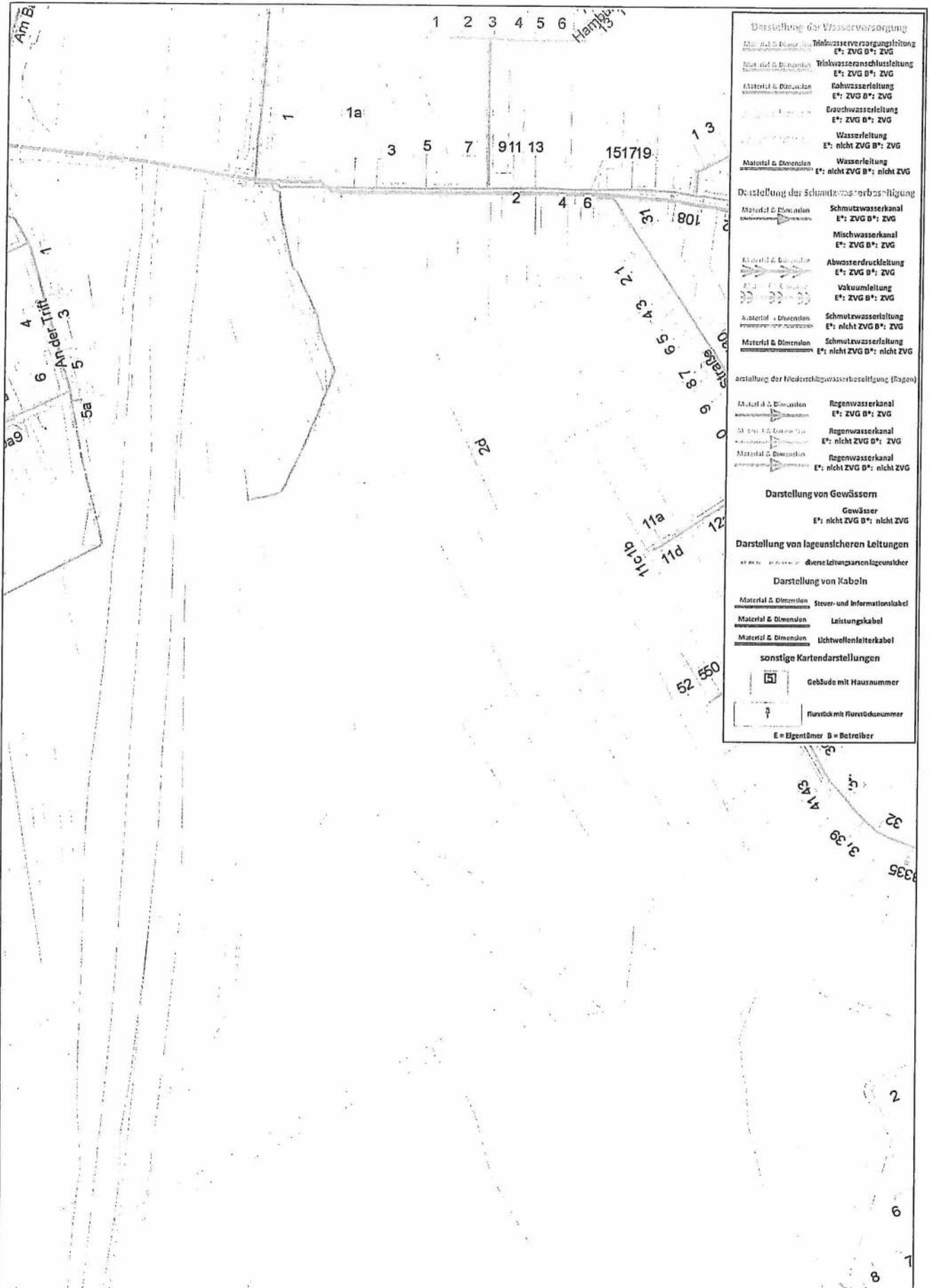
- Empfänger
- ZVG t1

Anlagen:

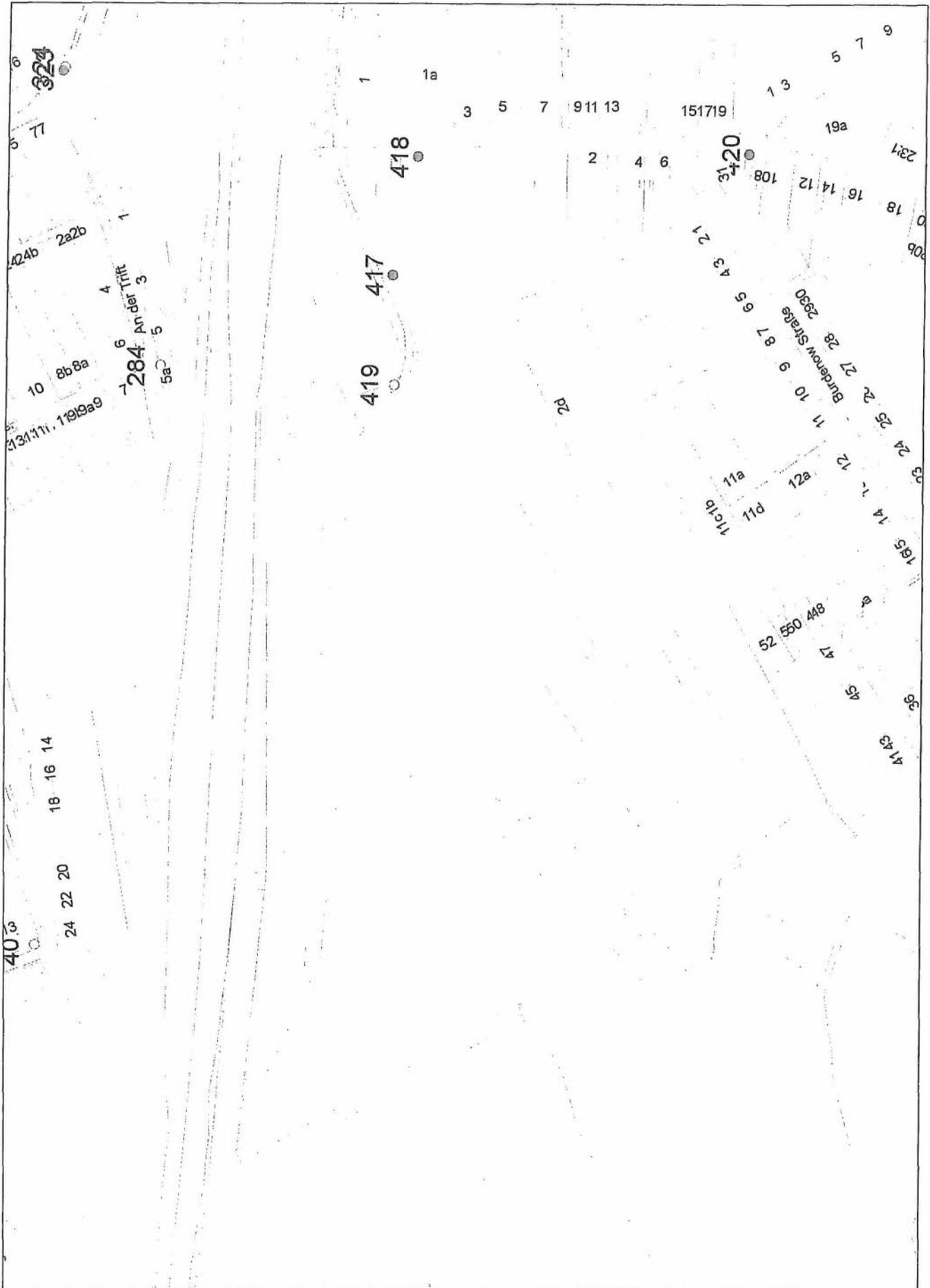
- Bestandspläne Trink- und Abwasser sowie Hydranten



Darstellung der Wasserversorgung	
Material & Dimension	Trinkwasserversorgungsleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Trinkwasserschleuchtleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Rehwasserleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Brauchwasserleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Wasserleitung E*: nicht ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Wasserleitung E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung der Schmutzwasserbeseitigung	
Material & Dimension	Schmutzwasserkanal E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Mischwasserkanal E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Abwasserdruckleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Vakuumentleitung E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Schmutzwasserleitung E*: nicht ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Schmutzwasserleitung E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung der Niederschlagswasserbeseitigung (Regen)	
Material & Dimension	Regenwasserkanal E*: ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Regenwasserkanal E*: nicht ZVG B*: ZVG
Material & Dimension	Regenwasserkanal E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung von Gewässern	
	Gewässer E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung von lagersicheren Leitungen	
	diverse Leitungsarten lagersicher
Darstellung von Kabeln	
Material & Dimension	Steuer- und Informationskabel
Material & Dimension	Leistungskabel
Material & Dimension	Lichtwellenleiterkabel
sonstige Kartendarstellungen	
	Gebäude mit Hausnummer
	Flurstück mit Flurstücknummer
E = Eigentümer B = Betreiber	



Darstellung der Wasserversorgung	
	Trinkwasserversorgungsleitung E*: ZVG B*: ZVG
	Trinkwasseranschlussleitung E*: ZVG B*: ZVG
	Rohwasserleitung E*: ZVG B*: ZVG
	Brauchwasserleitung E*: ZVG B*: ZVG
	Wasserleitung E*: nicht ZVG B*: ZVG
	Wasserleitung E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung der Schmutzwasserbeseitigung	
	Schmutzwasserkanal E*: ZVG B*: ZVG
	Mischwasserkanal E*: ZVG B*: ZVG
	Abwasserdruckleitung E*: ZVG B*: ZVG
	Vakuumsammlung E*: ZVG B*: ZVG
	Schmutzwasserleitung E*: nicht ZVG B*: ZVG
	Schmutzwasserleitung E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung der Niederschlagswasserbeseitigung (Regen)	
	Regenwasserkanal E*: ZVG B*: ZVG
	Regenwasserkanal E*: nicht ZVG B*: ZVG
	Regenwasserkanal E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung von Gewässern	
	Gewässer E*: nicht ZVG B*: nicht ZVG
Darstellung von lageunsicheren Leitungen	
	diverse Leitungen/lageunsicher
Darstellung von Kabeln	
	Steuer- und Informationskabel
	Leistungskabel
	Lichtwellenleiterkabel
sonstige Kartendarstellungen	
	Gebäude mit Hausnummer
	Flurstück mit Flurstücknummer
E = Eigentümer B = Betreiber	



Datum: 13.06.2017

Name:

Maßstab 1:2500.0

BLATT-Nr. 1/1

Grevesmühlen, B-Plan Nr. 39; Bestandsplan Hydranten

**Landesamt für Kultur und
Denkmalpflege
Mecklenburg-Vorpommern**



Landesamt für Kultur und Denkmalpflege
Postfach 111252 19011 Schwerin

Stadt Grevesmühlen

Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

Auskunft erteilt: **DenkmalGIS**
Telefon: **0385 588 79 100**
e-mail: **m.bednorz@kulturerbe-mv.de**
Aktenzeichen: **3204 42**
Schwerin, den **13.06.2017 (PE per E-Mail)**

**Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
Ihr Schreiben vom 16.05.2017
Aktenzeichen kein
Grevesmühlen, Stadt
Bebauungsplan Nr. 39
Zum Sägewerk
Hier eingegangen am 19.05.2017**

Durch das Vorhaben werden keine Bau- und Kunstdenkmale berührt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt. Bei Bauarbeiten können 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 MV 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Diese Stellungnahme erfolgt auf Grundlage der §§ 1 (3) und 4 (2) Nr. 6 DSchG MV.

Diese Benachrichtigung erfolgt, da die gesetzlich fixierte Bearbeitungsfrist noch nicht abgelaufen ist.

Dr.-Ing. Michael Bednorz

Das Schreiben wurde maschinell erstellt und ist ohne Unterschrift gültig.

Hausanschriften:

**Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern
Verwaltung**

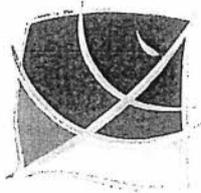
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 111
Fax: 0385 588 79 344
sekretariat@kulturerbe-
mv.de

Landesbibliothek
Johannes-Stelling-Str. 29
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 210
Fax: 0385 588 79 217
E-Mail: lb@bmv.de

Landesdenkmalpflege
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@
kulturerbe-mv.de

Landesarchäologie
Domhof 4/5
19055 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 101
Fax: 0385 588 79 344
E-Mail: sekretariat@
kulturerbe-mv.de

Landesarchiv
Graf-Schack-Allee 2
19053 Schwerin
Tel.: 0385 588 79 410
Fax: 0385 588 79 412
E-Mail: poststelle@
landeshauptarchiv-
schwerin.de



Landesforst
Mecklenburg-Vorpommern
- Anstalt des öffentlichen Rechts -
Der Vorstand



Forstamt Grevesmühlen • An der B 105 • 23936 Gostorf

1001

Forstamt Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
Der Bürgermeister
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

Bearbeitet von: Frau Handschak

Telefon: 0 3 88 1/ 7599-0
Fax: 0 3 88 1/ 7599 17
e-mail: grevesmuelen@lfoa-mv.de

Aktenzeichen: 7444.382
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Gostorf, den 09.06.2017

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes
Hier: Behördenbeteiligung

Sehr geehrte Damen und Herren,

zur oben genannten Satzung und der 4. Änderung des F- Planes nehme ich wie folgt Stellung:

Im Landeswaldgesetz M-V sind der Erhalt von Waldflächen und die Waldmehrung festgeschrieben.

Waldflächen sind im B- Plan darzustellen und als solche zu behandeln. Gleiches gilt für Parkflächen, die den Waldbegriff erfüllen und Sukzessionsflächen ab 0,2 ha, einem Alter von 6 Jahren bzw. einer Höhe von 1,50 m.

Unabhängig von der Darstellung bedürfen Waldumwandlungen nach §15 Landeswaldgesetz und Erstaufforstungen nach §25 Landeswaldgesetz der vorherigen Genehmigung durch die Forstbehörde.

Bei Planungen öffentlicher Vorhaben mit Auswirkungen auf Wald ist die Forstbehörde vorab zu beteiligen (§10 LWaldG).

Die Planungsabsichten der Gemeinde müssen, wenn Wald betroffen ist, als Wald unterlegt dargestellt werden

Der oben genannten Satzung sowie der 4. Änderung des F- Planes wird von Seiten der Forstbehörde zugestimmt.

Begründung:

Nach einer Begehung vor Ort wurde festgestellt, dass Waldflächen von den Planungen nicht betroffen sind, so dass es aus Sicht der Forstbehörde keine Einwände oder Hinweise gibt.

Mit freundlichen Grüßen

i.A. Peter Rabe
Forstamtsleiter

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine

875

Körperschaft des öffentlichen Rechts

Degtower Weg 1
23936 Grevesmühlen

Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine
Degtower Weg 1 · 23936 Grevesmühlen

Telefon: 03881 / 2505 und 71 44 15
Telefax: 03881 / 71 44 20
e-mail: WBV-Grevesmuehlen@wbv-mv.de

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

Ihre Zeichen
6004.mat.

Ihre Nachricht vom
16.05.2017

Unsere Zeichen
AK/KM

Grevesmühlen, den
24.05.2017

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen und 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

- **Frühzeitige Beteiligung als Behörde und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB**
- **Beteiligung der durch die Planung betroffenen Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**
- **Information über Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Satzung des o. g. Bebauungsplanes äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz – Maurine keine grundsätzlichen Bedenken. Im Plangebiet befindet sich kein Gewässer zweiter Ordnung, welches sich in der Unterhaltungspflicht des WBV befindet. Das anfallende Oberflächenwasser soll im Plangebiet auf den Grundstücken versickert werden.

Die Vorflut für das Gebiet bildet die Burdenow (7/13), welche sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV befindet. Bei vorgesehener Einleitung in die Burdenow ist die Stellungnahme des WBV einzuholen.

Für die Bepflanzung und Ausgleichsmaßnahmen in unserem Verbandsgebiet weisen wir darauf hin, dass

- eine Bebauung, bzw. Bepflanzung von offenen Vorflutern ausgeschlossen wird,
- mindestens eine einseitige Befahrbarkeit an Vorflutern von 7,0 m zu gewährleisten ist und
- Rohrleitungen und Drainagen von Bepflanzungen frei zu halten sind.

Diese Stellungnahme berechtigt nicht zur Ausführung jeglicher Arbeiten ohne Zustimmung der unteren Wasserbehörde des Landkreises NWM als unsere Genehmigungsbehörde.

Mit freundlichen Grüßen


Andrea Bruer
Geschäftsführerin

Verteiler
Untere Wasserbehörde beim Landkreis NWM

Dokument in Satzung B-Plan Nr. 39 Stadt GVM, Zum Sägewerk.docx

Verbandsvorsteher: Uwe Schönfeld
Geschäftsführerin: Andrea Bruer
Gläubiger ID: DE32ZZZ00001310445

Bankverbindung:
Volks- und Raiffeisenbank eG Wismar · IBAN: DE84 1306 1078 0000 3026 35 · BIC: GENODEF1HWI
DKB Schwerin · IBAN: DE28 1203 0000 1005 2875 50 · BIC: BYLADEM1001

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplanes Nr. 39 „Zum Sägewerk“ und 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

Hier: umweltbezogene Stellungnahmen

- Bereits vorliegende Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 und zum Vorentwurf der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen
 - Private Person C – Rechtsanwaltspartnerschaft Schöwe Knye Homann-Trieps für Eigentümer in Gemarkung Grevesmühlen, Flur 4, vom 22.06.2017

EXEMPLAR FÜR ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG

gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

Auslegungszeitraum: vom 19.11.2018 bis zum 19.12.2018

im: Bauamt der Stadtverwaltung, Haus 2, 1.OG, gegenüber Zi. 2.1.10

ausgehängt am: 19.11.2018

abgenommen am: 20.12.2018

(Siegel)

(Unterschrift)

(Siegel)

(Unterschrift)

SCHÖWE KNYE HOMANN-TRIEPS
RECHTSANWALTSPARTNERSCHAFT

SCHÖWE KNYE HOMANN-TRIEPS, Lübecker Straße 111, 19059 Schwerin

Dr. Axel Schöwe
 Fachanwalt für Familienrecht

vorab per Fax: 03881/723111

Stadt Grevesmühlen
 Der Bürgermeister
 Rathausplatz 1
 23936 Grevesmühlen

WW	EiH	17.6.17		
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 26. Juni 2017				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA

Ullrich Knye
 Strafverteidigungen

Anne Homann-Trieps
 Fachwältin für Verwaltungsrecht

Volker Tiek
 Fachanwalt für Verkehrsrecht

www.rechtsschutz-schwerin.de

Datum
 22.06.2017

Aktenzeichen
 587/17 T01; r
 (bitte stets angeben)

Sekretariat
 Frau Rösler
 0385 - 76 0 99 -62

Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“

Sehr geehrte Damen und Herren,

wir zeigen an, dass wir die Holzverarbeitung Edelholz GmbH i. A. sowie Frau Christel Drebenstedt vertreten. Frau Christel Drebenstedt ist Eigentümerin des Grundstückes Flurstück 216/15, die Holzverarbeitung Edelholz GmbH i. A. ist Eigentümerin der Flurstücke 260/12, 262/1 und 263/2. Die Flurstücke gehören sämtlichst zur Flur 4 der Gemarkung Grevesmühlen. Die uns legitimierende Vollmachtsurkunde ist in Kopie beigelegt.

Auf den Grundstücken meiner Mandantschaft befinden sich gewerblich genutzte Gebäude, z. B. werden sie als Tischlerei bzw. als Holzlager genutzt.

Ausweislich der amtlichen Bekanntmachung der Stadt Grevesmühlen vom 10. Mai 2017 sind der Vorentwurf des B-Plans Nr. 39 und der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes und die Vorentwürfe der Begründung zum B-Plan Nr. 39 öffentlich ausgelegt. Im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB können von jedermann Äußerungen zum Vorentwurf schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden.

Namens und im Auftrag unserer Mandantschaft nehmen wir dieses Anhörungsrecht wahr und teilen Folgendes mit:

Es wird geltend gemacht, dass der Bauleitplan Nr. 39 den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt. Die Zielsetzungen entsprechen nicht der Aufgabe der Bauleitplanung gemäß § 1 Bau-gesetzbuch. Überdies sind die öffentlichen und privaten Belange, insbesondere die privaten

Eingetragen im Partnerschaftsregister des Amtsgerichtes Schwerin Nr. 26
 Ust-IdNr. DE813841183

Telefon: +49 (385) 760990
 Telefax: +49 (385) 7609979
 info@rechtsschutz-schwerin.de

IBAN: DE34 1405 2000 0300 003480
 BIC: NOLADE21LWL

Sparkasse Mecklenburg-Schwerin
 Konto: 30 000 3480
 BLZ: 140 520 00

Belange unserer Mandantschaft, in keiner Weise hinreichend berücksichtigt geschweige denn abgewogen worden.

Das hier in Rede stehende Bebauungsplanverfahren begann mit dem Aufstellungsbeschluss vom 19. Mai 2014. Als Planungsziel war die städtebauliche Neuordnung der vorhandenen gewerblichen Nutzungen und Prüfung der Grundstückszuordnung angegeben sowie die Klärung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neufestlegung des Gebietscharakters als Gewerbegebiet (GE), Mischgebiet (MI), allgemeines Wohngebiet (WA), Sondergebiet (SO) bzw. deren entsprechender Nutzungen in Teilen. Eine Modifizierung erfolgte mit Beschlussfassung vom 8. Dezember 2014. Nunmehr ist die Aufstellung des B-Plans Nr. 39 als planungsrechtliche Voraussetzung für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes für die Flächen des ehemaligen Sägewerkes und der sich südlich anschließenden Flächen bis an die Grenze des Geltungsbereichs und für die Sicherung bestehender Gewerbebetriebe benannt worden. In den Unterlagen befindet sich eine zusammengefasste Begründung zum Vorentwurf März 2017 B-Plan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ und zur 4. Änderung des Flächennutzungsplans. Es ist darauf verwiesen worden, dass das Areal des Plangeltungsbereiches bereits seit DDR-Zeiten von einer industriellen, handwerklichen und gewerblichen Nutzung geprägt wurde. Aktuell befinden sich im Plangebiet, so die Begründung zum Vorentwurf, eine Tischlerei, ein Holzverarbeitungsbetrieb und eine Spielothek. Es wurde darauf verwiesen, dass der geltende Flächennutzungsplan das Plangebiet momentan als gemischte Baufläche darstellt. Es wurde weiter darauf verwiesen, dass in Anbetracht der anhaltenden Nachfrage nach Baugrundstücken die Stadt Grevesmühlen auf den aus der Nutzung gefallen Flächen ein allgemeines Wohngebiet schaffen möchte - unter Berücksichtigung von erforderlich werdenden Lärmschutzmaßnahmen.

Bereits im März 2016 wurde versucht, ohne dass städtebauliche Ziele des Bebauungsplanverfahrens beschlossen geschweige denn entsprechende Untersuchungen angestellt worden wären, durch einen Umlegungsbeschluss Flurstücke im B-Plangebiet im Rahmen eines Umlegungsverfahrens neu zu ordnen. Der Umlegungsbeschluss ist nicht rechtskräftig.

Zunächst wird in Abrede gestellt, dass überhaupt irgendein Bedarf innerhalb des Gebietes der Stadt Grevesmühlen auf Schaffung von Wohngebieten besteht. Es ist bekannt, dass die Wohnbevölkerung nach wie vor in der Stadt Grevesmühlen rückläufig ist. Dies ist etwa nicht einer fehlenden Möglichkeit von der Schaffung von Wohnraum geschuldet, sondern der Tatsache, dass die Stadt Grevesmühlen ganz offensichtlich nicht hinreichende Beschäftigungsmöglichkeiten bietet. Der Bedarf ist auch deshalb nicht gegeben, weil bereits im Westen der Stadt, wo ehemals durch Landhandelsbetriebe genutzte Flächen brachgefallen sind, die Stadt umfangreiche Flächen erworben hat, die der wohnbaulichen Entwicklung zur Verfügung gestellt werden können.

Die bisherige Nutzung, die unter anderem auch durch die gewerbliche Nutzung meiner Mandantschaft, durch Tischlereibetrieb und Unterhaltung eines umfangreichen Holzlagers, geprägt ist, ist unter diesem Hintergrund vorrangig in seinem Bestand bereits aus öffentlichem Interesse zu sichern. Denn nur so kann, unter Gewährleistung von zusätzlichen Rahmenbedingungen, auf Dauer und in Zukunft ortsnahe eine Arbeitsmöglichkeit erhalten und ausgebaut

werden. Offensichtlich hat die Stadt Grevesmühlen als Satzungsgeber diesen Aspekt jedenfalls insoweit gesehen, als sie für das ebenfalls im östlichen Plangebiet vorhandene Gewerbe auch in Zukunft planungsmäßig eine Absicherung durch Festlegung eines eingeschränkten Gewerbegebietes sichern möchte. Eine andere gewerbliche Nutzung (Spielothek) soll durch Festlegung eines Mischgebietes für die Zukunft gewährleistet werden.

Im Falle unserer Mandantschaft - als einzigen ansonsten noch vorhandenen Gewerbebetrieb - wurden diese Rechte missachtet. In das Eigentumsrecht unserer Mandantschaft soll insoweit eingegriffen werden, als jedenfalls in Zukunft die bisherige ausgeübte Nutzung nicht mehr zulässig sein soll. Unabhängig von der Frage, dass unserer Mandantschaft unter anderem zukünftig Entschädigungsansprüche aus dem Gesichtspunkt der Aufhebung der zulässigen Nutzung in nicht unerheblicher Höhe haben dürfte, ist jedenfalls festzustellen, dass die privaten Interessen unserer Mandantschaft sowohl als Grundstückseigentümerin und damit der Wahrung ihrer grundrechtlich geschützten Eigentumsrechte als auch ihre Rechte als Gewerbetreibende und ihres Anspruchs auf Unterlassung von Eingriffen in ihren geschützten Gewerbebetrieb überhaupt nicht berücksichtigt worden sind.

Ergänzend wird auf Folgendes verwiesen:

Das in Rede stehende Bebauungsplangebiet ist für eine Wohnbebauung schlichtweg ungeeignet. Es ist durch zahllose Altlasten belastet. Nach den hier vorliegenden Informationen wurde nur stichpunktartig, und zwar in unbelasteten Bereichen, überhaupt eine Bodenuntersuchung vorgenommen. In den Bereichen, in denen früher die Getreidewirtschaft ihre Betriebe hatte, befinden sich nach diesseitiger Kenntnis umfangreiche Altlasten durch schlichtweg vergrabenen Bauschutt, der bekanntermaßen im Regelfall unter anderem asbestbelastet war und ist. Irgendwelche Untersuchungen sind in diesen Bereichen nicht durchgeführt worden. Dasselbe gilt hinsichtlich der weiteren Feststellungen. Ausweislich der hier vorliegenden Unterlagen ist ausschließlich im Bereich eines Grundstückes, nämlich des ehemaligen Betriebes Trede Massivholz, überhaupt eine Bodenuntersuchung beauftragt worden. Auf dem Sägewerksgelände hingegen ist keine systematische Untersuchung, z. B. hinsichtlich der sogar noch heute teilweise sichtbaren Ölverschmutzungen, durch Altöl erfolgt. Dem Vernehmen nach berichten ehemalige Mitarbeiter davon, dass eimerweise Ölschmierungen ins Erdreich abgeflossen sind.

Nach alledem wird die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens nicht geeignet sein, eine rechtswirksame Grundlage für künftige Bebauung im Bebauungsplangebiet zu schaffen. Bitte informieren Sie uns jeweils zeitnah über den Fortgang des Verfahrens.

Mit freundlichen Grüßen


Anne Homann-Triebs
Rechtsanwältin

Anlage

außergerichtliche Vollmacht

Den Rechtsanwälten

Schöwe Knye Homann-Trieps
Dr. Axel Schöwe, Ullrich Knye, Anne Homann-Trieps, Volker Tiek,
Lübecker Straße 111-113, 19059 Schwerin

wird von

in einem Verfahren gegen

Drebenstedt u. a. / Stadt Grevenmühlen

wegen

B-Plan Nr. 39 „Zurm Sägewerk“

Vollmacht zur Vertretung aller Art erteilt. Diese Vollmacht erstreckt sich insbesondere auf folgende Befugnisse:

1. Entgegennahme und Bewirken von Zustellungen und sonstigen Mitteilungen, Einlegung und Rücknahme von Rechtsmitteln sowie Verzicht auf solche,
2. Beilegung außergerichtlicher Verhandlungen durch Vergleich, Verzicht und Anerkenntnis,
3. Abgabe und Entgegennahme von Willenserklärungen und Vornahme einseitiger Rechtsgeschäfte, insbesondere Begründung und Aufhebung von Vertragsverhältnissen,
4. Empfangnahme und Freigabe von Geld, Wertsachen, Urkunden und Sicherheiten, insbesondere des Streitgegenstandes, von Kautionen, Entschädigungen und der vom Gegner, von der Justizkasse oder anderen Stellen zu erstattenden Kosten und notwendigen Auslagen,
5. Übertragung der Vollmacht ganz oder teilweise auf andere sowie die Erteilung von Untervollmachten, die entstehenden Kosten trägt der/die Unterzeichnende,
6. Geltendmachung von Ansprüchen gegen Schädiger, Fahrzeughalter und deren Versicherer und Akteneinsicht,
7. Außergerichtliche Vertretung gegenüber Behörden und anderen öffentlich-rechtlichen Institutionen, einschließlich sozial- oder verwaltungsrechtlicher Vorverfahren.

15.06.2017

Datum

Dr. Schöwe

Unterschrift

Hinweise

Vor Abschluss der Vereinbarung über die Vertretung wurde der/die Unterzeichnende ausdrücklich auf Folgendes hingewiesen:

- die Gebühren der Rechtsanwälte werden nach dem Gegenstandswert berechnet,
- in sozialrechtlichen Streitigkeiten wird die Gebühr des Rechtsanwalts nach Betragsrahmengebühren berechnet (gilt nur für Personen i. S. § 183 SGG)
- in arbeitsrechtlichen Streitigkeiten sind die Kosten, die durch außergerichtliche Tätigkeit der Rechtsanwälte entstehen, von der Partei selbst zu tragen, auch wenn es nicht zu einem Rechtsstreit kommt.

15.06.2017

Datum

Dr. Schöwe

Unterschrift

V o l l m a c h t

Hiermit bevollmächtige ich, Christel Drebenstedt, Renaher Straße 14, und ich, Rolf-Dieter Drebenstedt (sowohl als Geschäftsführer der Holzverarbeitung Edelholz GmbH i. A. als auch als Nießbrauchsberechtigter) die Herren Christian Drebenstedt und Rolf-Dieter Drebenstedt damit, meine Rechte im Bebauungsplanverfahren der Stadt Grevesmühlen Nr. 39 „Zum Sägewerk“ umfassend zu vertreten. Der jeweilige Bevollmächtigte ist auch einzelvertretungsberechtigt.

Grevesmühlen, 15.6.2017

...Christel Drebenstedt
(Vollmachtgeberin: Christel Drebenstedt)

...R.-D. Drebenstedt
(Vollmachtgeber: Rolf-Dieter Drebenstedt)

