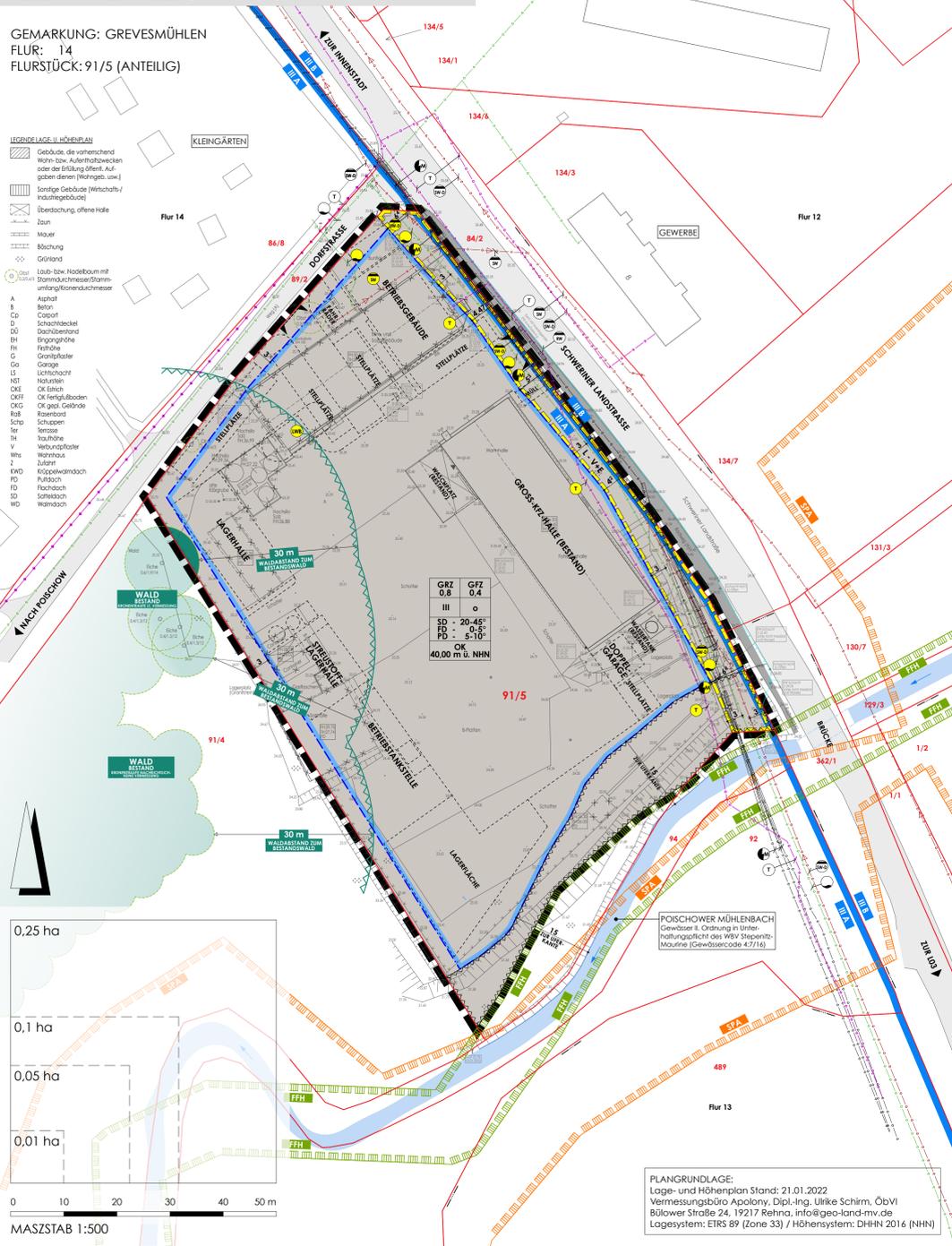


# SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN NR. 50 "ERSATZNEUBAU DER KREISSTRASSENMEISTEREI GREVESMÜHLEN" UND SATZUNG ÜBER ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN NACH § 86 DER LANDESBAUORDNUNG VON MECKLENBURG-VORPOMMERN NÖRDLICH DES POISCHOWER MÜHLENBACHES, ÖSTLICH DER "SCHWERINER LANDSTRASSE", SÜDLICH DER DORFSTRASSE, WESTLICH EINER WALD- UND GRÜNLANDLÄCHE

## TEIL A - PLANZEICHNUNG



## TEIL B - TEXT - SATZUNG

### I. Planungsrechtliche Festsetzungen

**1. Art der baulichen Nutzung**  
 (§ 9 (1) 1 BauGB, § 9 (2) BauGB, § 12 (3a) BauGB)  
 Innerhalb des Plangebietes ist der Ersatzneubau der Kreisstrassenmeisterei Grevesmühlen mit folgenden Hauptkomponenten zulässig:  
 • Groß-KFZ-Halle mit Werkstatt im Bestand;  
 • Neubau eines Verwaltungs- und Betriebsgebäudes;  
 • Neubau einer Lagerhalle;  
 • Neubau einer Straußstofflagerhalle mit Soleanlage;  
 • Neubau einer Betriebskantine mit Tanktechnik und Lagerkapazität;  
 • Neubau von Garagen;  
 • Neubau von Müllboxen und Baustoffboxen;  
 • Errichtung von offenen Stellplätzen;  
 • Errichtung von Lagerflächen;  
 • Neu- und Umbau von Erschließungsanlagen;  
 • Neubau von Verkehrsflächen;  
 • Temporäre Errichtung von Büro-, Umkleide- und Sanitärcontainern bis zur Nutzungsaufnahme des Verwaltungs- und Betriebsgebäudes.

Im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### 2. Maß der baulichen Nutzung

**2.1 Höhe baulicher Anlagen**  
 (§ 9 (1) 1 BauGB, §§ 16, 18 BauNVO)  
 Die höchstzulässige Baukörperhöhe ist in m ü. NNH (Normalhöhe Null) festgesetzt. Der obere Bezugspunkt ist die Oberkante der baulichen Anlage (z. B. Nebenzirchlung). Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhe für untergeordnete Bauteile (z. B. Lüftungsansätze, Schornsteine, technische Aufbauten) kann ausnahmsweise bis zu 2 m zugelassen werden.

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

### 3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)  
 Im Plangebiet dürfen die Baugrenzen unter Einhaltung der Abstandsflächenregelung nach LBauO M-V nach vorliegende Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß überschritten werden.

### 4. Vom Bauordnungsrecht abweichende Tiefe der Abstandsfläche

(§ 9 (1) 2a BauGB)  
 Im Plangebiet beträgt die erforderliche Tiefe der Abstandsfläche 0,2 H, mindestens 3 m.

### 5. Flächen für Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen

(§ 9 (1) 4 BauGB, §§ 12, 23 (5) BauNVO)  
 Nebenanlagen, die im Zusammenhang mit Kreisstrassenmeisterei Grevesmühlen stehen, wie Parkplätze etc., sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen werden für zulässig erklärt.

### 6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

(§ 9 (1) 21 BauGB)  
 Für die innerhalb des Plangebietes vorhandenen bzw. geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen und -leitungen werden entsprechend der Örtlichkeit Geh-, Fahr- und Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger (Erdkabel, Fernmeldekabel, Wasser- und Abwasserleitungen, Gasleitungen etc.) eingeräumt.

### II. Umweltbezogene Festsetzungen

#### 1. Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme Artenschutz CEF1: Anbringung eines Spatzenkoloniehauses

Vor Abriss der Säbühle ist auf dem Grundstück der Kreisstrassenmeisterei ein Spatzenkoloniehaus an einem nicht mehr durch Bauarbeiten betroffenen Gebäude anzubringen.

### III. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften

#### 1. Äußere Gestaltung der baulichen Anlage

**1.1 Fassadengestaltung**  
 (§ 86 (1) 1 LBauO M-V)  
 Als Wandmaterial der Außenfassaden sind Mauerwerk, Beton, Faserzementplatten, Holz, Putz, Metall und Glasbaustoffe zulässig. Andere Materialien für die Außenfassaden sind nur bis zu einem Fremdanteil von max. 20% zulässig. Die getroffenen Festsetzungen der Außenfassadengestaltung gelten nicht für Gebäudesockel und Nebenanlagen.

#### 1.2 Dachgestaltung

(§ 86 (1) 1 LBauO M-V)  
 Als Bedachungsmaterialien sind bituminöse oder Kunststoffdachbahnen, Metalldachendeckungen, Dachbegrünungen oder Dachbalkenungen zu verwenden. Solar- und Photovoltaikanlagen sind zulässig.

#### 2. Gestaltung der Parkplatzanlagen/Verkehrsflächen

(§ 86 (1) 4 LBauO M-V)  
 Für die Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes wird als Flächenbefestigung Asphalt, Beton, Betonsteinpflaster oder Rasengittersteine festgesetzt. Stellflächen (Parkplatzanlagen) sind mittels Rasengittersteinen oder Pflastersteinen mit breiten Fugen wasserdurchlässig herzustellen.

### IV. Hinweise

(§ 9 (6) BauGB)  
**1. Bodendenkmalchutz**  
 (§ 11 DSchG M-V i.V. mit § 9 (2) der Verordnung zum Schutz und Erhaltungs urgeschichtlicher Bodendenkmäler)  
 Bei Erdarbeiten können jederzeit Bodendenkmäler entdeckt werden. Der Beginn von Erdarbeiten ist der Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin oder dem Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern spätestens 3 Wochen vorher schriftlich und verbindlich mitzuteilen.  
 Wenn während der Erdarbeiten Funde/Bodendenkmäler oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) die Denkmalschutzbehörde der Landeshauptstadt Schwerin zu benachrichtigen und der Funde/Fundstelle bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Vertreters des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind Sie als Entdecker, der Leiter der Erdarbeiten, der Eigentümer des Grundstückes sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige, kann jedoch für eine fachgerechte Untersuchung im Rahmen des Zurnahmens verlängert werden. Eine Berichterstattung und Dokumentation von Bodendenkmälern erhalten Sie beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern, Dezernat Archäologie, Domhof 04/05, 19055 Schwerin, Ansprechpartner: Herr Dr. Jantzen, Tel. 0385 - 588 79 643 / Fax: 0385 - 588 79 344.

### 2. Bodenschutz

Werden bei Erd- und Tiefbauarbeiten Anhaltspunkte bekannt, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Alllast vorliegt (z. B. durch ungewöhnliche Bodenverfärbungen, Ausgasungen, Abfallvergrübungen), so ist dies gemäß § 2 (1) Landesbodenschutzgesetz für Mecklenburg-Vorpommern (LBodSchG M-V) unverzüglich der zuständigen Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Eine Zuwiderrichtung stellt gemäß § 17 (1) LBodSchG M-V eine Ordnungswidrigkeit dar, welche mit einer Geldbuße geahndet werden kann.

### 2.2 Gemäß § 4 Abs. 1 & 7 LBodSchG i. V. m. § 1 LBodSchG M-V besteht für jeden, der in den Boden eingreift, eine gesetzliche Pflicht zur Vorsorge und Gefahrenabwehr gegen das Entstehen von schädlichen Bodenveränderungen. Unzulässige Beeinträchtigungen und Schädigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbauarbeiten stets zu vermeiden bzw. auf das notwendige Maß zu reduzieren. Dies gilt insbesondere in unversiegelten und bewachsenen Bodenbereichen. Hierzu gehören v. a. Bodenschadverrichtungen und die Zerstörung der Vegetationsdecke und des Oberbodens durch unsachgemäßes und unnötiges Befahren mit schweren Baufahrzeugen (v. a. bei nassen Witterungs- und Bodenverhältnissen) und erhebliche mechanische Belastungen (z. B. Lagerflächen), die Durchmischung der unterschiedlichen Bodenschichten bei Ausbuh, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Böden sowie Verunreinigungen durch Schadstoffe.

### 3. Leitungsrechte und Versorgungsleitungen

(§ 9 (1) 13 und 21 BauGB)  
 Vorhandene unterirdische Leitungen sind im Bebauungsplan nicht vollständig dargestellt. Mit dem Antrahen weiteren Leitungsbestandes muss bei Erdarbeiten gerechnet werden.

### 4. Trinkwasserschutz

**Das Plangebiet liegt in der weiteren Schutzzone A (Zone IIIA) der Wassergewinnungsanlage Grevesmühlen-Wotenitz. Die schutzbezogenen Ausweisungen der Wasserschutzgebietverordnung Grevesmühlen-Wotenitz (WSGVO Grevesmühlen-Wotenitz) vom 22.09.2010 sind zu berücksichtigen.**

Die Planung und Bauausführung der Verkehrsanlagen hat nach der Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RStWag) zu erfolgen.

### 5. Munitionsfunde

Sollten bei Bodenarbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst im Landesamt für zentrale Aufgaben, Brand- und Katastrophenschutz hinzuzuziehen.

### 6. Bauökologie

Zur Ausleuchtung der Außenbereiche des Plangebietes und zur Beleuchtung der Werbeanlagen sind aus Gründen des Artenschutzes ausschließlich Lichtanlagen (umweltfreundliche Natriumhochdrucklampen) oder LED-Beleuchtungen mit verdeckter Lichtquelle zu verwenden.

### 7. Vermeidungsmaßnahmen

#### 7.1 Vermeidungsmaßnahme V1: Zeitliche Beschränkung der Abrissarbeiten

Der Rückbau der Gebäude ist nur in der Zeit vom 1. November bis zum 28./29. Februar zulässig. Vor dem Abriss sind die Gebäude auf mögliche Brutstätten von Vögeln und Fledermäusen zu untersuchen. Sollten diese festgestellt werden, sind pro festgestellter Brutstätte zwei entsprechende Nisthilfen (Halb- oder Ganzhöhle für Vögel, Fledermauskasten für Fledermäuse) auf dem Gelände anzubringen. Alternativ ist vor dem Rückbau der Gebäude (außerhalb des genannten Zeitraums) durch eine ortszurechtliche Begutachtung die Nichtbesiedlung mit Brutvögeln und Fledermäusen nachzuweisen.

#### 7.2 Vermeidungsmaßnahme V2: Tageszeitliche Beschränkung der Baumaßnahmen

Baumaßnahmen sind nur am Tage, nicht in der Dämmerungs- und Nachtzeit, durchzuführen.

#### 7.3 Vermeidungsmaßnahme V3: Zeitliche Beschränkung der Füll- und Rodungsarbeiten

Rodungen von Bäumen und Strüchern sind ausschließlich im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar zulässig.

#### 8. Definition der Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V

Der Begriff der Geländeoberfläche wird wie folgt definiert:  
 Als Geländeoberfläche im Sinne des § 6 LBauO M-V (Abstandsflächen, Abstände) wird die sich nach Beendigung der öffentlichen Erschließungsarbeiten einstellende Geländeoberfläche auf den Baugrundstücken definiert.

#### 9. Geltungsstand der BauNVO und der PlanZV

Es gilt die BauNVO (Baunutzungsverordnung) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3784), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 174) geändert worden ist. Es gilt die PlanZV (Planzweckenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.

### V. Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig im Sinne von § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig gegen die bauordnungsrechtlichen Gestaltungsvorschriften unter Punkt III. dieses Planes verstößt. Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis 500.000,00 € geahndet werden.

Die im Planverfahren genannten Gutachten, Gesetze, Verordnungen und DIN-Vorschriften können in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, eingesehen werden.

### NEBENZEICHNUNG

PRINZIPIELLE HOHE BAULICHER ANLAGEN - BAUKÖRPERHÖHE (Pkt. I./2.1.):  
 Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß OK 40,00 m ü. NNH



### VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 10.07.2023. Die örtliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am ..... erfolgt.

Grevesmühlen, ..... Der Bürgermeister

2. Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.

Grevesmühlen, ..... Der Bürgermeister

3. Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung wurde gemäß § 3 (1) BauGB am ..... durchgeführt.

Grevesmühlen, ..... Der Bürgermeister

4. Die Unterrichtung der Behörden über die Grundzüge der Planung im Sinne des § 4 (1) BauGB, auch im Hinblick auf den erforderlichen Detaillierungsgrad der Umweltpflicht nach § 2 (4) BauGB wurde am ..... durchgeführt.

Grevesmühlen, ..... Der Bürgermeister

5. Die von der Planung berührten Behörden sind gemäß § 4 (2) BauGB mit dem Schreiben vom ..... zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Grevesmühlen, ..... Der Bürgermeister

## PRÄAMBEL

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 221) sowie nach § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVBl. M-V S. 1033), beschließt die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am ..... folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 "Ersatzneubau der Kreisstrassenmeisterei Grevesmühlen", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung:

6. Die Stadtvertretung hat am ..... den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Grevesmühlen, ..... Der Bürgermeister

7. Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die Begründung haben in der Zeit vom ..... bis zum ..... während der Dienststunden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden.

Grevesmühlen, ..... Der Bürgermeister

8. Der katastermäßige Bestand am ..... wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der geometrischen Richtigkeit der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß der rechtsverbindliche Datenbestand der amtlichen Liegenschaftskarte aus den Geobasisdaten entnommen wurde.

Grevesmühlen, ..... Der Bürgermeister

9. Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Behörden am ..... geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Grevesmühlen, ..... Der Bürgermeister