

- Stadt Grevesmühlen -

Satzung der  
Stadt Grevesmühlen  
über den  
vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50  
„Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei  
Grevesmühlen“

# B e g r ü n d u n g

---

Architekten und Stadtplaner  
Stutz & Winter

# Inhaltsverzeichnis

<b>1.0</b>	<b>Vorbemerkungen</b>
<b>2.0</b>	<b>Planungsgrundlagen</b>
<b>3.0</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>
<b>4.0</b>	<b>Bestandteile des Bebauungsplanes</b>
<b>5.0</b>	<b>Planungsanlass und Ziel der Planung</b>
5.1	Der vorhabenbezogene Bebauungsplan
5.2	Raumordnerische Beurteilung
5.3	Übergeordnete Planungen/Flächennutzungsplan
<b>6.0</b>	<b>Das Plangebiet</b>
6.1	Die räumliche Lage
6.2	Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen
6.3	Bestehende Rechtsverhältnisse/Bisherige Nutzung des Plangebietes
6.4	Topografische Verhältnisse
6.5	Vorhandene Bebauungen und Strukturen
6.6	Naturraum
6.7	Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit
<b>7.0</b>	<b>Städtebauliche Planung / Inhalt des Bebauungsplanes</b>
7.1	Städtebauliches Konzept
7.2	Planungsrechtliche Festsetzungen
7.2.1	Zweckbestimmung
7.2.2	Art und Maß der baulichen Nutzung
7.2.3	Bauweise
7.2.4	Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen
7.2.5	Überbaubare Grundstücksfläche
7.2.6	Nebenanlagen
7.2.7	Parkplätze
7.2.8	Leitungsrechte
7.3	Erschließung
7.3.1	Äußere Verkehrserschließung
7.3.2	Innere Verkehrs- und Mediierschließung
7.4	Umweltbetrachtungen
7.4.1	Allgemeines
7.4.2	Ausführungen zum Umweltbericht (UWB)
7.4.3	Ausführungen zum Artenschutzfachbeitrag (AFB)
7.4.4	Ausführungen zur FFH-Vorprüfung
7.4.5	Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen
7.5	Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen
7.6	Hinweise
<b>8.0</b>	<b>Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden</b>
<b>9.0</b>	<b>Bodenschutz</b>
<b>10.0</b>	<b>Immissionsschutz</b>
<b>11.0</b>	<b>Klimaschutz</b>
<b>12.0</b>	<b>Kosten und Finanzierung</b>
<b>13.0</b>	<b>Verfahrensstand</b>
<b>Anlagen:</b>	<b>FFH-Vorprüfungen</b>
	<b>Umweltbericht</b>
	<b>Artenschutzfachbeitrag</b>

## 1.0 Vorbemerkungen

Die Stadtvertreter der Stadt Grevesmühlen haben in ihrer Sitzung am **10.07.2023** der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 "Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen" gemäß § 12 (2) BauGB nach pflichtgemäßem Ermessen zugestimmt und die Aufstellung der Bauleitplanung beschlossen. Grundlage für die Einleitung des Aufstellungsverfahrens für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 der Stadt Grevesmühlen ist der Antrag des Landkreises Nordwest-mecklenburg, Fachdienst 65 Kreisinfrastruktur, vom 19.04.2023.

Die Planungsabsicht der Stadt Grevesmühlen ist gem. § 17 Abs.1 Satz 1 des Landesplanungsgesetzes der unteren Landesplanungsbehörde anzuzeigen, die der Stadt die bei der Aufstellung der Bauleitpläne zu beachtenden Ziele und Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung bekannt gibt.

## 2.0 Planungsgrundlagen

Flurkarten und topografische Karten im M1:10.000

Vermessungsgrundlage vom Vermessungsbüro Apolony  
Bülower Straße 24  
19217 Rehna  
Stand: 21.02.2022  
Tel.: 038872/60325

Umweltplanungen  
Steinhausen Justi Landschaftsarchitekten GmbH  
Jungfernstieg 6  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385/716538

Lageplanentwurf Hochbau  
Stand 06/2023  
Architekten und Stadtplaner Stutz & Winter  
Mecklenburgstraße 13  
19053 Schwerin  
Tel.: 0385/7610665

Baugrundgutachten  
Buchheim und Morgner PartGmbH  
Bellevue 10  
23968 Gägelow  
Tel.: 03841/62620

Hydrogeologisches Gutachten

.....  
.....  
.....  
.....

### 3.0 Rechtsgrundlagen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan basiert u. a. auf nachfolgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 28. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.221)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I.S.3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr.176)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010 (verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546)
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. 2015 M-V S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- 5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung – PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I.S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V 2011, S. 777), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467)
- Gesetz zur Sicherstellung ordnungsgemäßer Planungs- und Genehmigungsverfahren während der COVID-19-Pandemie (Plansicherstellungsgesetz - PlanSIG) vom 20. Mai. 2020 (BGBl.I.S.1041), zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 22. März 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 88)

### 4.0 Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan besteht aus den Teilen:

- **Planzeichnung** mit den Bestandteilen Teil A - Planzeichnung im M 1:500 sowie Teil B-Text - textliche Festsetzungen, der Planzeichenerklärung sowie den Verfahrensvermerken. Die Planzeichnung wird auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO) mit den möglichen Festsetzungen nach § 9 BauGB erstellt.

- **Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP)** im M 1: 500

Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist gemäß § 12 (3) BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Er besteht aus einem Lageplan, dem System der medientechnischen und verkehrlichen Erschließung, Systemansichten, Systemschnitten und Systemgrundrissen der Hochbauvarianten des Vorhabens. Der VEP umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans.

- **Planbegründung**

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Begründung, in der Ziele, Zweck und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

- **FFH-Vorprüfungen** vom 13.09.2023
- **Vorentwurf Umweltbericht** vom 16.10.2023
- **Vorentwurf Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag** vom 16.10.2023

## **5.0 Planungsanlass und Ziel der Planung**

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ ist die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung einer bereits seit Jahrzehnten gewerblich genutzten Fläche. Das zu überplanende Areal wird derzeit von der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen genutzt.

Da sich der bauliche Bestand der Kreisstraßenmeisterei in sehr schlechtem Zustand befindet und die Anforderungen an eine moderne Meisterei momentan am Standort nicht gegeben sind, beabsichtigt der Landkreis Nordwestmecklenburg eine Neustrukturierung der Kreisstraßenmeisterei mit dem Neubau eines Betriebs- und Verwaltungsgebäudes, einer Lagerhalle, einer Streustofflagerhalle mit Soleaufbereitungsanlage, der Errichtung einer Tankstelle und mit der Erneuerung der Hofflächen und Außenanlagen unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten durchzuführen. Alle Baumaßnahmen sind so zu planen, dass der laufende Betrieb der Straßenmeisterei zu jeder Zeit aufrechterhalten werden kann. Vor allem die Einsatzfähigkeit des Streudienstes muss von Anfang November bis in den März gewährleistet sein. Ziel der geplanten Neustrukturierung ist es eine moderne Kreisstraßenmeisterei zu errichten, die den Anforderungen, die an die Unterhaltung des Kreisstraßennetzes gestellt werden, entspricht. Auch die Arbeitsbedingungen für die Beschäftigten der Straßenmeisterei sind zu verbessern.

Mit der zukünftig neuen Straßenmeisterei wird sich die Betreuung des Straßennetzes wesentlich verbessern.

## **5.1 Der vorhabenbezogene Bebauungsplan**

Zur Sicherstellung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung innerhalb des Siedlungsraumes der Stadt Grevesmühlen ist es notwendig, die zukünftige, konkret auf das Bauvorhaben abgestellte Bebauung, über das Planungsinstrument eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu steuern.

Die Gemeinde kann durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben bestimmen, wenn der Vorhabenträger (Landkreis Nordwestmecklenburg) auf der Grundlage eines mit der Stadt Grevesmühlen abgestimmten Plans zur Durchführung der Vorhaben- und der Erschließungsmaßnahmen (Vorhaben- und Erschließungsplan) bereit und in der Lage ist und sich zur Durchführung innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise vor dem Beschluss nach § 10 (1) BauGB verpflichtet (Durchführungsvertrag).

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Grevesmühlen und dem Landkreis Nordwestmecklenburg (Vorhabenträger) verpflichtet sich der Vorhabenträger gem. § 12 (1) BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Hier werden zusätzlich zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan und zum Vorhaben- und Erschließungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen und zur Baudurchführung getroffen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Grevesmühlen vor dem Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag mit der Stadt verpflichtet hat. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Vertrags sind später möglich, solange sich diese Änderungen im Rahmen der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen bewegen. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan muss in diesem Fall nicht geändert werden. Erst wenn die beabsichtigten Änderungen über den Zulässigkeitsrahmen

des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hinausgehen, ist auch der vorhabenbezogene Bebauungsplan entsprechend zu ändern.

Die Gemeinde hat auf Antrag des Vorhabenträgers über die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden.

Auf Antrag des Vorhabenträgers oder sofern die Stadt Grevesmühlen es nach Einleitung des Bebauungsplanverfahrens für erforderlich hält, informiert die Stadt Grevesmühlen diesen über den voraussichtlich erforderlichen Untersuchungsrahmen der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB unter Beteiligung der Behörden nach § 4 (1) BauGB.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans. Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden.

Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind die vom Vorhabenträger (Landkreis Nordwestmecklenburg) zum Zeitpunkt der Bauleitplanung vorhandenen Hochbau- und Erschließungsplanungen. Diese sind Grundlage und Orientierung für die bodenrechtlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Spätere Anpassung am Lageplan, den Erschließungsanlagen und an den Hochbauvarianten etc. sind zulässig.

Der Landkreis Nordwestmecklenburg als Vorhabenträger hat der Stadt Grevesmühlen mit Schreiben vom **19.04.2023** dargelegt, dass er zur Durchführung des beantragten Vorhabens bereit ist und sich zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten vollständig verpflichtet.

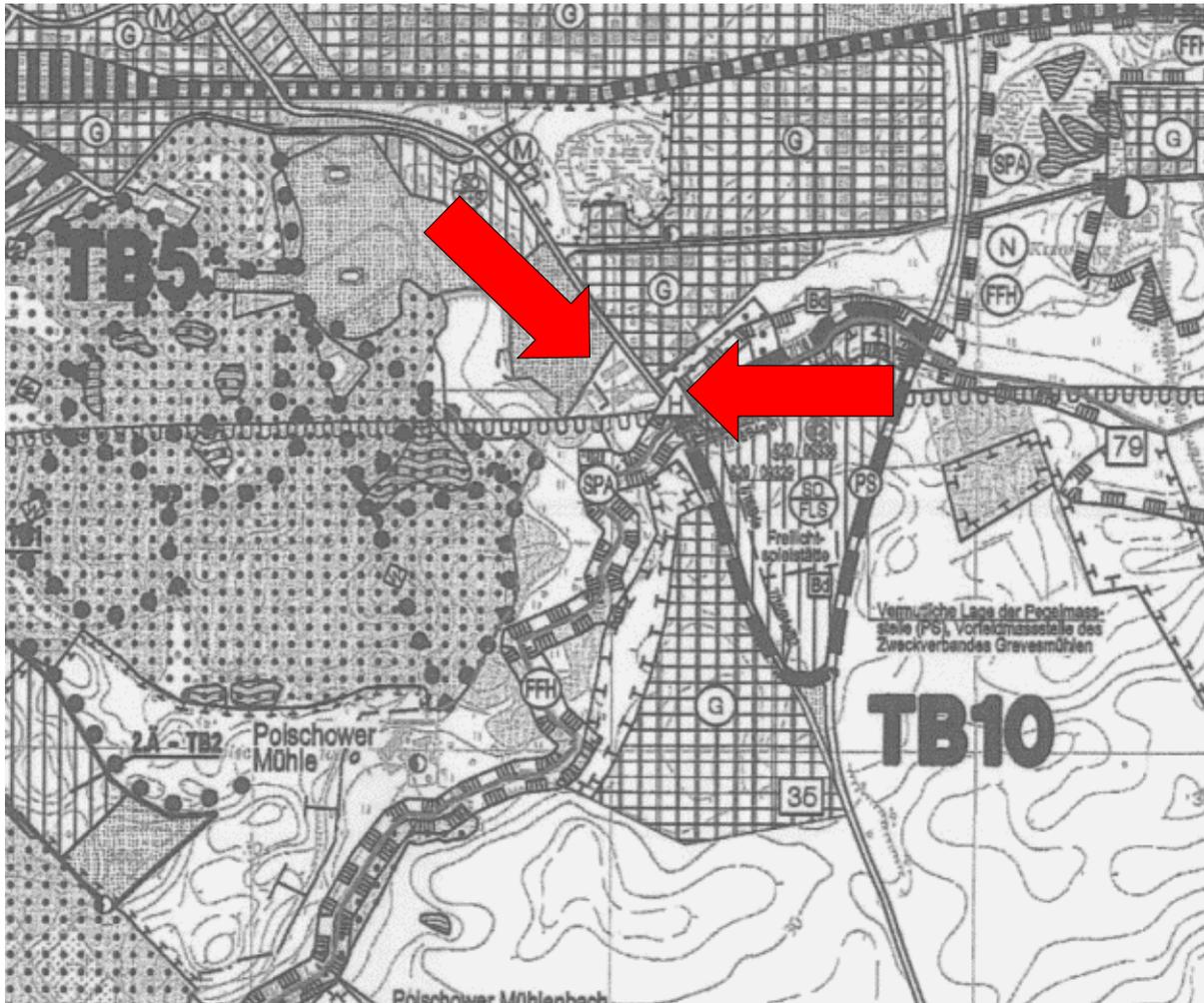
Auf dieser Grundlage hat die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen nach Prüfung der in § 12 BauGB beschriebenen Voraussetzungen dem v. g. Antrag zugestimmt und den Aufstellungsbeschluss gem. § 2 (1) BauGB für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ am **10.07.2023** gefasst. Der Beschluss wurde am ..... ortsüblich bekannt gemacht. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird das erforderliche Baurecht geschaffen.

## 5.2 Raumordnerische Beurteilung

Am ..... hat die Stadt Grevesmühlen dem Amt für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg die Planungsabsicht gem. § 17 Landesplanungsgesetz (LPIG) angezeigt. Die Stadt Grevesmühlen stellt gemäß dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm ein **Mittelzentrum** dar. Mittelzentren sollen als Standorte für die Versorgung der Bevölkerung ihres Nahbereiches mit Gütern und Dienstleistungen des qualifizierten, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Grundbedarfs gesichert und weiterentwickelt werden. Die vorliegende Planung hat in den Planungsabsichten den Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung gemäß Landesplanungsgesetz, Landesraumordnungsprogramm für Mecklenburg- Vorpommern sowie dem Regionalem Raumentwicklungsprogramm für die Region Westmecklenburg zu entsprechen. Da der vorhabenbezogene Bebauungsplanes Nr. 50 der Stadt Grevesmühlen zu einer weiteren Verbesserung der von der Bevölkerung genutzten Infrastruktur führen wird, wird das Planvorhaben den Zielen der Raumordnung nicht entgegenstehen. Dies wird durch die Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Westmecklenburg vom ..... bestätigt.

## 5.3 Übergeordnete Planungen/Flächennutzungsplan

Gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 des Baugesetzbuches (BauGB) sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Die Stadt Grevesmühlen verfügt über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan.



Auszug aus dem rechtskräftigen Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen

Im Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen ist der betreffende Plangebietsteil momentan als Grünfläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB ausgewiesen worden. Die Flächenausweisung deckt sich nicht mit den aktuellen Planungszielen der Stadt Grevesmühlen. Somit kann die Übereinstimmung hinsichtlich der beabsichtigten baulichen Entwicklung momentan noch nicht aus dem F-Plan abgeleitet werden.

Diese Abweichung wird die Stadt Grevesmühlen über eine Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gem. § 8 (3) BauGB korrigieren. Das Änderungsverfahren zum Flächennutzungsplan wurde am **25.09.2023** durch die Stadt eingeleitet.

Aufgrund der vorliegenden geänderten Planungsziele hat die Stadt Grevesmühlen die städtebauliche Entwicklung des betroffenen Planbereiches erneut geprüft. Es wird festgestellt, dass der in Aufstellung befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ der zukünftigen städtebaulichen Entwicklung des Plangebietes und dem zukünftigen Flächennutzungsplan nicht entgegenstehen wird.

## 6.0 Das Plangebiet

### 6.1 Die räumliche Lage

Das Plangebiet befindet sich in südlicher Stadtrandlage von Grevesmühlen, südwestlich der „Schweriner Landstraße“, südöstlich der „Dorfstraße“ und nördlich des „Polschower Mühlenbachs“.

Das Plangebiet wird

- nördlich durch die „Dorfstraße“ und „Schweriner Landstraße“,
- östlich durch „Schweriner Landstraße“,
- südlich durch Grünflächen am „Poischower Mühlenbach“
- westlich durch Grün- und Waldflächen

begrenzt.

## **6.2 Der Geltungsbereich / angrenzende Nutzungen**

Der räumliche Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ umfasst folgendes Flurstück anteilig:

**Stadt Grevesmühlen**  
**Gemarkung Grevesmühlen**  
**Flur 14**  
**Flurstück: 91/5 (anteilig)**

Da sich die Grenzen des FFH-Gebietes „DE 2132-303 Stepenitz, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen und des Europäischen Vogelschutzgebietes „SPA DE 2233-401 Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ geringfügig auf dem Grundstück der Kreisstraßenmeisterei befinden (Böschungsbereich des Poischower Mühlenbachs) wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplanes im Süden an die Schutzgebietsgrenze des FFH-Gebietes gelegt.

Die angrenzenden Hauptnutzungen im Umfeld sind, bis auf die Verkehrs- und Wegeachsen, durch eine Bebauung mit Gewerbebauten und Baulichkeiten des Open Air Theaters Grevesmühlen geprägt. Grün-, Wald- und Wiesenflächen unterliegen der jeweiligen Bewirtschaftung der Eigentümer.

Das Flurstück 91/5 befindet sich im Eigentum des Landkreises Nordwestmecklenburg.

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 1 ha.

## **6.3 Bestehende Rechtsverhältnisse / Bisherige Nutzung des Plangebietes**

Das betreffende Plangebiet an der „Schweriner Landstraße“ befindet sich seit Jahrzehnten in der intensiven Siedlungs- und gewerblichen Nutzung. Für die Neugestaltung der Kreisstraßenmeisterei stehen das entsprechende Grundstück nach dem Abriss der abgängigen Bebauung grundsätzlich zur Verfügung. Diese Flächen befinden sich im Zugriff des Vorhabenträgers.

Die Liegenschaft besteht seit 1933 und wurde als Arbeitslager für den Reichsarbeitsdienst errichtet. Nach dem 2. Weltkrieg wurde der Standort zur Straßenmeisterei umgebaut. Im Jahr 2000 erfolgte die Übernahme durch den Landkreis Nordwestmecklenburg vom damals zuständigen Straßenbauamt Schwerin. Im Jahr 2019 wurde eine neue Fahrzeughalle mit Werkstatt und Waschplatz errichtet.

Die Kreisstraßenmeisterei soll in den kommenden Jahren sukzessive saniert und weiter erneuert werden. Es ist geplant den Mitarbeiterstamm gemäß Verteilerschlüssel aufzustocken. Die vorhandenen Räumlichkeiten sind in ihrer Kapazität aber begrenzt. Weiterhin besteht keine Möglichkeit Frauen als Straßenwärterinnen zu beschäftigen, da es keine getrennten Dusch- und Umkleieräume gibt. Nach Sichtung und Prüfung des bestehenden Verwaltungsgebäudes ist eine Weiternutzung des Bestandes nach qualitativer und quantitativer Betrachtung nicht zu fördern. Eine kostenintensive Sanierung, Umbau bzw. Erweiterung, um dem gewünschten Raumprogramm gerecht zu werden bzw. die Arbeitsstättenrichtlinien zu erfüllen, ist aus wirtschaftlicher Sicht nicht tragbar.

## 6.4 Topographische Verhältnisse

Das Gelände weist im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans im Mittel eine Höhe von ca. 24 m – 25 m ü. DHHN auf. Das Geländeerelief fällt leicht von Norden (Schweriner Landstraße) in Richtung Süden (Poischower Mühlenbach).

### Baugrund

Das Ingenieurbüro für Bodenmechanik und Grundbau Buchheim und Morgner PartGmbH wurde mit der Begutachtung der Baugrundverhältnisse für die Weiterentwicklung der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen beauftragt. Seit dem 13.03.2022 liegt das Baugrundgutachten vor.

Zusammenfassend ist mit den Baugrundaufschlüssen aus einzuschätzen, dass im nördlichen Bereich des Betriebsgeländes unter einer geringmächtigen Auffüllung als gewachsener Baugrund grobsandige und etwas kiesige Mittelsande anstehen.

In südlicher Richtung sind oberhalb der Sande Auffüllungen aufgetragen oder ein ehemaliger Graben verfüllt worden. Die Auffüllungen nehmen in Richtung Süden mit 2,30 m bis 3,10 m Mächtigkeit zu. Im östlichen Bereich (neue Fahrzeughalle) steht dann unter den Auffüllungen als gewachsener Baugrund Geschiebemergel bzw. Sande an.

Im südwestlichen Bereich lagern unterhalb der Auffüllung Mudde und Torfschichten, deren Mächtigkeiten in südlicher und westlicher Richtung zunehmen. Als gewachsener Baugrund stehen dann Geschiebemergel und Sande in Teufen von -3,10 m bzw. -4,50 m unter Gelände an.

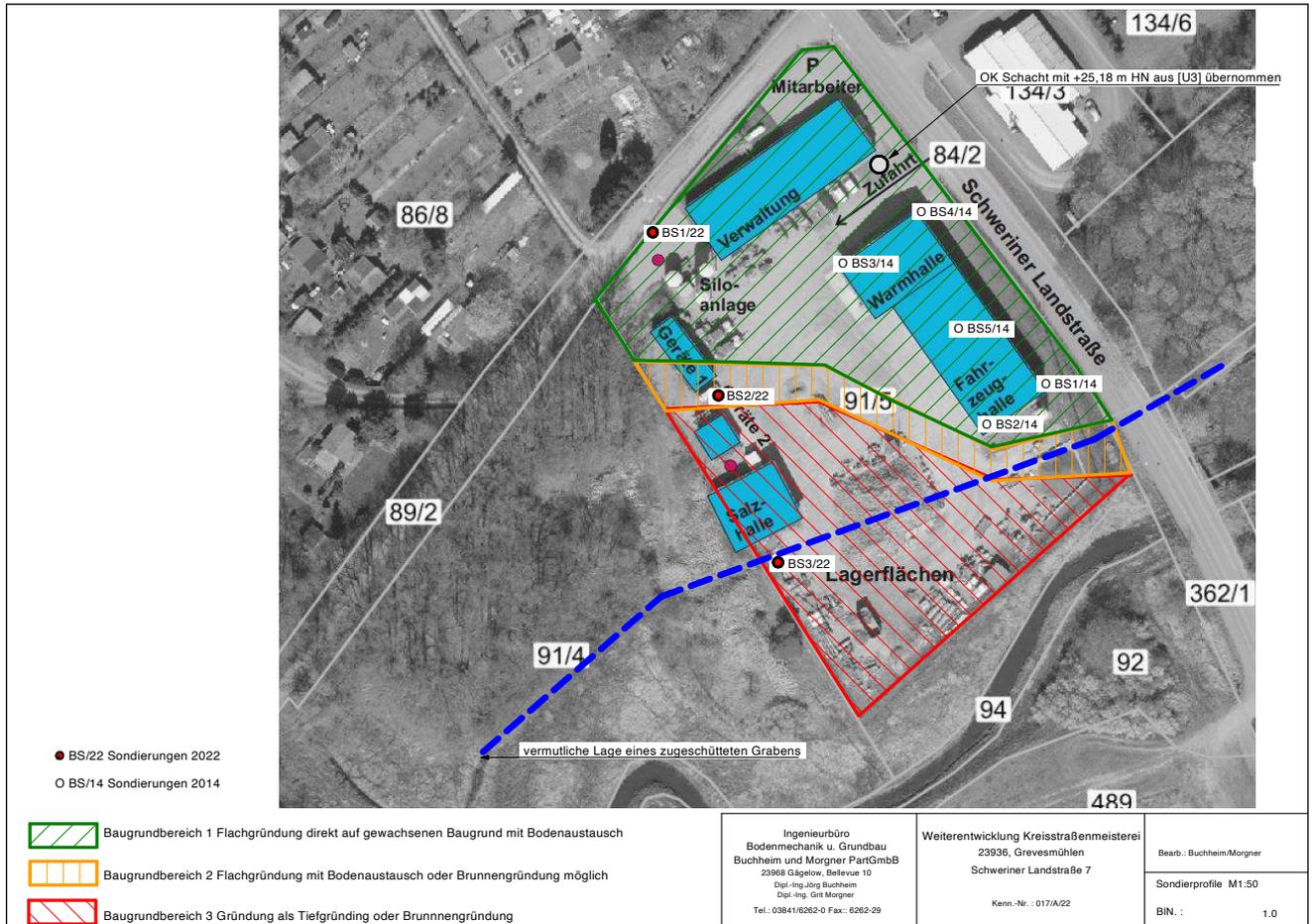
### Bodenanalyse

Die Probenahme erfolgte im Rahmen der Baugrunduntersuchung aus den Auffüllungen in BS2/22, und BS3/22. Die aus den Rammkernsonden entnommenen Bodenproben wurden einem akkreditierten Labor übergeben. Diese wurden nach dem Mindestuntersuchungsprogramm, LAGA-Tabelle II. 1.2-1, auf unspezifischen Verdacht, untersucht.

Die Ergebnisse der Untersuchung wurden mit der Einschätzung und Bewertung der aktuellen Richt- und Grenzwerte LAGA für Verwertung von Boden Stand 2004 verglichen. Aufgrund der Überschreitung verschiedener Parameter in der Bodenmischprobe im Feststoff (TOC) und Eluat (Leitfähigkeit, Chlorid, Sulfat) wurden diese in den Zuordnungswert **Z1.2** eingeordnet.

### Bebaubarkeit

Für eine vorläufige Einschätzung steht der gewachsene Baugrund im nördlichen Bereich ab -0,05 m (BS1/22) bis ca. -0,70 m (BS3/14 und BS4/14) unter Gelände an. Ab dieser Höhenkote besteht der gewachsene Baugrund aus Sanden. In Richtung Süden bzw. Südwesten nehmen die Auffüllungen mit 2,30 m (BS1/14) bis -3,10 m (BS3/22) Mächtigkeit zu und sind für Lasteintragungen aus Gebäuden nicht geeignet. In westlicher Richtung (BS2/22 und BS3/22) werden die Auffüllungen von Torf und Mudde-Schichten unterlagert. Im südlichen Bereich stehen unter den Auffüllungen, bzw. Mudde- und Torfschichten. Als tragfähiger gewachsener Baugrund folgen Sande, Geschiebemergel und tonige Schluffe. Die Auffüllungen und die Mudde, bzw. der Torf sind aus dem Gründungsbereich zu entfernen. Für die vorläufige Abschätzung von möglichen Gründungsvarianten werden drei vorläufige Baugrundbereiche im Lageplan dargestellt:



**Bereich 1:** Eine Flachgründung auf dem gewachsenen Baugrund oder in südlicher Richtung durch vollständigen Bodenaustausch.

**Bereich 2:** Eine Gründung durch vollständigen Bodenaustausch oder Brunnengründung.

**Bereich 3:** Eine Tiefgründung auf Pfählen oder Brunnengründung.

Für die **Gründungsvariante 1, Bereich 1** ist die Auffüllung bis zum gewachsenen Baugrundhorizont zu entfernen. Ein Höhenausgleich ist durch ein Gründungspolster vorzunehmen. Bei der **Gründungsvariante 2, Bereich 2** ist die Auffüllung bis zum gewachsenen Baugrundhorizont zu entfernen, eine Brunnengründung oder eine Gründung auf vermörtelten Rüttelstopfsäulen ist möglich. Bei der **Gründungsvariante 3, Bereich 3** ist nur eine Gründung auf Brunnerringen oder auf Bauwerkspfählen (*Tiefgründung*) möglich.

Für eine genauere Abschätzung der im Lageplan dargestellten Baugrundbereiche und möglichen Gründungsvarianten sind weitere projektbezogene Aufschlüsse nötig. Es ist z. B. bei einer Tiefgründung ein anderes Untersuchungskonzept mit mehreren Drucksondierungen und einer Bohrung erforderlich, um Aussagen zu den Pfahlwiderständen und zu möglichen Pfahlsystemen treffen zu können. Eine Wasseranalyse auf stahl- und betonaggressive Inhaltsstoffe ist dann ebenfalls nötig. Aufgrund von Überschreitung von Parametern des Zuordnungswerts Z0 im Feststoff und Eluat, wird im Rahmen der weiteren Planungen eine fachtechnische Begleitung und Erkundung durch einen Sachverständigen für Altlastenuntersuchungen und -Gutachten empfohlen. Bei Aushub bzw. Regulierungsarbeiten, ist eine fachtechnische Begleitung von diesen Sachverständigen unbedingt erforderlich. Die in dem Gutachten getroffenen Festlegungen und Gründungsempfehlungen sind zu beachten.

## 6.5 Vorhandene Bebauungen und Strukturen

### Gebäude und technische Anlagen

Da es sich bei dem Plangebiet um eine in Nutzung befindliche Kreisstraßenmeisterei handelt ist das Grundstück mit, dem Nutzungszweck entsprechenden Gebäuden, bebaut. Hierbei handelt es sich um:

- **Büro- und Verwaltungsgebäude;** (wird abschnittsweise abgerissen und durch Neubau ersetzt)
- **Große Kfz-Halle mit Werkstatt und Waschplatz;** (Neubau aus dem Jahr 2019, bleibt erhalten)
- **Siloanlage;** (wird in Kombination mit der Streustofflagerhalle ersetzt)
- **Streustofflagerhalle;** (wird abgerissen und durch neue Streustofflagerhalle ersetzt)
- **Containeranlage;** (wird abgerissen)
- **Geräteschuppen;** (werden abgerissen)
- **Lagerflächen;** (werden neu angelegt)

Die abgängigen Gebäudestrukturen werden im Zuge der Neustrukturierung der Straßenmeisterei abgerissen und die Flächenbefestigungen umgestaltet.

### Verkehrsstrukturen

Die „Schweriner Landstraße“ ist die Verkehrsachse zur Erschließung der Straßenmeisterei. Sie verbindet die Straßenmeisterei mit den zu betreuenden Verkehrsachsen des Zuständigkeitsbereiches der Meisterei.



Bestandsplan KSM Grevesmühlen, Kartengrundlage: Geoportal.MV

## 6.6 Naturraum

Das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist bis auf den südwestlichen Plangebietsteil am „Poischower Mühlenbach“ fast vollständig versiegelt.

### Gehölze

Im Rahmen der Erstellung des Lage- und Höhenplanes aus dem Jahr 2022 wurden die relevanten Gehölze vermessungstechnisch aufgenommen. 2 Obstgehölze unterschiedlichen Alters stocken auf bisher unbebauten Flächen. Diese müssen im Zuge der Realisierung der Baumaßnahme gefällt werden. Im zukünftigen Baubereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich kein wertvoller Gehölzbestand.

### Biologische Vielfalt

Da es sich bei dem Vorhabengebiet um einen bebauten bzw. überwiegend versiegelten Siedlungsbereich handelt und aufgrund des beschränkten Arteninventars sind durch das geplante Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die biologische Vielfalt zu prognostizieren.

### Wald

Im Plangebiet selber befindet sich kein Wald. Im nordwestlichen Randbereich an der Dorfstraße befindet sich eine Waldfläche gemäß Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG). Die Waldfläche tangiert das Plangebiet durch den gem. § 20 LWaldG einzuhaltenden Waldabstand.

### Waldumwandlung

Der Vorhabenträger hat diesbezüglich beim zuständigen Forstamt Grevesmühlen frühzeitig um eine Zustimmung zur notwendigen Waldumwandlung ersucht. Hierzu fanden Besprechungen am 05.05.23 und am 09.06.23 am Standort der Kreisstraßenmeisterei in Grevesmühlen statt.

Der Hintergrund für die angestrebte Waldumwandlung war die Durchsetzung der Vorzugsvariante 4, in welcher das neue Betriebsgebäude an der westlichen Plangebietsgrenze innerhalb des Waldabstandes geplant war. Die Variante 4 wurde aus vielen Varianten unter Abwägung der Vor- und Nachteile als die Vorzugsvariante durch den Landkreis ausgewählt. **Das Forstamt Grevesmühlen hat die Waldumwandlung und die Errichtung des Betriebsgebäudes im Waldabstand abgelehnt.** Die Zustimmung zur Errichtung des Lagergebäudes und der Streustofflagerhalle im Waldabstand wurde in Aussicht gestellt.

Zur Sicherstellung der Entscheidung wurde die Landesforstanstalt Mecklenburg-Vorpommern in Malchin durch das Forstamt Grevesmühlen in diesen Vorgang mit folgendem Ergebnis eingebunden:

**„Die Variante 4 ist nach Waldabstandsverordnung nicht genehmigungsfähig. In Anbetracht der Gefährdungssituation für die Nutzer des Betriebsgebäudes sind die Vorzüge der Variante 4 als nachrangig zu bewerten. In der Betrachtung der Varianten 3 bis 6 ist lediglich die Variante 5 genehmigungsfähig und daher die weiterführende Detailplanung der Variante 5 alternativlos.“**

Aufbauend auf die Stellungnahme der Landesforstanstalt Malchin vom 15.06.23 hat der Landkreis Nordwestmecklenburg entschieden, eine **Alternativvariante (V7)** als Grundlage für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu erarbeiten. **Diese Variante ist in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan und Vorhaben- und Erschließungsplan eingearbeitet.**

## **6.7 Verträglichkeit und Eingriffserheblichkeit**

Durch die in der Vergangenheit bis in die Gegenwart praktizierte siedlungstechnische Nutzung ist der Planungsraum als vollständig anthropogen beeinflusst einzustufen. Durch die bestehende Einrahmung des Plangebiets durch die Stadtbebauung an der Schweriner Landstraße und der Dorfstraße und durch die territoriale Begrenzung des Plangebietes durch den Mühlenbach im Süden ist ein verträgliches Einfügen des Vorhabens im Plangebiet gegeben. In dem zu überbauenden Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine nach § 20 NatSchAG M-V geschützten Biotope. Aufgrund der vorhandenen Baustruktur werden Siedlungsgehölze und Freiflächen des Siedlungsbereiches mit allgemeiner Funktionsausprägung überplant. Das Gebiet ist bereits jetzt von den baulichen Anlagen geprägt. Markante Einzelbäume, die den Schutzstatus nach § 18 NatSchAG M-V erfüllen, sind nicht vorhanden.

Im Rahmen der zu erwartenden Baumaßnahmen wird es vorübergehend zu üblichen Baustellenbelastungen, wie Staub und Baulärm, kommen. Geruchsemissionen werden durch die spätere Nutzung der Kreisstraßenmeisterei nicht signifikant zunehmen. Ein weiterer Betrachtungsfaktor ist dem Siedlungsbild beizumessen. Da es sich um einen bestehenden innerörtlichen Siedlungsraum mit bereits vorhandenen gewerblichen Strukturen handelt, wird das Siedlungsbild in diesem Bereich nicht negativ beeinflusst. Die Höhenentwicklung des Plangebietes wird für die Meisterei nur im Bereich des zukünftigen Betriebsgebäudes verändert. Hier wird ein 3-geschossiger kompakter Baukörper entstehen, der sich aber in Bezug zur Baumasse der vorhandenen großen Kfz-Halle zurücknehmen wird. Durch die Neustrukturierung der Straßenmeisterei mit den entsprechenden Nebenanlagen sowie durch die notwendigen Verkehrsanlagen kommt es zu zusätzlichen Flächenversiegelungen, entsprechende Kompensationsmaßnahmen werden die Versiegelungen ausgeglichen. Zusammenfassend wird festgestellt, dass der Eingriff zu geringfügigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft führen wird, hier aber im Besonderen die Einwirkung auf den Boden im Vordergrund stehen wird.

### **Umweltbericht (UWB)**

Nach § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Der Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB stellt einen gesonderten Teil der Begründung zum Bauleitplan dar. Der Verursacher des Eingriffs ist gem. § 15 (1) Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Gem. § 15 (2) BNatSchG ist der Verursacher verpflichtet unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen oder zu ersetzen. Durch Ausgleichsmaßnahmen werden die beeinträchtigten Funktionen des Naturhaushalts in gleichartiger Weise wiederhergestellt ebenso wie das Landschaftsbild. Ersetzt ist eine Beeinträchtigung, wenn die Funktionen des Naturhaushalts in dem betroffenen Naturraum in gleichwertiger Weise wiederhergestellt sind.

### **Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB)**

Im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) werden die relevanten Artengruppen betrachtet und eine Einschätzung ihrer Gefährdungen gegeben. Die Prüfung bezieht sich auf die potentiellen baulichen Entwicklungsflächen und die angrenzenden Grünstreifen in Richtung der Schweriner Landstraße und des Mühlenbachs sowie alle anderen potenziellen Bruthabitate im Untersuchungsgebiet, die beeinträchtigt werden könnten. Im Verfahren wird die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Bundesnaturschutzgesetz und Art. 16 Abs. 1 der FFH-Richtlinie durchgeführt. Erhebliche Beeinträchtigungen streng und besonders geschützter Arten sind aufgrund der nicht vorhandenen Biotop- und Habitatausstattung am Standort und bei Umsetzung entsprechender Vermeidungsmaßnahmen nicht zu erwarten. Nähere Ausführungen sind dem artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) zu entnehmen.

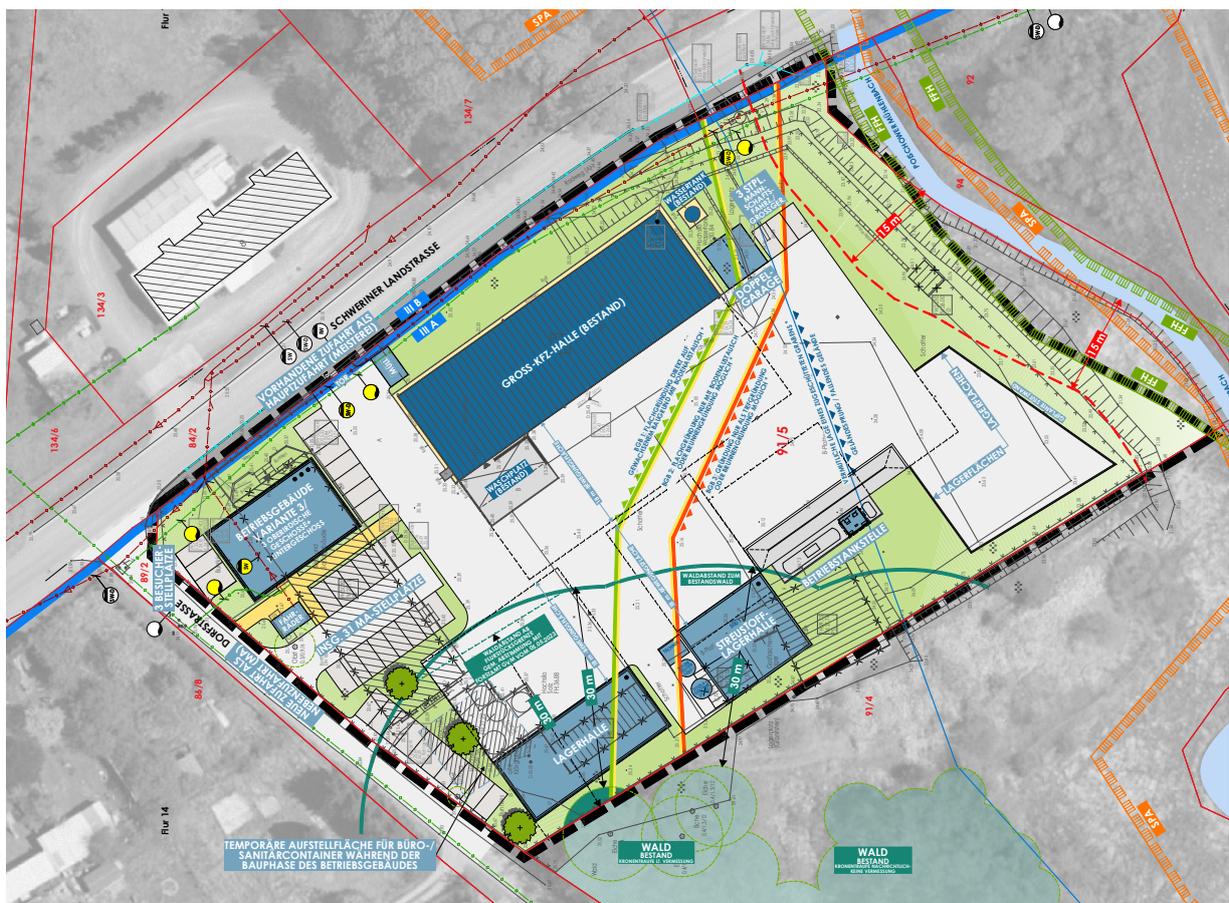
## 7.0 Städtebauliche Planung / Inhalt des Bebauungsplanes

### 7.1 Städtebauliches Konzept und Standortbewertung

#### Städtebauliches Konzept

Innerhalb des Plangebietes sind Neubauten für die Neustrukturierung der Kreisstraßenmeisterei vorgesehen. Die große Kfz-Halle wurde bereits im Jahr 2019 als Neubau errichtet und wird in das Neubaukonzept eingebunden. Die neue **Lagerhalle** und die neue **Streustofflagerhalle** werden an der westlichen Grundstücksgrenze, das neue **Betriebs- und Verwaltungsgebäude** wird an der nördlichen Grundstücksgrenze errichtet. Weiterhin ist beabsichtigt eine **Betriebstankstelle** für die Fahrzeuge der Straßenmeisterei und eine **Doppelgarage** neu zu errichten. Unter Einhaltung der Vorschriften für Bebauungen in Trinkwasserschutzgebieten ist die Errichtung der Tankstelle nach Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg zulässig. Die Rahmenbedingungen der technischen Planung werden durch ein hydrogeologisches Gutachten geprüft.

Somit entsteht ein übersichtlicher Betriebshof, der als Rangier- und Bewegungsfläche zwischen den Gebäuden dient. Im südlichen Bereich sind Baugrundschwächen vorhanden, so dass hier keine großen Gebäude angeordnet, sondern die **Lagerflächen** vorgesehen werden. Das verkehrliche Erschließungskonzept verändert nicht die Anbindung der Meisterei, die Hauptzufahrt erfolgt weiterhin über die Schweriner Landstraße. Über die Dorfstraße wird eine Nebenzufahrt notwendig, um den Mitarbeiterverkehr größtenteils unabhängig vom Betriebsverkehr trennen zu können.



Lageplanentwurf, KSM Grevesmühlen, Kartengrundlage: Geoportal.MV und Lage und Höhenplan

Das städtebauliche Konzept sieht die Neugestaltung der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen vor. Hierbei sind folgende planerischen Zielausrichtungen maßgebend:

- Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei an einem vorgeprägten Standort;
- Durchsetzung einer städtebaulichen Ordnung und Vermeidung einer funktionellen und nutzungstechnischen Fehlentwicklung im Quartier;
- Sicherung der verkehrlichen Erschließung;
- Vermeidung von Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Siedlungscharakters sowie Steuerung und Sicherung des ökologischen Ausgleichs für die mit Bauvorhaben verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft;
- Vermeidung von Nutzungskonflikten im Siedlungsbereich;
- Rücksichtnahme auf angrenzende Waldflächen;

Mit dem Bebauungsplan wird die Stadt Grevesmühlen die bauliche Entwicklung des Planbereiches ortsbildverträglich und unter der Wahrung der naturschutzrechtlichen und umweltrechtlichen Belange gestalten. Insbesondere gilt es auch die Umweltauswirkungen des Bauvorhabens auf den Siedlungsraum zu untersuchen und die Beeinträchtigung des Siedlungsbildes und des Naturhaushaltes zu ermitteln. Hierzu werden entsprechende Untersuchungen durchgeführt, wie z.B. die Erstellung eines Umweltberichtes mit der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung und Aussagen bezüglich der geschützten Arten gem. § 44 BNatSchG getroffen. Die wesentlichen grünordnerischen Maßnahmen sind durch zeichnerische und textliche Festsetzungen Bestandteil des Bebauungsplans.

**Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes und dessen erfolgreicher Umsetzung wird die Stadt Grevesmühlen einen wichtigen Beitrag zur infrastrukturellen Grundversorgung des Kreisgebietes leisten.**

## **7.2 Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 BauGB)**

### **7.2.1 Zweckbestimmung**

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Ersatzneubau der KSM Grevesmühlen“ der Stadt Grevesmühlen werden rechtsverbindliche Festlegungen zur Bebauung im Plangeltungsbereich getroffen.

Mit der Festsetzung der Zulässigkeit des „Ersatzneubaus der KSM Grevesmühlen“ wird der beabsichtigte Neubau planungsrechtlich ermöglicht. Die neu gestaltete Meisterei wird die Nutzung und Unterhaltung des Kreisstraßennetzes des Landkreises Nordwestmecklenburg sichern. Insgesamt wird damit eine qualitative Stärkung der infrastrukturellen Dienstleistung des Landkreises Nordwestmecklenburg bewirkt.

### **7.2.2 Art und Maß der baulichen Nutzung (§9(1)1BauGB, §§ 16,17,18 19,20,21a,22,23 BauNVO)**

Der § 12 BauGB (Vorhaben- und Erschließungsplan) regelt:

Im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans ist die Stadt bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und nach der auf Grund von § 9a BauGB erlassenen Verordnung gebunden. Wird in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans durch Festsetzung eines Baugebietes auf Grund der Baunutzungsverordnung oder auf sonstige Weise eine bauliche oder

sonstige Nutzung allgemein festgesetzt, ist unter entsprechender Anwendung des § 9 (2) BauGB festzusetzen, dass im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

### Art der baulichen Nutzung

Die Art der Nutzung wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 nicht durch die Ausweisung eines Baugebietes auf Grundlage der Baunutzungsverordnung (BauNVO), sondern **vorhabenspezifisch** festgesetzt. Gemäß § 12 (3) 2 BauGB ist die Gemeinde somit im Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans (als Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans) bei der Bestimmung der Zulässigkeit der Vorhaben nicht an die Festsetzungen nach § 9 BauGB und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) gebunden. Dafür wird festgesetzt, dass im Plangeltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes der **Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen** mit folgenden Bestandteilen zulässig ist:

- **Neubau eines Verwaltungs- und Betriebsgebäudes;**
- **Große Kfz-Halle mit Werkstatt (Bestand);**
- **Neubau einer Lagerhalle;**
- **Neubau einer Streustofflagerhalle mit Soleanlage;**
- **Neubau einer Betriebstankstelle mit den entsprechenden Tankanlagen und Lagerkapazitäten;**
- **Neubau von Garagen;**
- **Errichtung von Stellplätzen;**
- **Neubau von Müllboxen;**
- **Neubau von Baustoffboxen;**
- **Errichtung von Lagerflächen;**
- **Neubau und Umbau von Erschließungsanlagen;**
- **Neubau von Verkehrsflächen;**
- **Temporäre Errichtung von Büro-, Umkleide- und Sanitärcontainern. \***

(\*Alle Baumaßnahmen sind so zu planen, dass der laufende Betrieb der Straßenmeisterei zu jeder Zeit aufrechterhalten werden kann. Aus diesem Grund sind Teilabrissmaßnahmen und die zeitweise Errichtung von Büro-, Umkleide und Sanitärcontainern vor Ort notwendig. Mit Nutzungsaufnahme des Betriebsgebäudes sind die Container wieder zurückzubauen (§9(2) BauGB).

Die vorhabenspezifische Nutzungsausweisung begründet sich wie folgt:

Für das geplante Bauvorhaben wurde im Jahr 2022 eine Machbarkeitsstudie durchgeführt. Es wurden eine Vielzahl von Lageplanvarianten mit den Vor- und Nachteilen der Grundstücksgestaltung untereinander abgewogen. Somit liegt ein konkreter Planungsentwurf für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan vor. Dieser soll nunmehr zur Umsetzung gelangen.

Das Vorhaben weist eine Vielzahl von spezifischen technischen und umweltbezogenen Randbedingungen (Grundstücksverhältnisse, Baugrund, Waldabstand, Trinkwasserschutzzone, Ver- und Entsorgung) auf, die im Rahmen der planerischen Abwägung zu prüfen sind. Diese Prüfung kann bei einer vorhabenspezifischen Nutzungsausweisung wesentlich zielgenauer erfolgen, als dies bei einer allgemeinen Festsetzung auf Grund der Baunutzungsverordnung möglich wäre.

### Maß der baulichen Nutzung

Das Bauvorhaben würde von der Nutzung her in einem Gewerbegebiet zulässig sein. Gemäß § 17 (1) BauNVO beträgt die Obergrenze der Grundflächenzahl für Gewerbegebiete 0,8. Aufgrund der Ausweisung einer großflächigen Betriebshofanlage im Plangebiet des Bebauungsplanes ist davon auszugehen, dass die GRZ von 0,8 erreicht werden könnte. Unter Berücksichtigung des großen Flächenverbrauches von Straßenmeistereien wird für die optimale Ausnutzung des Baugrundstückes somit die max. zulässige **Grundflächenzahl (GRZ)** auf **0,8** festgesetzt. Diese Festsetzung sichert die Funktionalität und Wirtschaftlichkeit des Vorhabens.

Unter der Berücksichtigung der Besonderheiten des Standortes (beengte Grundstücksgröße, Waldabstand, Baugrund), wird zur Optimierung des Raumprogramms die Zahl der **Vollgeschosse als Höchstmaß** mit **III** festgesetzt. Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird mit **0,4** festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird die **maximal zulässige Baukörperhöhe** der zukünftigen baulichen Anlagen in der Planzeichnung festgesetzt. Die Baukörperhöhe wird auf Normalhöhennull (NHN) bezogen. Der dem Bebauungsplan zugrundeliegende Lage- und Höhenplan wurde auf Basis Normalhöhennull erstellt, so dass für die bauliche Realisierung ein einheitlicher Höhenbezugsplan vorliegt. Die getroffene Höhenfestsetzung enthält einen Spielraum in Bezug zur späteren Betriebshoffläche und den geplanten Hochbauobjekten und dient somit der Flexibilität in der späteren Umsetzung der Objektplanung der Kreisstraßenmeisterei.

### 7.2.3 Bauweise (§9 (1) 2 BauGB, § 22 BauNVO)

#### Offene Bauweise

Für das Plangebiet wird größtenteils die **offene Bauweise (o)** festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Die Länge der Gebäude darf höchstens 50 m betragen. Dieser Längenwert wird durch die geplante Bebauung nicht überschritten. Diese Festsetzung sichert die Bebauung mit großflächigen Gebäudestrukturen, die für technische Betriebshöfe typisch sind.

### 7.2.4 Abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen

(§9 (1) 2a BauGB i.V.m. § 86 (1) 6 LBauO MV)

Die planende Gemeinde kann durch Satzung örtliche Bauvorschriften erlassen über von § 6 LBauO M-V abweichende Maße der Abstandsflächentiefe, soweit dies zur Gestaltung des Ortsbildes oder zur Verwirklichung der Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung erforderlich ist und eine ausreichende Belichtung sowie der Brandschutz gewährleistet sind. Es wird aufgrund der städtebaulichen Bestandssituation (beengte Grundstücksverhältnisse) im Plangebiet gem. § 9 (1) 2a BauGB für die Abstandsflächenregelung nach Landesrecht folgendes festgesetzt:

Für den Plangeltungsbereich gilt der § 86 (1) Nr. 6 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (Örtliche Bauvorschriften des B-Planes) mit folgender Festlegung:

**Für das gesamte Plangebiet wird die Tiefe der Abstandsflächen auf 0,2 H, mindestes jedoch 3 m, festgesetzt.**

Begründet wird die Regelung durch die insgesamt sehr beengten Grundstücksverhältnisse. So ist u.a. der Ersatzneubau der Streustofflagerhalle, die aufgrund einer erhöhten Konstruktion (LKW kippen in der Halle das Salz ab, dadurch höhere Wand und Firstausbildung) eine größere Abstandsfläche als 3 m erzeugen würde. Dies lässt der Standort aber nicht zu. Die Streustofflagerhalle muss möglichst dicht an die Grundstücksgrenze gebaut werden, damit die notwendigen Rangierflächen auf dem Betriebshof eingehalten werden können. Da die Streustofflagerhalle an der westlichen Grundstücksgrenze an eine städtische Grünfläche grenzt, sind die Auswirkungen der geringeren Abstandsfläche hinsichtlich Belichtung/Besonnung und Brandschutz auf die angrenzende Grundstücksfläche, welche zzt. als Lagerfläche für Baumaterialien genutzt wird, zumutbar.

### 7.2.5 überbaubare Grundstücksfläche (§9 (1) 2 BauGB, § 23 BauNVO)

Die überbaubaren Flächen sind durch die Festsetzung von Baugrenzen und der Regelung der max. zulässigen Grundflächenzahl bestimmt. Die Bebauungsstruktur des Plangebietes wird maßgebend auch aus den einzelnen vorhandenen Grundstückszuschnitten beeinflusst. Zur Steuerung der baulichen Entwicklung werden im Bebauungsplan **Baugrenzen** festgelegt. Das Baufenster für die Errichtung der Gebäude und der weiteren Anlagen wurden großzügig gezogen, um Spielraum bei der Errichtung der Gebäude innerhalb der überbaubaren

Grundstücksflächen des Planungsraumes zu erzielen. Der Neubau oder die Erweiterung von baulichen Anlagen hat sich im Einklang mit den zu beachtenden Gesetzen und Vorschriften, z.B. der Landesbauordnung M-V, zu vollziehen. Ziel ist es, mit dem Bebauungsplan das städtebauliche Konzept der Entwicklung der Kreisstraßenmeisterei in einer innerörtlichen Lage festzuschreiben, dass in Übereinstimmung mit den bereits vorhandenen Baustrukturen steht und gewisse Erweiterungen in einem vorgegebenen Gestaltungsrahmen ermöglicht. Die Entwicklung des Plangebietes hat im Einklang mit einer siedlungsbildverträglichen Bebauungsgröße und den Ressourcen schonenden Umgang mit der Natur zu erfolgen. Die geplante Bebauung wird dem Anspruch gerecht und wird keine negativen stadtplanerischen Auswirkungen auf das Umfeld entfalten. Die Baugrenzen dürfen unter Einhaltung der Abstandflächenregelung nach LBauO MV durch vortretende Gebäudeteile in geringfügigem Ausmaß überschritten werden.

### **7.2.6 Nebenanlagen** (§9 (1) 2, 4 BauGB, § 14 BauNVO)

Nebenanlagen innerhalb des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie im Zusammenhang mit der Errichtung der Kreisstraßenmeisterei stehen oder örtliche oder überörtliche Funktionen haben. Diese Festsetzungen dienen der wirtschaftlichen Umsetzung der Investitionen und der Aufrechterhaltung von bestehenden Ver- und Entsorgungsaufgaben sowie der Sicherstellung der beabsichtigten Gebietsnutzung. Die festgesetzten Dachneigungen gelten aus Gründen der Praktikabilität nicht für Nebenanlagen.

### **7.2.7 Parkplätze** (§9 (1) 4 BauGB, § 12 BauNVO)

Parkplätze für die Mitarbeiter/Besucher sind entsprechend des städtebaulichen Konzeptes zulässig. Auf die konkrete Festsetzung innerhalb des Bebauungsplanes wird aus Gründen der Flexibilität der Lageplangestaltung verzichtet. Ein Teilbereich der Parkplätze wird zukünftig mit Elektroladestationen ausgestattet.

### **7.2.8 Leitungsrechte** (§9 (1) 21, (6) BauGB)

Für die innerhalb des Plangeltungsbereiches vorhandenen oder geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen, Leitungen bzw. Kabel werden entsprechend der jeweiligen Örtlichkeit Leitungsrechte zugunsten der Ver- und Entsorgungsträger bzw. des jeweiligen Nutzers/Eigentümers der Anlagen eingeräumt. Da zum Zeitpunkt der Bearbeitung des Bebauungsplanes die genaue Lage der vorhandenen und zukünftig notwendigen Leitungstrassen nicht bekannt ist, dient diese Festsetzung der Sicherung der später zu realisierenden Leitungstrassen. Hierbei handelt es sich bei der Sicherung der Leitungsrechte grundsätzlich um Trassen Dritter.

## **7.3 Erschließung**

### **7.3.1 Äußere Verkehrserschließung**

Die Stadt Grevesmühlen wird von der Landesstraße L 03 Schwerin - Grevesmühlen von Süd nach Nord verlaufend durchquert. Von West nach Ost durchquert die Bundesstraße B 105 Grevesmühlen. Damit ist das Plangebiet über die Schweriner Landstraße direkt an die überregionalen Verkehrsachsen angebunden.

### **7.3.2 Innere Verkehrs- und Mediierschließung**

#### **Bestandssituation Verkehr:**

Die innere Verkehrserschließung des Plangebietes ist durch vorhandene Erschließungsstraßen gesichert. Der Standort der bestehenden Kreisstraßenmeisterei wird durch eine Zufahrt über die Schweriner Landstraße verkehrlich erschlossen. Die Schweriner Landstraße bindet in die

Landesstraße L 03 und in Stadtstraßen von Grevesmühlen ein.

### **Planung Verkehr:**

Die Anbindung der Kreisstraßenmeisterei erfolgt zukünftig zum einen als **Hauptzufahrt** über die bestehende Zufahrt in die Schweriner Landstraße. Über diese Zufahrt wird der Betriebsverkehr der Straßenmeisterei sichergestellt. Zum anderen wird über eine **Nebenzufahrt** über die Dorfstraße der Mitarbeiter- und Parkplatzverkehr realisiert. Hier wird davon ausgegangen, dass die Dorfstraße dafür nicht ausgebaut werden muss. Die Zustimmung des zuständigen Straßenbau- lastträgers ist einzuholen.

Da es sich um einen Ersatzneubau einer vorhandenen Kreisstraßenmeisterei handelt, ändert sich nicht das Verkehrsaufkommen auf der Straße. Die Leistungsfähigkeit der Schweriner Landstraße ist für die zu erwartenden Verkehrsströme in hinreichender Qualität gegeben.

### **Fußwege/Radwege**

Das bestehende Plangebiet ist fußläufig gut mit der Stadt Grevesmühlen vernetzt. Damit ist der Kreisstraßenmeisterei auch für die Bewohner der Innenstadt von Grevesmühlen über Wegeverbindung erreichbar.

### **Öffentlicher Personennahverkehr:**

In ca. 1 km Entfernung nordwestlich des Plangebietes befindet sich der Bahnhof der DB Regio. Somit ist das Plangebiet auch in das bestehende Schienennetz der Deutschen Bahn eingebunden. Von hier aus erreicht man u.a. die Bahnhöfe in Bad Kleinen oder Lübeck.

### **Regenwasser**

Das mengenmäßig vermehrt anfallende Regenwasser in einem hochversiegelten Planbereich der Kreisstraßenmeisterei (Dachflächen und Betriebshoffläche) wird sich nicht vollständig versickern lassen. Somit ist das Niederschlagswasser der Dachflächen und der Parkplatzanlage über entsprechende Abscheide- und Reinigungsstufen über eine Kanalisation einer Vorflut zuzuführen. Als Vorflut wird der an das Grundstück angrenzende „Poischower Mühlenbach“ genutzt.

Es wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass die Niederschlagsmengen nicht auf fremde Grundstücke eingeleitet werden, noch zu einer Verschlechterung der angrenzenden Grundstücksverhältnisse führen dürfen.

### **Schmutzwasserentsorgung/Trinkwasserversorgung**

Für die Abwasserentsorgung und Trinkwasserversorgung ist der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen zuständig.

Die Stadt Grevesmühlen verfügt über eine zentrale Abwasserentsorgung. Die Kläranlage befindet sich im Nordwesten der Stadt Grevesmühlen. Der bauliche Bestand im Umfeld des Plangebietes ist an die zentrale Abwasserentsorgung der Stadt Grevesmühlen angeschlossen. Somit ist die Abwasserentsorgung der Straßenmeisterei abgesichert. Die Neubauf Flächen sind über ein entsprechendes Erschließungssystem an die Ver- und Entsorgungsanlagen innerhalb der Stadt anzuschließen. Dies betrifft die Trinkwasserversorgung als auch die Schmutzwasser- entsorgung. Es wird davon ausgegangen, dass die Trinkwasserversorgung sowie die Abwasserentsorgung durch das vorhandene Leitungssystem abgesichert werden kann.

Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A des Wasserschutzgebietes Greves- mühlen-Wotenitz. Die in der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz aufge- führten Verbote und Nutzungsbeschränkungen sind zu beachten.

Mit Schreiben vom **21.06.2023** hat die Stadt Grevesmühlen als Träger der Bauleitplanung einen Antrag auf Ausnahmegenehmigung zur baulichen Entwicklung (Ausnahme von den Verbotstatbeständen und Nutzungsbeschränkungen des WSGVO) in der Trinkwasserschutzzone III A gem. § 52 (1) Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und Anlage 3, Pkt. 6.2 der Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz an die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg gestellt.

Zur Entscheidungsfindung ist der Nachweis der Nichtgefährdung des Grundwassers durch den Ersatzneubau und Betrieb der Kreisstraßenmeisterei und möglicher Gefährdungssituationen während der Bauzeit durch ein **hydrogeologisches Gutachten** zu erbringen. Die Gefährdung des Schutzzweckes der Trinkwasserschutzzone III A der WSG-VO Grevesmühlen-Wotenitz durch die Gesamtmaßnahme ist auf dem Standort bezogen zu beurteilen und zu bewerten. Hierzu wurde mit Schreiben vom **14.09.2023** von der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg an die Stadt Grevesmühlen eine Aufgabenstellung formuliert.

Das Gutachten befindet sich zzt. in der Erarbeitung.

Die untere Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg hat mit Schreiben vom ..... die Inaussichtstellung ..... erklärt.

### **Löschwasserversorgung**

Zur Brandbekämpfung ist eine Löschwasserversorgung von min. 96 m<sup>3</sup>/h über einen Zeitraum von 2 Stunden notwendig (192 m<sup>3</sup>). Im Bereich der Schweriner Landstraße und der Dorfstraße verläuft eine Trinkwasserleitung PVC d315 mit Unterflurhydranten. Alle Hydranten befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet und sind im B-Plan nachrichtlich gekennzeichnet. Sollte ein darüber hinaus gehender Löschwasserbedarf notwendig werden, ist die Löschwasserbevorratung (Zisterne) auf dem eigenen Grundstück sicherzustellen. Ein entsprechender Nachweis ist zu erbringen. Ein möglicher Standort der Zisterne wurde im B-Plan gekennzeichnet.

### **Gasversorgung/Wärmeversorgung**

Die Stadt Grevesmühlen wird mit Erdgas versorgt. Eine Wärmeversorgung der Straßenmeisterei wäre somit unproblematisch möglich. Es sollte angestrebt werden den Betriebshof vollständig über Luftwärmepumpen zu beheizen. Somit kann auf fossile Energieträger verzichtet werden.

### **Elektroenergie**

Für die Versorgung mit Elektroenergie wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Stromnetz des bereits in Nutzung befindlichen Planungsraumes ausreichend dimensioniert ist. Hierzu sind im Rahmen der weiteren baulichen Entwicklung Verhandlungen mit dem Netzbetreiber aufzunehmen. Es wird erwartet, dass der Planbereich komplikationslos mit Elektroenergie versorgt werden kann.

### **Telekommunikation**

Die im Umfeld des Bebauungsplanes vorhandenen Einrichtungen sind telekommunikationstechnisch voll erschlossen, so dass davon ausgegangen wird, dass die telekommunikative Versorgung des Plangebietes medientechnisch sichergestellt sein wird.

### **Müllentsorgung**

Die Entsorgung des Plangebietes unterliegt der Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfuhr des anfallenden Haus- und Sperrmülls erfolgt durch den entsprechenden Träger. Der gewerbliche Müll, der aus dem Betrieb der Straßenmeisterei entsteht, wird nach einem Betriebsplan durch Entsorgungsunternehmen entsorgt.

## **7.4 Umweltbetrachtungen**

### **7.4.1 Allgemeines**

Das Planungsgebiet liegt unmittelbar an den Natura-2000-Gebiete GGB DE\_2132-303 "Stepenitz-Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen" und SPA DE\_2233-401 "Stepenitz-Poischower Mühlenbach- Radegast-Maurine" des Landes Mecklenburg-Vorpommern.

Vorhaben, deren Auswirkungsbereich sich auf Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB-Gebiete oder Europäische Vogelschutzgebiete SPA) ausdehnen und deren Auswirkungen auf das Gebiet möglich sind, sind auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen dieser Gebiete zu prüfen. Stellt sich bei der FFH-Vorprüfung heraus, dass erhebliche Beeinträchtigungen nicht ausgeschlossen werden können, ist eine FFH-Verträglichkeitsprüfung durchzuführen.

#### **Europäisches Vogelschutzgebiet**

##### **SPA „Stepenitz-Poischower Mühlenbach- Radegast-Maurine“ (DE 2233-401)**

Das Bauvorhaben soll unmittelbar an der Außengrenze des Europäischen Vogelschutzgebietes (SPA) „Stepenitz-Poischower Mühlenbach- Radegast-Maurine“ (2233-401) umgesetzt werden. Deshalb ist seitens des Vorhabenträgers fachgutachtlich prüfen zu lassen, ob bei Umsetzung der Planungsabsichten bau-, anlage- oder betriebsbedingte Auswirkungen auftreten, in deren Folge es zu Veränderungen oder Störungen kommt, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung des Natura 2000- Gebietes in den für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können. Alle Veränderungen und Störungen, die zu einer erheblichen Beeinträchtigung eines Vogelschutzgebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen können, sind unzulässig (§ 33 (1) Bundesnaturschutzgesetz, BNatSchG). Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung eines SPA in Verbindung stehen oder hierfür nicht notwendig sind, die ein SPA jedoch einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Plänen und Projekten erheblich beeinträchtigen können, erfordern vor ihrer Zulassung oder Durchführung eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für das SPA festgesetzten Erhaltungszielen (§ 34 (1) BNatSchG).

Die SPA in Mecklenburg-Vorpommern sind mit der Natura 2000-LVO M- V nach nationalem Recht unter Schutz gestellt worden. Schutzzweck der Europäischen Vogelschutzgebiete ist der Schutz der wildlebenden Vogelarten sowie ihrer Lebensräume. Erhaltungsziel des jeweiligen Europäischen Vogelschutzgebietes ist die Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der maßgeblichen Bestandteile des Gebietes. In Anlage 1 zur Natura 2000-LVO M-V werden als maßgebliche Bestandteile die Vogelarten und die hierfür erforderlichen Lebensraumelemente gebietsbezogen festgesetzt.

Der Nachweis der Verträglichkeit erfolgt grundsätzlich in einem zweistufigen Verfahren. In einem ersten Schritt (s. FFH - Verträglichkeitsvorprüfung) ist zu klären, ob von dem Plan oder Projekt anlage-, bau- oder betriebsbedingte Auswirkungen ausgehen, die das SPA in den für die Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteilen erheblich beeinträchtigen können. Grundsätzlich ist jede Beeinträchtigung von Erhaltungszielen erheblich und muss als Beeinträchtigung des Gebietes gewertet werden. Eine FFH-Verträglichkeitsprüfung ist durchzuführen, wenn Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des SPA nicht offensichtlich ausgeschlossen werden können.

Ein besonderer Schwerpunkt beim Nachweis der Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des Natura 2000-Gebietes muss auf die Summationswirkungen mit anderen Plänen und Projekten, die innerhalb des und angrenzend an das SPA bzw. in der Nähe des SPA geplant/genehmigt sind, gelegt werden.

## **Verträglichkeit des Vorhabens mit den Schutz- und Erhaltungszielen des Gebietes von gemeinschaftlicher Bedeutung (GGB) DE 2132-303 „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“**

Nach § 34 (1) Satz 1 BNatSchG sind Pläne und Projekte vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen und nicht unmittelbar der Verwaltung des Gebiets dienen. Durch diese Vorschrift wird Art. 6 Abs. 3 FFH-Richtlinie in nationales Recht umgesetzt. Hierbei sind alle bau-, anlage- und betriebsbedingte Auswirkungen zu ermitteln und entsprechend zu bewerten. Als Grundlage sind dabei der bestehende Managementplan, aktuelle Erkenntnisse zum Gebiet und insbesondere auch die Natura 2000-Gebiete-Landesverordnung M-V (Natura 2000-LVO M-V) zu verwenden. Maßstab für die Erheblichkeit von Gebietsbeeinträchtigungen sind die für das Gebiet maßgeblichen Erhaltungsziele, also die Festlegungen zur Erhaltung oder Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustands der in einem FFH-Gebiet vorkommenden Lebensräume und Arten nach den Anhängen I und II FFH-Richtlinie. Diese ergeben sich aus der Schutzklärung (Natura 2000-LVO M-V) bzw. aus dem Managementplan für das Gebiet. Zu den festgesetzten Schutzmaßnahmen aus dem MAP gehört u. a. die Unterbindung von Stoffeinträgen in die Stepenitz, hier FFH-LRT 3260. Seitens der unteren Naturschutzbehörde kann einem Vorhaben nur zugestimmt werden, wenn nachgewiesen ist, dass erhebliche Beeinträchtigungen der Schutz- und Erhaltungsziele ausgeschlossen sind. Dies ist entsprechend nachzuweisen.

### **7.4.2 Ausführungen zur FFH-Vorprüfung**

Mit Datum vom 13.09.2023 liegen die im Zuge des Planverfahrens erarbeiteten FFH-Vorprüfungen für das SPA „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (DE 2233-401) und das GGB „Stepenitz-Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) vor und sind Bestandteil der Umweltunterlagen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“.

#### **Fazit:**

**Aus den durchgeführten Vorprüfungen geht hervor, dass die Möglichkeit von erheblichen Beeinträchtigungen der Planung auf das Vogelschutzgebiet und das GGB-Gebiet ausgeschlossen werden kann. Durch das Vorhaben werden keine Vögel nach Anhang I der Vogelschutzrichtlinie und Zielarten des GGB-Gebietes erheblich beeinträchtigt. Die Entwicklung des Vogelschutzgebietes und des FFH-Gebietes als Lebensraum wird sich durch die Planung nicht ändern. Die möglichen Erhaltungsziele für die Arten und Lebensräume sind durch das Vorhaben nicht betroffen. Von dem Vorhaben geht keine Gefahr für die Vernetzung, den kohärenten Zusammenhang von "NATURA 2000"- Gebieten, aus.**

### **7.4.3 Ausführungen zum Umweltbericht (UWB)**

..... IN DER ERARBEITUNG .....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

#### 7.4.4 Ausführungen zum Artenschutzfachbeitrag (AFB)

..... IN DER ERARBEITUNG .....

.....

.....

.....

.....

.....

#### 7.4.5 Grünordnerische und artenschutzrechtliche Festsetzungen

##### Vermeidung und Minimierung von Eingriffen durch:

- Erhalt und Sicherung von Bäumen außerhalb der zu bebauenden Bereiche durch Einzelstammschutz (2 m hohe Bohlen) während der Bauausführung.

##### **V1: Rückbau der Gebäude nur im Zeitraum vom 01. November bis 28. Februar**

Erforderliche Rückbau- bzw. Abbrucharbeiten der Gebäude sind im Zeitraum Anfang November bis Ende Februar durchzuführen. Vor dem Abriss sind die Gebäude auf mögliche Brutstätten zu untersuchen. Sollten diese festgestellt werden, sind je festgestellter Brutstätte zwei entsprechenden 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 artenschutzrechtliche Begutachtung die Nichtbesiedlung mit Fledermäusen oder Brutvögeln nachzuweisen.

Diese Maßnahmen dienen der Vermeidung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen und Brutvögeln.

##### **V2: Tageszeitliche Einschränkung der Baumaßnahmen**

Die Durchführung von Baumaßnahmen hat nur am Tage, nicht in der Dämmerung und Nachtzeit erfolgen. Diese Maßnahmen dienen der Begrenzung von Beeinträchtigungen von Fledermäusen.

##### **V3: Zeitliche Beschränkung der Fäll- und Rodungsarbeiten**

Mit Einhaltung der Fällzeitenregelungen (keine Fällarbeiten während der Brutzeit vom 01. März bis 30. September) können baubedingte Beeinträchtigungen der vorkommenden Brutvogelarten der Gehölze vermieden werden.

##### **CEF1: Ausgleichsmaßnahme Artenschutz CEF1: Anbringen eines Sperlingskoloniehauses**

Zur Sicherstellung der Reproduktion des Haussperlings ist vor Abriss der Salzhalle ein Sperlingskoloniehaus an einem nicht durch Bauarbeiten betroffenen Gebäude (Große Kfz-Halle) anzubringen.

##### **Kompensationsmaßnahmen innerhalb und außerhalb des Plangebietes**

..... IN DER ERARBEITUNG .....

.....

.....

.....

.....

.....

### **Regelwerke und Normen:**

Um Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Wasser zu vermeiden sind die einschlägigen Sicherheitsbestimmungen, die Bestimmungen der § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG), die DIN-Vorschriften und andere geltende Rechtsvorschriften einzuhalten.

- DIN 18 920 – Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- RAS-LP 4 - Richtlinie für die Anlage von Straßen, Teil Landschaftspflege, Abschnitt 4: Schutz von Bäumen, Vegetationsbeständen und Tieren bei Baumaßnahmen
- ZTV-Baumpflege 2006 - Zusätzliche Technische Vorschriften und Richtlinien für Baumpflege und Baumsanierung
- Die genauen Pflanzstandorte sind der technischen Erschließung (Leitungsbau) während der Ausführung anzupassen

## **7.5 Bauordnungsrechtliche Gestaltungsfestsetzungen**

(§ 9 (4) BauGB i.V.m. § 86 LBauO MV)

Gestalterische Festsetzungen wurden für die Fassaden- und Dachgestaltung, die Verkehrsflächen/Parkplatzflächen, Einfriedungen und Sichtschutzanlagen getroffen. Diese Festsetzungen setzen nur einen Rahmen für die Gestaltung und lassen ausreichend Raum für den Planungsprozess. Farb- und Oberflächengestaltung der Außenwände/Dachflächen lassen eine Vielzahl von Möglichkeiten offen.

### **Fasadengestaltung/Dachgestaltung**

Für die Gebäudegestaltung wurden bauliche Gestaltungsvorschriften für die Fassaden und Dachlandschaften getroffen. Die Regelungen orientieren sich am baulichen Bestand der Straßenmeisterei und sollen ein Einfügen der neuen Baukörper in das Gesamtbild gewährleisten. Gleichzeitig orientieren sich die Festsetzungen der Fassaden- und Dachgestaltung auch am üblichen Baukonzept von modernen Straßenmeistereien.

### **Gestaltung der Verkehrsflächen/Parkplatzflächen**

Die Regelungen der Flächenbefestigung dienen der flexiblen städtebaulichen Gestaltung des Erschließungsraumes und der Minimierung der Vollversiegelung sowie der Aufrechterhaltung des Wasserkreislaufes.

## **7.6 Hinweise**

### **Denkmalschutz**

#### **Naturdenkmale:**

Nach Rücksprache mit der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg sowie der Vorort erfolgten Inaugenscheinnahme des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass im Planbereich keine Naturdenkmale vorhanden sind.

#### **Bodendenkmale:**

Im Plangebiet ist zzt. kein Bodendenkmal bekannt.

Als nachrichtlicher Hinweis wird ein Vermerk über den Umgang mit eventuellen historischen und archäologischen Funden und Bodenverfärbungen bei Erdarbeiten im Bereich des Bebauungs-

planes geführt. Dies dient der Sicherung dieser Funde und der Einhaltung des § 11 Denkmalschutzgesetz M-V. Durch die Anzeige und Sicherung von eventuellen Funden werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden.

#### **Baudenkmale:**

Im Plangebiet befindet sich kein Baudenkmal.

### **Bauökologie**

Die Hinweise zur Bauökologie dienen der Berücksichtigung von ökologischen Aspekten beim Bauen, so dass durch die Bautätigkeit und die verwendeten Materialien möglichst geringe Eingriffe in die Naturkreisläufe verursacht werden.

### **Leitungsrechte**

Da das Plangebiet in den letzten Jahren einer anthropogenen Nutzung unterlag und die Leitungsdokumentationen unvollständig sind, gilt der geführte Hinweis auf eventuell weitere vorhandene Leitungen der Sicherheit bei den Bauarbeiten innerhalb des Plangebietes.

## **8.0 Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden**

Das für die bauliche Entwicklung des Plangebietes notwendige Grundstück befindet sich im Eigentum des Landkreises Nordwestmecklenburg. Das Grundstück steht für die geplante bauliche Entwicklung zur Verfügung. Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht angezeigt.

Es wird an dieser Stelle auf die bauabschnittsweise Realisierung des Vorhabens hingewiesen. Der Grund liegt in der Aufrechterhaltung des laufenden Betriebes der Straßenmeisterei während der Bauphase.

## **9.0 Bodenschutz**

Da das Plangebiet jahrzehntelang gewerblich genutzt wurde, ist ggf. mit wasser- und umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden, welche lokal zu Bodenverunreinigungen geführt haben können. Aufgrund von Überschreitung von Parametern des Zuordnungswerts Z0 im Feststoff und Eluat, wird im Rahmen der weiteren Planungen eine fachtechnische Begleitung und Erkundung durch einen Sachverständigen für Altlastenuntersuchungen und -Gutachten empfohlen. Bei Aushub bzw. Regulierungsarbeiten, ist eine fachtechnische Begleitung von diesen Sachverständigen unbedingt erforderlich.

Gemäß §§ 4 (1,7) BBodSchG 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. Unnötige Beeinträchtigungen und Schädigungen der Bodenbeschaffenheit sind bei Erd- und Tiefbaumaßnahmen stets zu vermeiden bzw. auf das notwendigste Maß zu reduzieren. Dies gilt insbesondere in unversiegelten und bewachsenen Bodenbereichen. Hierzu gehören u. a. Bodenverdichtungen und die Zerstörung der Vegetationsdecke und des Oberbodens durch unsachgemäßes und unnötiges Befahren mit schweren Baufahrzeugen (u. a. bei nassen Witterungs- und Bodenverhältnissen) und erhebliche mechanische Belastungen (z. B. Lagerflächen), die Durchmischung der unterschiedlichen Bodenhorizonte bei Aushub, Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Böden sowie Verunreinigungen durch Schadstoffe.

## **10.0 Immissionsschutz**

Gemäß § 1 (5) Nr.1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen. Als relevante

immissionsrechtliche Schallquellen, die auf das Plangebiet wirken, ist die Schweriner Landstraße und die Stadtstraßen zu nennen. Aufgrund der nicht sensiblen Nutzung des Plangebietes ist aus dem Verkehr keine Beeinträchtigung auf die Straßenmeisterei zu erwarten.

Da es sich lediglich um den Ersatzneubau der vorhandenen Kreisstraßenmeisterei handelt, ist auch mit keiner Zunahme des Verkehrs aus der Meisterei bzw. einer Mehrbelastung auf das Umfeld an der Schweriner Landstraße und der Dorfstraße zu rechnen. Aus diesem Grund ist die Erstellung einer Schallimmissionsprognose entbehrlich.

## 11.0 Klimaschutz

Da das geplante Gebiet keinen wesentlichen Beitrag zur Kaltluftversorgung der Innenstadt leistet, ist die Bebauung aus stadtklimatischer Sicht unproblematisch. Aus energetischer Sicht sind alle Möglichkeiten zur Einbindung regenerativer Energieformen auszuschöpfen. Siehe auch Pkt. Bauökologie.

## 12.0 Kosten und Finanzierung

Die Kosten der Gebietsentwicklung des Bebauungsplanes trägt der Vorhabenträger, einschließlich der Kosten der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Zur Absicherung der Bau- und Erschließungsmaßnahmen wird vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Grevesmühlen und dem Landkreis Nordwestmecklenburg geschlossen.

## 13.0 Verfahrensstand

Am **10.07.2023** wurde durch die Stadtvertretung der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 50 „Ersatzneubau der Kreisstraßenmeisterei Grevesmühlen“ gefasst. Der Beschluss wurde ..... am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung wurde im Rahmen der Einholung der landesplanerischen Hinweise sowie im Rahmen der frühzeitigen Behördeninformation nach § 4(1) BauGB beteiligt. Die landesplanerischen Hinweise und die landesplanerische Stellungnahme liegen seit dem ..... vor.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3(1) BauGB wurde in der Zeit vom ..... bis zum ..... durch eine Offenlage durchgeführt. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte ..... am .....

Die frühzeitige Unterrichtung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (im Sinne des §4 Abs. 1 BauGB) über die Grundzüge der Planung, auch im Hinblick auf Klärung über den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB, erfolgte ab der .....

Es wurden Hinweise der Träger öffentlicher Belange, der Bürgerinnen und Bürger und aus den erstellten Fachgutachten in den Bebauungsplan eingearbeitet.

Auf der Stadtvertreterversammlung am ..... haben die Stadtvertreter dem Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 50 zugestimmt und gleichzeitig zur Offenlage bestimmt. Der Umweltbericht und die Planbegründung wurden gebilligt.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom ..... bis zum ..... statt.  
Die Bekanntmachung der Offenlage erfolgte ..... am .....

Die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange mit der erarbeiteten Entwurfsplanung sowie der vorliegenden Umweltinformationen gem. § 4(2) BauGB erfolgte ab der .....

Im Rahmen der Offenlage wurden ...../keine Anregungen oder Bedenken von Bürgern oder Bürgerinnen geäußert oder vorgebracht.

Die abgegebenen Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Offenlage bzw. Trägerbeteiligung nach §3(2) BauGB bzw. §4(2) BauGB wurden durch die Stadtvertreter geprüft und deren Inhalte ausgewertet. Im Ergebnis dieser Auswertung erfolgte am ..... die Abwägung zu den Stellungnahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Das Ergebnis wurde den Betroffenen mitgeteilt.

Auf der Sitzung der Stadtvertretung am ..... wurde der Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst und die beigefügte Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt.

Antrag auf Einleitung Bauleitplanverfahren:	<b>19.04.2023</b>
Aufstellungsbeschluss gem. § 2(1) BauGB:	<b>10.07.2023</b>
Frühzeitige Behördeninformation gem. 4(1) BauGB	.....
Frühzeitige Bürgerbeteiligung gem. § 3(1) BauGB:	.....
Entwurfs-/ Auslegungsbeschluss:	.....
Offenlage gem. § 3(2) BauGB:	.....
Behördenbeteiligung gem. § 4(2) BauGB:	.....
Abwägungsbeschluss:	.....
Satzungsbeschluss:	.....

aufgestellt: Oktober 2023  
fortgeschrieben:

Die Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am ..... gebilligt.

Grevesmühlen, den .....  
  
L. Prahler  
Der Bürgermeister