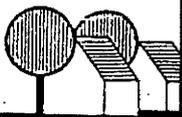


BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.21

„SÜDLICHER KAPELLENBERG“

- Gebiet wird begrenzt:
- im Norden durch vorhandene Bebauung - Geltungsbereiche des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 7 bzw. des Bebauungsplanes Nr. 6.1,
 - im Osten durch die vorhandene Kleingartenanlage,
 - im Süden durch den Grünen Weg,
 - im Westen durch das Firmengelände der Firma NTU.



Planungsbüro Mahnel

Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen

Tel. 03881/750-251
Fax 03881/750-250

Planungsstand : 13. Feb. 1999

SATZUNG

B E G R Ü N D U N G

zum Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen für das Gebiet „Südlicher Kapellenberg“

Inhaltsverzeichnis

	Seite
1. <u>Bedeutung der Stadt Grevesmühlen und städtebauliches Entwicklungskonzept</u>	3
2. <u>Allgemeines</u>	3
2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches	3
2.2 Kartengrundlage	3
2.3 Rechtsgrundlagen	4
2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	4
2.5 Quellenverzeichnis	4
3. <u>Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes</u>	5
4. <u>Einordnung in übergeordnete Planungen</u>	6
4.1 Regional- und Landesplanung	6
4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen	7
5. <u>Lage des Plangebietes und städtebauliche Einordnung, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation</u>	7
5.1 Lage des Plangebietes und städtebauliche Einordnung	7
5.2 Vorhandene Bestandsstrukturen	7
5.3 Geologische Situation	8
6. <u>Planerische Zielsetzungen</u>	8
7. <u>Inhalt des Bebauungsplanes</u>	9
7.1 Art der baulichen Nutzung	9
7.1.1 Allgemeine Wohngebiete	9
7.1.2 Gewerbegebiete	9
7.2 Maß der baulichen Nutzung	9
7.2.1 Allgemeine Wohngebiete	9
7.2.2 Gewerbegebiete	10
7.3 Höhenlage	10
7.3.1 Allgemeine Wohngebiete	10
7.3.2 Gewerbegebiete	11
7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
7.5 Flächennutzungen	11
7.6 Flächennachweis	12

8.	<u>Baugestalterische Festsetzungen</u>	12
8.1	Allgemeine Wohngebiete	12
8.2	Gewerbegebiete	13
9.	<u>Verkehrliche Erschließung</u>	14
9.1	Öffentliche Straße	14
9.2	Ruhender Verkehr	15
10.	<u>Ver- und Entsorgung</u>	15
10.1	Wasserversorgung	15
10.2	Versorgung mit elektrischer Energie	15
10.3	Gasversorgung	16
10.4	Fernsprechversorgung	16
10.5	Feuerschutzeinrichtungen	16
10.6	Abwasserentsorgung - Schmutzwasser	17
10.7	Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser	17
10.8	Müllbeseitigung	18
11.	<u>Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft</u>	18
11.1	Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen	18
11.2	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	21
11.2.1	Eingriffsflächenwert	22
11.2.2	Kompensationswert	22
12.	<u>Altlasten</u>	26
13.	<u>Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen</u>	26
13.1	Schutz vor Gewerbelärm	26
13.2	Schutz vor Straßenverkehrslärm	27
14.	<u>Sonstige Festsetzungen</u>	28
14.1	Umgrenzung von Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind - Sichtflächen	28
15.	<u>Hinweise</u>	28
15.1	Archäologische Funde und Anzeige von Erdarbeiten	28
15.2	Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden	28
15.3	Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten	29
15.4	Munitionsfunde	29
15.5	Massenbilanzen	29
15.6	Beheizung	29
16.	<u>Bodenordnung</u>	29
17.	<u>Realisierung des Bebauungsplanes</u>	30
18.	<u>Beschluß über die Begründung</u>	30

19. Arbeitsvermerke

30

1. Bedeutung der Stadt Grevesmühlen und städtebauliches Entwicklungskonzept

Die Kreisstadt Grevesmühlen soll in ihrer Funktion als Mittelzentrum mit Teilfunktion zwischen der Hansestadt Lübeck und der Hansestadt Wismar weiter ausgebaut werden. Durch die Lage an der Bundesstraße 105, welche die o.g. Zentren miteinander verbindet, und an der L 03, die Grevesmühlen mit der Landeshauptstadt Schwerin verbindet, ist die Stadt Grevesmühlen sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angebunden.

Grevesmühlen ist Sitz der Verwaltung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Zum unmittelbaren Gebiet der Stadtgemeinde Grevesmühlen gehören die Ortsteile Degtow, Poischow, Questin, Wotenitz, Büttlingen, Hamberge, Santow, Everstorf, Hoikendorf, Barendorf, Grenzhausen und Drei Linden. Die Einwohnerzahl der Stadtgemeinde Grevesmühlen beträgt etwa 11.250.

Durch die günstige Lage und die Bedeutung als Kreisstadt für den Landkreis Nordwestmecklenburg ist weiter ein wachsendes Interesse an der Bereitstellung von Gewerbeflächen und Wohnbauflächen zu erwarten. Die Ausweisung von neuen Wohn- und Gewerbeflächen war auch bei der Aufstellung des Flächennutzungsplanes der Stadt von wesentlicher Bedeutung.

Die Stadt weist in Anpassung an ihre zentralörtliche Bedeutung Gewerbe- und Wohnbauflächen vornehmlich im Stadtgebiet aus. Für die ländlichen Ortsteile werden nur Bauflächen im Rahmen der Eigenentwicklung ausgewiesen. Auch die Flächen des südlichen Kapellenberges besitzen für die weitere städtebauliche Entwicklung von Grevesmühlen große Bedeutung.

2. Allgemeines

2.1 Abgrenzung des Plangeltungsbereiches

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes für das Wohn- und Gewerbegebiet „Südlicher Kapellenberg“ wird begrenzt:

- | | |
|-------------|---|
| - im Norden | durch Wohnbebauung des Gebietes „Am Wasserturm“ und „Am Kapellenberg“ |
| - im Westen | durch Gärten und Gewerbeflächen |
| - im Osten | durch Gartenanlagen |
| - im Süden | durch den Grünen Weg |

2.2 Kartengrundlage

Als Kartengrundlage für den Bebauungsplan Nr.21 der Stadt Grevesmühlen „Südlicher Kapellenberg“ dient eine Amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Bezugshöhe HN, die durch das Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Grob, Dipl.-Ing. Teetzmann, ÖbVI, erstellt wurde. Im südlichen Anschluß wurde die Kartengrundlage für den Bebauungsplan durch die Amtliche Plangrundlage im Maßstab von 1:1.000 mit der Bezugshöhe HN, die durch das Vermessungsbüro der ÖbVI Dipl. Ing. Holst und Dipl. Ing. Krähmer erstellt wurde, ergänzt.

2.3 Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Am Kapellenberg“ in Grevesmühlen liegen folgende Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253) i.V. mit § 233 BauGB i.d.F. vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141).
- [Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622).]
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132, geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 1990) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I Nr. 3).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 6. Mai 1998 (GVO Bl. M.V S. 468, 612)
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern in der Fassung vom 22. Januar 1998, gültig seit dem 13. Februar 1998, zuletzt geändert und in dieser Fassung gültig ab 10. Juli 1998.

2.4 Bestandteile des Bebauungsplanes

Die Planzeichnung des Bebauungsplanes für das Gebiet „Südlicher Kapellenberg“ in Grevesmühlen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bebauungsplanes im Maßstab M 1 : 1.000 mit der Zeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bebauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bebauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt. Ergänzt wird der Bebauungsplan durch einen gesondert gefertigten Grünordnungsplan.

2.5 Quellenverzeichnis

Der Ausarbeitung der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen für das Gebiet „Südlicher Kapellenberg“ in Grevesmühlen liegen folgende Unterlagen zugrunde:

- Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen, 1. Änderung, genehmigte und bekanntgemachte Fassung.
- Gutachten über die Baugrund- und Gründungsverhältnisse für einen Teilbereich des B-Plangebietes, erstellt durch das Ingenieurbüro für

Bodenmechanik und Grundbau, Jürgen Buchheim, Dipl. Ing. VBI, im November 1995.

- Lärmuntersuchung B-Planungen „Grüner Weg“, erstellt durch die Ingenieurgesellschaft für das Bauwesen mbH, Masuch + Olbrisch Beratende Ingenieure VBI, im November 1996.

3. Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplanes

Die Stadt Grevesmühlen stellt den Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet „Südlicher Kapellenberg“ in Grevesmühlen auf, um den vorhandenen Bestand planungsrechtlich zu regeln, und gleichzeitig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die weitere Ansiedlung von Gewerbe- und Dienstleistungsunternehmen zu schaffen. Ebenso sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Arrondierung vorhandener Wohnbereiche geschaffen werden.

Aufgrund ihrer Bedeutung für den regionalen Arbeitsmarkt und zur Erhöhung der Wettbewerbsfähigkeit soll die Kreisstadt Grevesmühlen als traditioneller Standort für das produzierende Gewerbe gesichert und weiter entwickelt werden. Möglichkeiten zur weiteren gewerblichen Entwicklung bieten sich vor allem im östlichen Stadtbereich von Grevesmühlen, in dem sich auch das Plangebiet befindet.

Als positiver Standortfaktor für Gewerbe, ist neben der räumlichen Nähe der Kreisstadt zur Landeshauptstadt Schwerin und dem Oberzentrum Lübeck, die Lage an der überregionalen Bundesstraße B 105, die Rostock und Lübeck miteinander verbindet, sowie die Nähe zur Autobahn A 20 zu nennen.

Die entlang des Grünen Weges schon vorhandene gewerbliche Nutzung soll durch eine Erweiterung nach Osten ergänzt werden und durch entsprechende Festsetzungen zur Nutzung soll ein verträglicher und konfliktfreier Übergang zu vorhandener und zu geplanter Wohnnutzung geschaffen werden bzw. sichergestellt werden.

Der Bebauungsplan sollte ursprünglich als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Da der Flächennutzungsplan in der Fassung der 1. Änderung bereits genehmigt und wirksam bekanntgemacht worden ist, wird der Bebauungsplan eindeutig aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Von der ursprünglichen Absicht der vorzeitigen Aufstellung kann Abstand genommen werden.

Mit Realisierung des Gewerbegebietes sollen weitere Arbeitsplätze für die Bewohner der Stadt und der umliegenden Gemeinden geschaffen werden. Insbesondere sollen kleine mittelständische Unternehmen im Bereich des Plangebietes angesiedelt werden.

Für die Stadt Grevesmühlen ist ebenso die Ansiedlung eines Gewerbe- und Gründerzentrums im Bereich des Grünen Weges denkbar. Aus Sicht der Stadt wäre solch eine Ansiedlung gut geeignet, einen harmonischen Übergang von gewerblicher Nutzung zu empfindlicher Wohnnutzung zu gewährleisten. Ein Gewerbe- und Gründerzentrum könnte gleichzeitig dazu dienen, insbesondere „Jungen Unternehmen“ eine Starthilfe zu bereiten.

4. Einordnung in übergeordnete Planungen

4.1 Regional- und Landesplanung

Nach den Darstellungen des Ersten Landesraumordnungsprogrammes des Landes Mecklenburg-Vorpommern können folgende Aussagen getroffen werden:

- Die Kreisstadt Grevesmühlen wird als Mittelzentrum mit Teilfunktion eingestuft.
- Die nördlich der B 105 befindlichen Bereiche gehören zu einem Vorsorgeraum für Naturschutz und Landschaftspflege.
- Die Stadtgemeinde Grevesmühlen gehört zu einem Raum mit besonderer natürlicher Eignung für Fremdenverkehr und Erholung.
- Südlich bzw. Südöstlich der Stadt befinden sich Räume mit besonderer Bedeutung für die Wassergewinnung.
- Die unbebauten Flächen der Stadtgemeinde befinden sich in einem Raum mit größerem Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Flächen.
- Durch die Stadt führt das Inter Regio- / IR-Netz der Eisenbahn.

Die übergeordnete Straßenverbindung B 105 wird auch weiterhin große Bedeutung für die Stadt Grevesmühlen behalten. Etwa 6 km südlich von Grevesmühlen verläuft die Trasse der Bundesautobahn A 20. Über die Anschlußstelle zur Autobahn bei Upahl ist Grevesmühlen noch besser an das großräumige Verkehrsnetz angebunden sein.

Grevesmühlen ist als Kreisstadt das bedeutendste politische und wirtschaftliche Zentrum des Kreises und gewinnt auch zunehmend an Bedeutung für die Erholung und den Fremdenverkehr. Die Stadt besitzt gute Voraussetzungen als Wohn- und Gewerbestandort.

Mit dem Regionalen Raumordnungsprogramm Westmecklenburg werden die Zielstellungen des Landesraumordnungsprogrammes untermauert.

Als Schwerpunkt der wirtschaftlichen Entwicklung und als Versorgungsstandort ist Grevesmühlen als zentraler Ort im ländlichen Raum in besonderem Maße zu sichern und zu stärken, um die Entfernungen für die Bewohner des Einzugsgebietes möglichst gering zu halten. Als Versorgungskern und Kristallisationspunkt für soziale, kulturelle und wirtschaftliche Einrichtungen im ländlichen Raum ist die Kreisstadt vorrangig zu entwickeln.

Grevesmühlen ist als regionaler Schwerpunkt für den Wohnungsbau zu betrachten. Der Wohnungsbau soll gefördert werden, so daß eine nach Quantität und Qualität bedarfsgerechte und sozial ausgewogene Versorgung mit Wohnungen sichergestellt werden kann.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm wird für die Stadt Grevesmühlen für die nächsten 10-15 Jahre ein Neubedarf an Wohnungen von 1.500 Wohneinheiten zugrundegelegt. Der Wohnbauflächenbedarf beträgt dafür etwa 72 ha.

4.2 Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen

Im Vergleich zum genehmigten Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen ergeben sich Abweichungen in den flächenhaften Festsetzungen des B-Planes Nr. 21. Diese in Bezug auf den Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen veränderten Zielabsichten sind der gutachterlich gestützten Konfliktbewältigung geschuldet. Im Rahmen einer 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung hergestellt. Da die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen abgeschlossen wurde, ist der Bebauungsplan vollinhaltlich aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Es ergibt sich eine vollständige Übereinstimmung zwischen vorbereitender und verbindlicher Bauleitplanung.

5. Lage des Plangebietes und städtebauliche Einordnung, vorhandene Bestandsstrukturen und geologische Situation

5.1 Lage des Plangebietes und städtebauliche Einordnung

Das Plangebiet für den B-Plan Nr. 21 befindet sich im südöstlichen Teil der Stadt Grevesmühlen auf dem „Kapellenberg“. Neben bisher unbebauten Flächen wird auch der Bereich des Geländes der ehemaligen Firma NTU überplant – bereits überbauter Bereich - und in den Plangeltungsbereich einbezogen.

Das betrachtete Plangebiet ist ein relativ konfliktreicher Standort. Städtebauliche Spannungen ergeben sich insbesondere durch die unmittelbare Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe sowie die das Plangebiet tangierenden Verkehrsträger. Um die Spannungen künftig auszuschließen, bzw. auf ein verträgliches Maß zu beschränken, werden die planerischen Zielsetzungen für den Bebauungsplan entsprechend gewählt.

5.2 Vorhandene Bestandsstrukturen

Die Freiflächen auf dem Kapellenberg sind zum überwiegenden Teil als Ruderalstandorte ausgebildet. Je nach Nährstoffverhältnis und Mikroklima dominieren unterschiedliche Pflanzengesellschaften, wobei der größte Teil von Quecken-Dominanzbeständen und variierten Ausprägungen der Rainfarn-Beifußfluren (Tanaceto-Artemisietum) eingenommen wird. Während im westlichen Plangebiet die Vegetation einen Deckungsgrad von 100 % erreicht, durchsetzt mit Hochstauden (u.a. Rainfarn, Bitterkraut, Beifuß, Disteln, Goldrute), dominieren im zentralen Plangebiet - ehemalige Abgrabungsflächen - mit einem Deckungsgrad von ca. 80 % typische Ruderalarten trockenwarmer mäßig nährstoffreicher Standorte (u.a. Beifuß, Rainfarn, Natternkopf, Lichtnelke, Graukresse).

Durch das kiesige Substrat ist der Boden nicht in der Lage Nährstoffe länger zu halten. An größeren Hangabschnitten tendiert die Vegetation zur Bildung eines Magerrasens mit Dominanzen des Rot-Straußgrases. Hier findet man auch eine der wenigen „Rote Liste“-Arten, das Acker-Filzkraut (*Filago arvensis*). Nach Schließung der Grasnarbe wird diese Art vermutlich verschwinden.

In den Bereichen, die durch Bautätigkeit und als Lagerplatz beansprucht werden, sind Vertreter kurzlebiger Pionier- und Trittrasengesellschaften verbreitet.

Entlang des Böschungsbereiches im südlichen Plangebiet sind Gehölze aufgewachsen. Hier dominieren Schlehen (*Prunus spinosa*), Schwarzer Holunder (*Sambucus nigra*) und Obstgehölze.

5.3 Geologische Situation

Das Plangebiet fällt insgesamt von Nordwest nach Südost ab. Die Höhen fallen von ca. 40,0 m HN im Nordwesten auf etwa 30,0 m ü.HN im Südosten ab.

Für das Plangebiet ist der fallende Geländecharakter in Nord-Süd-Richtung prägend. Neben einer größeren Abgrabungsfläche, die im Zusammenhang mit der Realisierung von Wohnbebauung „Am Wasserturm“, am Kapellenberg entstanden ist, in einer Ausdehnung von etwa 1,7ha mit Tiefen bis zu 4,00m, sind innerhalb des Plangebietes kleinere lokale Höhen und Tiefen, die teilweise auch anthropogenen Ursprungs sind, erkennbar.

Der vorhandene Boden besteht zum größten Teil aus Mittel- und Feinsanden. Im südlichen Teil des Plangebietes wird in einer Tiefe zwischen 3,00 bis 5,00 m Grundwasser erreicht.

6. Planerische Zielsetzungen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 21 für das Gebiet auf dem Kapellenberg werden überwiegend Flächen, die derzeit noch nicht baulich genutzt werden, überplant. Er ist damit ein Bindeglied zu den schon vorhandenen Bauungen im nördlichen und im südwestlichen Bereich.

Grundlegendes Ziel der Stadt ist es, mit dem Bebauungsplan 21 für das Gebiet „Südlicher Kapellenberg“ planungsrechtliche Voraussetzungen für die weitere Ansiedlung von Gewerbebetrieben - durch die östliche Erweiterung der bereits vorhandenen Gewerbegebiete Am Grünen Weg - zu schaffen. Außerdem soll weitere Wohnnutzung an die nördlich vorhandene Wohnbebauung angeschlossen werden; diese soll im südlichen Teil arrondiert werden. Um eine Räumliche Zäsur zu den Gewerbeflächen zu erreichen, ist die Ausgestaltung einer Parkanlage geplant, welche auch für Erholungszwecke und Freizeitaktivitäten genutzt werden kann.

Durch die Ausgestaltung dieser innerstädtischen Grünfläche soll ein Ausgleich für den mit der Planung verbundenen Eingriff erfolgen.

Wesentliches Ziel ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 die Beseitigung städtebaulicher Spannungen - insbesondere zwischen gewerblicher Nutzung und dem Wohnen. Aus diesem Grunde ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 21 in engem Zusammenhang mit dem B-Plan Nr.22, der für den Bereich südlich des grünen Weges aufgestellt wird, zu betrachten. Nur durch abgestimmte Festsetzungen zu flächenbezogenen Schalleistungspegeln lassen sich zukünftig Nutzungskonflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungen vermeiden.

7. Inhalt des Bebauungsplanes

7.1 Art der baulichen Nutzung

7.1.1 Allgemeine Wohngebiete

In den Allgemeinen Wohngebieten sind die Nutzungen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und deshalb nicht zulässig.

Garagen und überdachte Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Dabei gelten die §§ 12 Abs. 1, 2, 3 und 21a Abs. 3 BauNVO. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch überdachte Stellplätze und Garagen ist nach § 21a Abs. 3 BauNVO im Plangebiet bis zu 0,1 der Fläche des Baugrundstücks zulässig, soweit § 19 Abs. 4 BauNVO nicht entgegensteht. Weitergehende Überschreitungen der zulässigen Grundfläche sind nicht zulässig. Garagen und überdachte Stellplätze müssen mindestens einen Abstand von 5,0 m zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie aufweisen und dürfen nicht über die straßenseitige Gebäudefront hervortreten.

Die für allgemeine Wohngebiete zulässigen Nebenanlagen dürfen nur in baulicher Verbindung mit Garagen bzw. überdachten Stellplätzen entstehen. Ausgenommen von dieser Regelung sind Nebenanlagen zur Einhausung von Müllbehältern.

7.1.2 Gewerbegebiete

Für alle Gewerbegebiete des Bebauungsplangebietes sind Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsleiter und Betriebsinhaber gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 2 BauNVO allgemein zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 1 Abs. 5 und 9 BauNVO ausnahmsweise zulässig, wenn der Verkauf an Endverbraucher nach Art und Umfang im eindeutigen Zusammenhang mit der Produktion, der Ver- und Bearbeitung von Gütern - einschließlich Reparatur- und Serviceleistungen - des Betriebes steht (Handwerkshandel bzw. produktionsbezogener Einzelhandel). Versandhandels- und Großhandelsbetriebe sind davon unabhängig innerhalb des Plangebietes zulässig.

Nach § 1 Abs. 5 und Abs. 9 BauNVO wird festgelegt, daß Betriebe des Beherbergungsgewerbes sowie Vergnügungsstätten, wie Tanzpaläste, Diskotheken und Spielhallen innerhalb des Bebauungsplanes unzulässig sind.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

7.2.1 Allgemeine Wohngebiete

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der allgemeinen Wohngebiete durch die Festsetzung der

- Grundflächenzahl,
- die Anzahl der Vollgeschosse und

- die Angaben zur maximalen Trauf- bzw. Firsthöhe bestimmt.

Die höchstzulässige Zahl an Wohnungen in Wohngebäuden wird jeweils für Einzelhäuser, Reihenhausscheiben und für Doppelhaushälften der Doppelhäuser je Einheit mit maximal 2 Wohnungen begrenzt.

Für das Gebiet WA 4, für das im Unterschied zu den Gebieten WA 1 bis WA 3 eine 2-geschossige Ausnutzung zulässig ist, wird zusätzlich die Geschoßflächenzahl festgesetzt.

Die Grundflächenzahl für die WA1, WA2 und WA3-Gebiete wird mit 0,25 festgesetzt. Für das WA4-Gebiet gilt eine Grundflächenzahl von 0,3.

7.2.2 Gewerbegebiete

Das Maß der baulichen Nutzung wird innerhalb der Gewerbegebiete durch Festsetzung

- der Grundflächenzahl
- der Geschoßflächenzahl und
- die Festsetzung der Trauf- und Firsthöhe für die Gebiete GE 1 und GE 2 oder
- die Festsetzung der Oberkante der Gebäude über HN für die Gebiete GE 3 und GE 4 bestimmt.

Für die Gebiete GE 1 und GE 4 wird die Grundflächenzahl mit 0,8 festgesetzt; die Geschoßflächenzahl mit 1,2 für das Gebiet GE 1 und mit 1,0 für das Gebiet GE 4.

Für die Gebiete GE 3 und GE 4 sind die Grundflächenzahl mit 0,6 und die Geschoßflächenzahl mit 0,8 festgesetzt.

7.3 Höhenlage

7.3.1 Allgemeine Wohngebiete

Die konstruktive Sockelhöhe darf in den WA1- bis WA3-Gebieten eine Höhe von 0,30 m über dem Bezugspunkt nicht überschreiten. Der Erdgeschoßfußboden darf für die WA1- bis WA3- Gebiete jedoch auch nicht unter dem Bezugspunkt liegen. Für die nördlich der Planstraße „D“ gelegenen und unmittelbar von dieser erschlossenen Grundstücke darf die konstruktive Sockelhöhe 0,80 m über Bezugspunkt nicht überschreiten. In dem WA4-Gebiet darf die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens über dem Bezugspunkt eine Höhe von 1,30 m nicht überschreiten; die Höhenlage des Erdgeschoßfußbodens darf jedoch die Höhenlage des Bezugspunktes auch nicht unterschreiten. Das Maß der Sockelhöhe bezieht sich auf den vertikalen Abstand zwischen der Erdgeschoßfußbodenoberkante und dem Bezugspunkt. Als unterer Bezugspunkt für die Höhenlage (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) gilt die Oberfläche der nächstgelegenen öffentlichen Erschließungsfläche in Höhe der beabsichtigten Gebäudemitte. Ausnahmen von den Festsetzungen zur Höhenlage (Sockelhöhe, Traufhöhe, Firsthöhe) sind zulässig, wenn ihre Einhaltung zu einer unzumutbaren Härte führen würde. Die Ausnahme von der Höhenfestsetzung darf jedoch nicht zu einer Verletzung der städtebaulichen Grundzüge der Planung führen.

7.3.2 Gewerbegebiete

Als Bezugspunkt wird für die Gebiete GE 1 und GE 2 bei Höhenangaben die Höhe der Oberfläche des Grünen Weges in der Mitte der straßenseitigen Gebäudeseite der betreffenden baulichen Anlage zugrundegelegt. Für das Gebiet GE 1 darf der Erdgeschoßfußboden den Bezugspunkt nur maximal 0,50 m überschreiten; und für das Gebiet GE 2 nur um 1,00 m.

Die dem Grünen Weg zugewandte Traufhöhe darf eine Höhe von 6,50 m und die Firsthöhe darf eine Höhe von 12,00 m über Bezugspunkt nicht überschreiten.

Für die Gebiete GE 3 und GE 4 gilt als Bezugspunkt die Höhenlage über HN. Für die Gebiete GE 3 und GE 4 darf die Oberkante von Gebäuden eine Höhe von 46,00 m über HN (mittlere natürliche Geländehöhe im GE 3-Gebiet 37,50 m über HN; mittlere Geländehöhe im GE 4-Gebiet 38,00 m über HN) nicht überschreiten. Ausnahmen von maximal 2,00 m von dieser Regelung sind zulässig, sofern eingeschossige Gebäude mit einem Steildach errichtet werden.

Ausgenommen von den Festsetzungen zur Höhenlage sind darüberhinaus Teile baulicher Anlagen, die entsprechend den technischen Anforderungen oberhalb der Gebäudedachdeckung (z.B. Lüftungsanlage, Schornsteine usw.) notwendig sind.

7.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

In der festgesetzten abweichenden Bauweise der Gewerbeflächen sind die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten. Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzungen von Baugrenzen bestimmt. Überschreitungen der Baugrenzen sind in den Gewerbegebieten zur zugehörigen Straßenbegrenzungslinie bis zu 1,0 m zulässig, wenn diese durch vertikale, gebäudegliedernde Elemente bedingt sind.

7.5 Flächennutzungen

Über die bauliche Nutzung hinaus, werden folgende weitere flächenhafte Nutzungen dargestellt:

- Verkehrsfläche als Straße (einschließlich Straßenbegleitgrün und öffentliche Parkplatzflächen, nebst Gehweg bzw. Geh- und Radweg)
- Verkehrsfläche als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
- Grünflächen als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage, Spielplatz, Abenteuerspielplatz und Bolzplatz

Auf den beschriebenen Flächen baulicher und anderer oben beschriebener Nutzungen werden zusätzlich folgende flächenhafte Festsetzungen vorgenommen:

- Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen,

Darüber hinaus werden in der Planzeichnung auch Einzelstandorte dargestellt, z.B. für die Anpflanzung von Bäumen im Straßenbereich.

Flächen mit unterschiedlichen Festsetzungen zur Nutzung werden gegeneinander abgegrenzt.

7.6 Flächennachweis

Die Gesamtfläche innerhalb der Grenzen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beträgt ca. 12,3 ha:

-Wohngebiete gem. § 4 BauNVO	ca. 2,165 ha
-Gewerbegebiete gem. § 8 BauNVO	ca. 5,410 ha
-Grünflächen öffentlich	ca. 3,485 ha
-Verkehrsflächen	ca. 1,260 ha
S u m m e	ca. 12,32 ha

8. Baugestalterische Festsetzungen

8.1 Allgemeine Wohngebiete

Die Dächer sind als symmetrische Sattel- oder Krüppelwalmdächer auszubilden und mit roter oder anthrazitfarbener Hartdacheindeckung zu decken. Glänzende und reflektierende Deckungsmaterialien sind nicht zulässig.

Liegende Dachfenster und Dachaufbauten sind zulässig, wenn sie insgesamt 20 % der jeweiligen Dachfläche nicht überschreiten. Sonnenkollektoren sind bis zu einem Drittel der jeweiligen Dachfläche zulässig. Die Länge der Dachaufbauten darf nicht mehr als 50 % der zugehörigen Hausseite betragen. Zu den Ortgängen ist ein Abstand von mindestens 1,50 m einzuhalten. Zwischen der Traufe und dem Dachaufbau müssen mindestens 3 Dachziegelreihen durchgehen.

Giebel können mit einem Dachüberstand bis maximal 30 cm ausgebildet werden. Traufseitig sind Dachüberstände bis maximal 50 cm zulässig. Bei Garagen und Nebengebäuden sind die Festsetzungen zur Dachneigung und Dacheindeckung nicht zwingend.

Zur Gestaltung der Außenwände ist ziegelsichtiges Mauerwerk zulässig. Geschlämmte Kalksandsteinverblendung sowie glatt verputzte Außenwandflächen sind nur mit heller Farbgebung, z.B. in den Farben weiß, beige, hellgrau oder creme, zulässig.

Andere Baustoffe - z.B. Holz - dürfen verwendet werden, wenn sie nicht mehr als 30 % der gesamten Außenwandflächen in Anspruch nehmen. Hochglänzende und kleinteilige Baustoffe sind nicht zulässig. Auflockerungen der Fassade durch Erker, Loggien und betonte Eingangsbereiche sind zulässig. Für Garagen ist die Gestaltung der Außenwände wie für das zugehörige Wohngebäude vorzunehmen.

Einfriedungen von Grundstücken zur Erschließungsstraße hin sind in Form von Laubholzhecken oder Zäunen mit Lattung bis zu einer Höhe von 1,00 m bezogen auf die Fahrbahnhöhe der zugehörigen öffentlichen Erschließungsfläche zulässig.

Innerhalb des Geltungsbereiches sind Abfallbehälter auf dem eigenen Grundstück unterzubringen.

Als Befestigungsarten für den verkehrsberuhigten Bereich, die öffentlichen Parkflächen und die Gehwege sind kleinteilige Baustoffe zu verwenden. Geh- und Radwege innerhalb öffentlicher Grünflächen sind mit wassergebundenen Decken zu befestigen.

Die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen ist mit wasserdurchlässigen Materialien und/oder Rasengittersteinen und/oder großfugig verlegtem Steinpflaster ohne Fugenverguß zu gestalten. Ein wasserundurchlässiger Unterbau ist nicht zulässig.

Im Bereich der WA-Gebiete sind Werbeanlagen nur als Schilder an Zäunen und an den Hauswänden bis zu einer Größe von 0,30 m x 0,60 m zulässig. Es dürfen keine selbstleuchtenden Werbeanlagen verwendet werden. Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung zulässig.

8.2 Gewerbegebiete

Den öffentlichen Verkehrsflächen zugewandte Einfriedungen der Grundstücke dürfen eine Höhe von 1,00 m über Fahrbahnhöhe nicht überschreiten. Innerhalb von Baugrenzen gelegene Sicherheitszäune dürfen eine Höhe von maximal 2,50 m nicht überschreiten.

Festgesetzte Flächen für das Parken von Fahrzeugen (Parkplätze = P) dürfen nur für Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken unterbrochen werden.

Der Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und straßenseitiger Baugrenze (Vorgartenbereich) ist als Grünfläche zu gestalten.

Innerhalb des Vorgartenbereiches ist die Herstellung befestigter Flächen mit Ausnahme von Grundstückszufahrten unzulässig.

Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger sind in den Vorgartenbereichen zulässig.

Lagerplätze sind innerhalb der Gewerbegebiete mit einer mindestens 2,00m und max. 4,00m hohen Einfriedung einzuzäunen, so daß die gelagerten Gegenstände von außen nicht einsehbar sind. Ausgenommen von dieser Regelung sind Lagerplätze zur Lagerung von unbenutzten Baustoffen und Baumaterialien.

Die Höhe von gelagerten Gegenständen darf die Höhe der Einfriedung des jeweiligen Lagerplatzes nicht überschreiten. Einfriedungen von Lagerplätzen sind zu begrünen.

In den Gewerbegebieten sind Anlagen der Außenwerbung nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen an der Stätte der Leistung und nur bis zu einer Höhe von maximal 4,50m zulässig. Ausgenommen davon ist 1 Werbeträger, der im Bereich von bis zu 20m vor der Einmündung vom Grünen Weg in die Planstraße zur besseren Orientierung im Gebiet aufgestellt wird.

9. Verkehrliche Erschließung

9.1 Öffentliche Straße

Das Plangebiet soll überwiegend durch Ergänzung bereits vorhandener Erschließungsstraßen erschlossen werden. Als Konfliktpunkt im städtischen Straßenverkehrsnetz stellt sich der Bereich des Grünen Weges im südwestlichen Plangebiet dar. Der derzeitige Schwenk in der Straßenachse wirkt sich nachteilig auf die Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs der Stadt Grevesmühlen aus.

Bei städtischen Planungsabsichten ist vorgesehen, den Verlauf des Grünen Weges in diesem Bereich zu begradigen und gleichzeitig die gewerblichen Bauflächen nördlich und südlich des Grünen Weges über geordnete Knotenpunktausbildung besser an das übergeordnete Verkehrsnetz anzubinden. Die Wohnnutzung für das Gebäude mit den Hausnummern 14-16 wird nach Aussage der Wohnungsbaugesellschaft aufgegeben, so dass die Begradigung des Straßenverlaufs in absehbarer Zeit realistisch ist.

Für den Grünen Weg bzw. dessen Ausbau war in der Planzeichnung des B-Planes für die zukünftige Verbesserung der verkehrlichen Infrastruktur ursprünglich ausreichend Fläche festgesetzt. Von der Absicht, den Grünen Weg innerhalb des Plangebietes festzusetzen, wurde Abstand genommen. Die für den Ausbau vorgesehene Fläche wird dennoch freigehalten; ausreichend Reservefläche wird außerhalb des südlichen Verlaufs der Plangebietsgrenze belassen, damit die Ausbauart auch der zentralen Bedeutung dieser Verkehrsader für die Stadt Grevesmühlen gerecht werden kann. Der Ausbau des Grünen Weges soll dann insgesamt betrachtet werden.

Die Breite des Grünen Weges (Schnitt A-A) wird mit 14,50 m offengehalten. Davon entfallen 6,50 m auf die Fahrbahnbreite.

Entlang dieser Planstraße ist beidseitig ein Geh- und Radweg in einer Breite von 2,50 m sowie eine straßenbegleitende Grünfläche von 1,00 m auf der südlichen Seite und von 2,00 m auf der nördlichen Seite möglich.

Zur Erschließung der im westlichen Teil gelegenen Gewerbeflächen, ist die zusätzliche Errichtung einer neuen Stichstraße (Schnitt F-F) mit Wendeanlage erforderlich. Diese ist in einer Breite von 9,75 m vorgesehen und mündet in eine Wendeanlage von 25 m Durchmesser.

Neben der Fahrbahn mit einer Ausbaubreite von 5,50m ist ein Gehweg von 1,75 m Breite bzw. ein Parkstreifen für die öffentlichen Parkplätze in einer Breite von 2,50 m vorgesehen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung zur Erschließung der Gebiete WA 1 bis WA 3 wird in unterschiedlicher Breite festgesetzt. Der Hauptabschnitt (Schnitt D-D) wird in einer Breite von 7,00 m festgesetzt. Die Fahrbahnbreite beträgt 3,00 m. Daneben sind ein Gehweg und ein Parkstreifen von jeweils 2,00 m Breite vorgesehen.

Die Breite der Stichstraße innerhalb des WA1-Gebietes (Schnitt E-E) soll 5,00 m betragen.

Die Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die das Wohngebiet (Gebiete WA 1 bis WA 3) an das Wohngebiet Am Kapellenberg anschließen soll, ist in einer Ausbaubreite von 8,50 m (Schnitt C-C) vorgesehen. Für die Straße sind neben der 3,00 m breiten Fahrbahn ein 2,00 m breiter Gehweg auf der einen Seite, sowie eine 1,75 m breite Park- und Grünfläche und ein 1,75 m breiter Gehweg auf der anderen Seite vorgesehen.

Die Straße mündet in gerader Verlängerung auf den Geh- und Radweg, der bis auf den Grünen Weg führt. Das Durchfahren vom nördlichen Wohnbereich in den südlichen Gewerbebereich soll unterbunden werden. In der detaillierten Straßenplanung sollen entsprechende Maßnahmen getroffen werden, um ein Durchfahren zu verhindern.

Der Geh- und Radweg selbst ist in einer Breite von 2,50 m auszubilden. Beiderseits des Weges sind jeweils in einer Breite von 3,00 m Anpflanzungen von Bäumen vorzunehmen, um den parkartigen Charakter zu unterstreichen.

9.2 Ruhender Verkehr

Entsprechend der Landesbauordnung für Mecklenburg-Vorpommern sind die für die geplante Bebauung erforderlichen Stellplätze für die einzelnen Nutzer der Wohn- bzw. Gewerbegrundstücke auf den Grundstücken selbst unterzubringen.

10. Ver- und Entsorgung

10.1 Wasserversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird durch den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG) gemäß entsprechend gültiger Wasser- und Entwässerungssatzung vom 29.07.1992 in der Fassung vom 25.05.1994 mit Trink- und Brauchwasser versorgt. Die Wasserversorgung kann aufgrund der vorhandenen Kapazitäten aus dem Verbundnetz gesichert werden.

Nördlich, östlich und südlich des Plangebietes verlaufen Wasserversorgungsleitungen, an die das Gebiet angeschlossen werden kann.

Die Verlegung der Leitungen ist im öffentlichen Bereich vorgesehen. Die Abstimmung mit dem Zweckverband Grevesmühlen hat bei der technischen Planung zu erfolgen.

10.2 Versorgung mit elektrischer Energie

Die Stadt Grevesmühlen wird durch Stadtwerke mit elektrischer Energie versorgt.

Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist die genaue Kabellage der Versorgungsleitungen mit dem Versorgungsunternehmen abzustimmen. Das Versorgungsunternehmen soll rechtzeitig vor Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten darüber unterrichtet werden.

Die Stadt Grevesmühlen geht davon aus, daß die Einbindung von Gebäuden und Anlagen im Gebiet in vorhandene Erschließungsanlagen der Stadtwerke möglich ist.

10.3 Gasversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen mit Erdgas versorgt. Die Belieferung erfolgt durch die Hansegas GmbH. Die Möglichkeiten zur Versorgung weiterer Baugebiete ist gegeben.

Eine Überbauung von Erdleitungen der HGW Hansegas ist nur mit kleinteiligen Baustoffen zulässig. Eine Versiegelung mit Bitumen, Beton o.ä. ist außer im Kreuzungsbereich nicht zu gestatten.

Nach Aussage der Stadtwerke Grevesmühlen liegt das Gebiet „WA 4, Am Wasserturm“ im Fernwärmeversorgungsgebiet. Eine Versorgung des Gebietes mit Fernwärme wäre denkbar.

10.4 Fernsprechversorgung

Die Fernsprechversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom AG. Die Deutsche Telekom AG ist vor Beginn der Erschließungsarbeiten und vor Errichtung baulicher Anlagen von den beabsichtigten Baumaßnahmen zu unterrichten. Zur fernmeldetechnischen Versorgung des Planbereiches ist die Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich. Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Planbereich sind der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 9 Monate vor Baubeginn, schriftlich anzuzeigen. Verantwortlich für dieses Gebiet der Stadt Grevesmühlen ist die Niederlassung der Telekom AG Schwerin.

10.5 Feuerschutzeinrichtungen

Der Feuerschutz in der Stadt Grevesmühlen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 (1) des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 14. November 1991 ist es Aufgabe der Gemeinden, die Löschwasserversorgung sicherzustellen.

Die Bereitstellung von Löschwasser ist aus dem öffentlichen Netz der Wasserversorgung vorgesehen. Für Teile aus dem Plangebiet des B-Plangebietes ist die Bereitstellung von Löschwasser aus dem vorhandenen Regenwasserrückhaltebecken östlich der Landstraße LO 3 möglich und vorgesehen.

Für Gewerbebetriebe mit einer GFZ von (1,0) - (2,4) und einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung gibt das DVGW-Arbeitsblatt als Richtwert für den Löschwasserbedarf mindestens 96 m³/h an. Diese 96 m³/h müssen durch alle Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m für 2 Stunden vorgehalten werden. Entsprechende Nachweise sind im Rahmen der technischen Planung vorhabenbezogen zu erbringen.

Für die Gewerbefläche im östlichen Teil des Plangebietes (GE1) kann das von hier ca. 300 m entfernte Regenwasserrückhaltebecken östlich der Ortsumgehungsstraße zur Löschwasserbereitstellung genutzt werden.

Innerhalb des Plangebietes ist ein Hydrantennetz vorzusehen, das eine ausreichende Versorgung mit Löschwasser zuläßt. Für die westlichen Teile des Plangebietes sind die Abstände von Baugebietsflächen zum Regenwasserrückhaltebecken größer als 300 m. Deshalb ist die Errichtung von Hydranten erforderlich.

Die Richtwerte für den Löschwasserbedarf eines Löschwasserbereiches mit allen Löschwasserentnahmestellen im Umkreis von 300 m enthält das DVGW-Arbeitsblatt W 405, dessen Forderungen einzuhalten sind.

Aus Sicht der Stadt wurde eine Abstimmung zur Löschwasserversorgung in den Gebieten der B-Pläne Nr. 21 und Nr. 22 geführt. Der Zweckverband gab die Auskunft, daß der Grundschutz von 48m³/h über das Trinkwassernetz gesichert werden kann. Der Rest des notwendigen Löschwassers kann über das Regenwasserrückhaltebecken bereitgestellt werden; bzw. der Bauherr muß, wenn er mehr benötigt, selbst die ausreichende Löschwasserversorgung auf dem eigenen Grundstück nachweisen und absichern.

10.6 Abwasserentsorgung - Schmutzwasser

Die Stadt Grevesmühlen wird abwasserseitig durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen entsorgt. Für die geplante Erweiterung des Gewerbegebietes und die Realisierung der Wohngebiete mit dem B-Plan Nr. 21 ist die Einbindung in das vorhandene System zur Abwasserbeseitigung vorgesehen. Entsprechend der Satzung des Zweckverbandes Grevesmühlen ist der Anschluß an die öffentliche Kanalisation vorzunehmen, dabei ist zu prüfen, ob die vorhandenen Kapazitäten ausreichend sind. Die vorhandenen Leitungen des Zweckverbandes sind zu schützen und beim Verkauf bzw. der Teilung von Grundstücken zu berücksichtigen.

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen werden zum Teil durch Schmutzwasser- bzw. Regenwasserleitungen gekreuzt. Sollten Umverlegungen notwendig werden, so hat der Erschließungsträger die Kosten dafür zu übernehmen.

10.7 Abwasserentsorgung - Oberflächenwasser

Die Stadt Grevesmühlen gehört zum Wasser- und Bodenverband „Stepenitz - Maurine“. Aus wasserwirtschaftlicher Sicht befindet sich das Plangebiet im Einzugsgebiet (9628) der Stepenitz. Gewässer erster Ordnung sind gemäß § 48 Abs. 1 LwaG nicht betroffen.

Das im Plangebiet auf den Grundstücksflächen und auf den Verkehrsflächen anfallende Oberflächenwasser, gering belastetes Oberflächenwasser, ist vorzugsweise auf den Grundstücken der Gewerbegebiete zu versickern. Auf den Grundstücken der Gewerbegebiete sind dafür grundstücksbezogene Versickerungsmöglichkeiten zu berücksichtigen. Anschlüsse an das Netz zur Oberflächenwasserableitung sind möglichst zu vermeiden. Nur wenn die Versickerung auf dem eigenen

Grundstück eine unzumutbare Härte darstellt, ist die Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers ausnahmsweise über Entwässerungsleitungen in ein Regenwasserrückhaltebecken zulässig. Dafür sollen dann vorhandene Regenwasserbehandlungsanlagen, die mit Sandfang und Ölsperre ausgestattet sind, genutzt werden. Über diese vorhandenen Anlagen wäre das anfallende Oberflächenwasser dann der Vorflut zuzuleiten.

Im Rahmen der technischen Planung sind die Nachweise zu erbringen, daß bei Einleitung der anfallenden Oberflächenwasser die vorhandenen Anlagen zur Ableitung ausreichend bemessen sind.

Eine Erlaubnis für die Einleitung von gesammelten Niederschlagswasser in die Vorflut ist bei der unteren Wasserbehörde zu beantragen. Der zuständige Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine ist bei Einleitung in die Vorflut mit einzubeziehen.

10.8 Müllbeseitigung

Die Beseitigung von Müll hat aufgrund der gültigen gesetzlichen Vorschriften zu erfolgen. Einzuhalten sind das Abfallgesetz (AbfG), die Abfall-Reststoff-Überwachungs-Verordnung (AbfRestÜberV), das Abfallwirtschaft- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) und die Satzung über Abfallentsorgung im Landkreis Nordwestmecklenburg.

11. Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft

11.1 Beschreibung der Ausgleichsmaßnahmen

Mit der Bereitstellung von Flächen für die vorgesehene Bebauung ist die Inanspruchnahme von unversiegelter Fläche unerlässlich. Unter dem Punkt 5. "Lage des Plangebietes und vorhandene Bestandsstrukturen" dieser Begründung ist eine Beschreibung des derzeitigen Zustandes innerhalb des Plangebietes erfolgt.

Da Eingriffe und damit Beeinträchtigungen des Gebietes erfolgen, sind zur Minimierung des Eingriffs bzw. als Ausgleich und Ersatz für den Eingriff Maßnahmen zum Schutz der Landschaft und zur grünordnerischen Gestaltung des Baugebietes erforderlich.

Der Bebauungsplan Nr.21 der Stadt Grevesmühlen berücksichtigt diese Erfordernisse und trifft entsprechende Festsetzungen.

Innerhalb des Plangebietes wird die Anlage einer größeren innerstädtischen Parkanlage festgesetzt. Neben der nötigen Abgrenzung der Wohngebiete von den Gewerbeflächen, wird durch die Anlage dieses Grünbereiches eine Erholungsmöglichkeit für die in den angrenzenden Wohngebieten lebende Bevölkerung geschaffen. Das Defizit an Freiraum wird ausgeräumt, eine lebenswerte Umwelt wird geschaffen. Außerdem bietet dieser Park - auf einer durch umfassenden Aushub vorgeprägten Teilfläche - Möglichkeiten zur Freizeitgestaltung für Kinder und Jugendliche (Bolzplatz, Spielplatz, Abenteuerspielplatz).

Die Parkfläche wird durch ein unbefestigtes Wegenetz erschlossen. Im nördlichen Bereich erfolgen Anschlüsse an die vorhandenen Wohnbereiche an der Wasserturmstraße, Am Wasserturm und am Kapellenberg. Der Anschluß an das Wohngebiet an der Wasserturmstraße ist so zu gestalten, daß die hier vorhandenen Gehölze so wenig wie möglich beeinträchtigt werden.

Zur Vermeidung bzw. Minimierung der negativen Wirkungen von Lichtemissionen auf Nachtfalter und andere nachtaktive Tierarten sowie deren Schutz sind beleuchtete Werbetafeln und Leuchtreklamen sparsam zu verwenden. Für die Außenanlagen sollten ausschließlich Natriumdampflampen verwendet werden.

Die Parkanlage soll einen hohen Anteil an Gehölzen unterschiedlicher Arten haben. Diese sind als Hecken, Baumreihen, Gehölzgruppen oder Einzelbäume ausgebildet. Durch eine spätere Beschilderung der unterschiedlichen Gehölze kann das Interesse der Bürger vergrößert werden und der Park die Funktion eines Arboretum übernehmen. Vorteilhaft ist dafür die Nähe zu den nördlich gelegenen Schulen. Der größte Teil der anzupflanzenden Gehölze ist durch heimische Arten abzudecken.

Für die Parkanlage werden folgende grünordnerische Festsetzungen getroffen:

1. Anpflanzung von Einzelgehölzen innerhalb der Grünanlagen

Anpflanzung und die dauerhafte Erhaltung von Einzelgehölzen erfolgen gemäß Planzeichnung innerhalb von Heckenstrukturen oder einzelstehend. Die Anzahl und die Pflanzqualitäten der verwendeten Gehölze sind im Grünordnungsplan festgesetzt. Folgende heimische und Ziergehölze sind zu verwenden:

Anzahl	Art	
1	<i>Acer negundo</i> „odessanum“	Eschen-Ahorn
5	<i>Acer campestre</i>	Feld-Ahorn
2	<i>Acer ginnala</i>	Feuer-Ahorn
2	<i>Acer palmatum</i>	Fächer-Ahorn
2	<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
2	<i>Acer saccharinum</i>	Silber-Ahorn
4	<i>Aesculus hippocastanum</i>	Roßkastanie
1	<i>Ailanthus altissima</i>	Götterbaum
2	<i>Betula pendula</i>	Hänge-Birke
7	<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche
1	<i>Fagus sylvatica</i>	Rot-Buche
1	<i>Fagus sylvatica</i> „Purpurea“	Blut-Buche
1	<i>Gingko biloba</i>	Gingko
1	<i>Platanus acerifolia</i>	Platane
1	<i>Populus alba</i>	Silber-Pappel
1	<i>Quercus cerris</i> „pendula“	Zerr-Eiche
1	<i>Quercus petraea</i>	Trauben-Eiche
1	<i>Quercus pyrenaica</i> „pendula“	Pyrenäen-Eiche
1	<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
1	<i>Quercus rubra</i>	Rot-Eiche
3	<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
1	<i>Robinia pseudacacia</i>	Robinie

Anzahl	Art	
5	<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
10	<i>Tilia platyphyllos</i>	Sommer-Linde
2	<i>Ulmus carpinifolia</i>	Feld-Ulme
1	<i>Ulmus glabra</i>	Berg-Ulme
2	<i>Ulmus laevis</i>	Flatter-Ulme
1	<i>Staphylea holocarpa</i> 'Rosea'	Pimpernuß
Σ 63		

2. Anpflanzung von flächigen und heckenartigen Gehölzstrukturen

Der mengenmäßige Anteil der Gehölze ist aus den Festsetzungen des Grünordnungsplanes zu entnehmen. Abweichungen im mengenmäßigen Anteil und in der Artenzusammensetzung sind in geringem Maße zulässig. Der Anteil der heimischen Arten soll insgesamt überwiegen. Es sind verpflanzte Sträucher mit mindestens 3 Trieben bzw. einer Höhe von 40-60 cm zu verwenden. Die in Punkt 1. genannten Solitärgehölze, die sich innerhalb dieser flächigen Gehölze befinden, sind gemäß der Planzeichnung in das Pflanzschema einzufügen.

3. Wildblumen- und Rasenansaat

Die Ansaat heimischer Wildkräuter soll auf einer Fläche von ca. 2300m² erfolgen. Die Fläche befindet sich an der Hangkante zum Bolzplatz. Der Anteil der Gräser soll höchstens 80% betragen. Der Anteil von Weidelgräsern (*Lolium spec.*) soll unter 5% liegen. Folgende Grasarten sind in höheren Mengenanteilen zu verwenden: Rot-Schwingel (*Festuca rubra*), Schaf-Schwingel (*Festuca ovina*), Kammgras (*Cynosurus cristatus*), Rotes Straußgras (*Agrostis capillaris*). Das Saatgut soll eine hohe Anzahl verschiedener Arten aufweisen. Zur Pflege dieser Fläche ist eine ein- bis zweimalige Mahd im Jahr erforderlich. Diese erfolgt entweder ausschließlich im Herbst, nach dem Ausreifen der Samenstände oder zusätzlich an einem nicht festgelegten Tag im Jahr. Dieser sollte jedoch jedes Jahr unterschiedlich plaziert werden, um auf die unterschiedlichen Reifestadien der Pflanzen einzugehen.

4. Anlage sonstiger Grünflächen

Auf den sonstigen Grünflächen ist Rasen anzusäen. An geeigneten Stellen können Blumenrabatten angelegt werden. Die Saatgutmischung soll aus verschiedenen Arten bestehen und dabei einen kleinen Anteil an Kräutern aufweisen. Der Rasen muß durch eine mehrfache Mahd im Jahr gepflegt werden.

Nur die wirklich genutzten Grünflächen (z.B. Spielplatzbereich) sollten mehr als 3 x jährlich gemäht werden. Für alle anderen Grünflächen ist eine 3malige Pflege als Höchstmaß anzusehen.

Eine Düngung sowie die Behandlung mit chemischen Pflanzenschutzmitteln sollte unterbleiben.

Die Erschließungsstraßen für die Wohn- und Gewerbegebiete sollten durch zahlreiche anzupflanzende Gehölze gegliedert werden.

Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern westlich der Planstraße zu den westlichen Gewerbeflächen und nördlich des „Grünen Weges“ sind als 7 m bzw. 5m breite Hecke auszubilden. Die Pflanzabstände sind mit 1,00x1,00 m zu bemessen. Es sind verpflanzte standortgerechte und heimische Gehölze folgender Arten zu verwenden: Schlehe (*Prunus spinosa*), Eingrifflicher Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Hundsrose (*Rosa canina*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*).

Der „Grüne Weg“ ist nordseitig mit einer Baumreihe zu bepflanzen. Dafür sind 3x verpflanzte Winter-Linden (*Tilia cordata*) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Es sind Pflanzabstände von etwa 20 m zu wählen.

An der als Geh- und Radweg ausgewiesenen Verkehrsfläche ist eine Allee auszubilden. Dafür sind 3x verpflanzte Roßkastanien (*Aesculus hippocastanum*) als Hochstämme mit einem Stammumfang von 14-16 cm zu verwenden. Die Pflanzabstände sind mit 15 m zu bemessen.

Die Kosten für die Realisierung der erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie für notwendige Pflegemaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke umzulegen.

Für die Realisierung der innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird gebietsbezogen eine Festsetzung als Sammelzuordnung getroffen. Die auf den Flurstücken innerhalb des Plangebietes festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind anteilig auf die Grundstücke des Plangebietes umzulegen, auf denen die Eingriffe erfolgen. Der Zuordnungsschlüssel wird gebietsbezogen als prozentualer Anteil an den Gesamtherstellungskosten festgelegt. Es gilt für

WA 1 – Gebiet	3,47 %
WA 2 – Gebiet	6,85 %
WA 3 – Gebiet	5,76 %
WA 4 – Gebiet	10,35 %
GE 1 – Gebiet	32,28 %
GE 2 – Gebiet	17,30 %
GE 4 – Gebiet	23,99 %

der Gesamtherstellungskosten.

Die Zuordnung ist jeweils im Städtebaulichen Vertrag oder Grundstückskaufvertrag zu vereinbaren. Auf eine Zuordnung von Maßnahmen auf das Gebiet GE 3 wurde verzichtet, weil durch dieses Gebiet keine zusätzlichen Ausgleichsforderungen entstehen. Das Gebiet ist bereits versiegelt. Eine über den vorhandenen Bestand hinausgehende Versiegelung wird nicht erfolgen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen im Zuge der Erschließung des Baugebietes durchgeführt werden.

Kostenübersicht für Ausgleichsmaßnahmen - Material- und Pflanzkosten - des B-Planes Nr. 21 „Südlicher Kapellenberg“, anteilig für das Erschließungsgebiet

Kostenumfang Grünordnerische Maßnahmen zum B 21 (Orientierungswerte)

Position	Menge	Materialkosten DM	Pflanzkosten DM	Gesamtkosten DM
Großbäume	63 Stück	Ca. 15.000	Ca. 12.600	27600
Gehölzpflanzung 2.1	1.200 m ²			4300
Hecke 2.2	10m x 57m			10000
Hecke 2.3	6m x 220m			23000
Gehölzpflanzung 2.4	200m ²			2800
Gehölzpflanzung 2.5	650m ²			9100
Hecke 2.6	90 x 6			9500
Hecke 2.7	600 St. (150m ² eng bepflanzt)			7400
Gehölzpflanzung 2.8	200m ²			2800
Gehölzpflanzung 2.9	220m ²			3100
Gehölzpflanzung 2.10	850m ²			11900
Hecke 2.11	150 x 10			26500
Gehölzpflanzung 2.12	640m ²			8960
Gehölzpflanzung 2.13	750m ²			10500
Gehölzpflanzung 2.14	280m ²			4000
Gehölzpflanzung 2.15	450m ²			6300
Gehölzpflanzung 2.16	350m ²			4900
Gehölzpflanzung 2.17	200m ²			2800
Gehölzpflanzung 2.18	180m ²			2500
Gehölzpflanzung 2.19	500m ²			7000
Wildblumenrasen	2.300 m ²			5000
Linden am Grünen Weg	Ca. 25	11.000	Ca. 5.000	16000
Kastanien am Geh- und Radweg	Ca. 14	5.600	Ca. 2.800	8400
				214360 DM
Anpflanzgebote auf GE1, GE2, GE3 (private Flächen)	Ca. 2000m ²			(35.000)

	Max. Versiegelung	% Netto	Anteil DM Brutto	
WA1 = 0,305 ha	0,114	3,47	7.438 DM	8.628,08 DM
WA2 = 0,6 ha	0,225	6,85	14.684 DM	17.033,44 DM
WA3 = 0,505ha	0,189	5,76	12.347 DM	14.322,52 DM
WA4 = 0,755 ha	0,34	10,35	22.186 DM	25.735,76 DM
GE1 = 1,325 ha	1,06	32,28	69.195 DM	80.266,20 DM
GE2 = 0,710	0,568	17,30	37.084 DM	43.017,44 DM
GE 3 = 2,39 ha	1,91	(Versiegelung schon vorhanden-Bestand)		
GE 4 = 0,985 ha	0,788	23,99	51.426 DM	59.654,16 DM
Summe ohne GE3: 3,284 ha		100	214.360 DM	248.657,6 DM

Noch vorhandene Defizitflächen, die sich aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergeben, sind unter Punkt 11.2.2 berücksichtigt.

11.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist an das bisher in Schleswig-Holstein angewandte „Kompensationsverfahren zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ angelehnt.

Durch die geplante Baumaßnahme werden ausschließlich Ruderalflächen und gestörte offene Sandflächen beansprucht.

In Bezug auf die Schutzgüter Boden, Wasser und Klima ist der mit der Beplanung verursachte Eingriff als äußerst gering zu betrachten. Durch Erdarbeiten, Lagernutzung und sonstige anthropogene Einflüsse (Aufschüttungen, ständiges Befahren der Fläche) ist das ehemals natürlich vorhandene Geotop stark geschädigt. Für die Frischluftgewinnung oder für andere klimabeeinflussende Faktoren hat das Gebiet keine Bedeutung. Eine Beeinträchtigung des Grundwassers wird durch entsprechende Abwasserplanung vermieden. Großflächig kann anfallendes Regenwasser versickert werden, so daß auch die Grundwasserneubildung nicht wesentlich behindert wird. In Bezug auf das Landschaftsbild kann davon ausgegangen werden, daß es hier durch die Parkanlage großflächig zu einer Aufwertung kommen wird. Der derzeitige optische Eindruck ist schlecht. Die Fläche wirkt anthropogen stark beeinträchtigt und unnatürlich. Nur kleinflächig und weiträumig optisch unwirksam existieren landschaftlich und ökologisch wertvollere Bereiche. Eine Bewertung der Flächen als Lebensraum für Tiere erfolgte ebenfalls nicht gesondert. Es ist davon auszugehen, daß floristisch interessante Gesellschaften mit hoher Artendiversität sowie Gesellschaften auf Extremstandorten, die eine besondere Anpassungsfähigkeit verlangen, auch für zahlreiche Tierarten einen interessanten Lebensraum darstellen. Im Gebiet dominieren Ruderalfluren mit hochwachsenden Arten. Interessant ist dieser Lebensraum besonders für viele Insektengruppen. Außerdem ist mit dem Vorkommen von zahlreichen Kleinsäugetern und Vögeln zu rechnen. Mit dem Erreichen des Planzieles wird der Lebensraum für Tiere stark verändert. Es ist jedoch damit zu rechnen, daß ein neuer, qualitativ nicht schlechterer Lebensraum (Parkanlage) entstehen wird.

Bei der Bewertung sind die genannten Schutzgüter beachtet worden, so daß die gewählten Biotopwertpunkte auch die Bewertung der Gebiete, z.B. als Lebensraum für Tiere berücksichtigen.

11.2.1 Eingriffsflächenwert

Der Eingriffsflächenwert spiegelt den Wert der Fläche des Geltungsbereiches des B-Planes vor dem Eingriff wider.

Er wird durch Multiplikation der jeweiligen Flächengröße mit dem im „Kompensationsverfahren zur Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Bauleitplanung“ empfohlenen Wertfaktoren für ein Biotop ermittelt.

Die Sukzessionsflächen mit Ruderalvegetation erhielten aufgrund ihrer starken Beeinträchtigung im Gebiet nicht einen Wertfaktor von 1,5 sondern von 1,25. In einigen Bereichen erfolgt ein ständiger Eingriff durch Erdarbeiten und Befahrungen. In anderen Bereichen entwickelt sich ein

ökologisch minderwertiger Queckenrasen. Derzeit etwas wertvollere Bereiche erhielten den Wertfaktor 1,5; obwohl auch hier starke Beeinträchtigungen vorhanden sind.

Biotoptyp	Fläche in ha	Wertfaktor	Werteinheit
Straßen-/Gebäude-/ versiegelte Fläche	2,04	0	0
offene Flächen mit Bautätigkeit	0,97	0,1	0,097
Lagerflächen, teilweise mit Trittluren und ruderalen Pionierfluren	1,30	0,25	0.325
Sukzessionsflächen mit Ruderalvegetation	7,71	1,25	9,638
Ruderalvegetation mit Übergängen zu Magerrasen	0,3	1,5	0,450
Gesamtfläche Eingriffsflächenwert	12,32		10,51

11.2.2 Kompensationswert

Bei der Kompensationswertermittlung wird grundsätzlich davon ausgegangen, daß eine Neupflanzung von Bäumen und Sträuchern, auch Grünlandanlage zur Erlangung von Struktur und Reife und damit ökologischer Funktionserfüllung Zeit brauchen. Daher werden geringere Wertfaktoren zur Kompensationsberechnung herangezogen.

Der Anteil der versiegelten Fläche wurde mit Hilfe der Grundflächenzahl ermittelt. Die mögliche versiegelte Fläche wurde aus der Grundflächenzahl zuzüglich 50% darüber hinaus mögliche Versiegelung berechnet; bis zur Kappungsgrenze von 0,8 für die Grundflächenzahl.

Die Parkanlage erhielt einen Wertfaktor von 1,75. Bei geschlossenen Gehölzanzpflanzungen heimischer Baumarten wäre ein Faktor von bis zu 2,5 möglich. Da die Pflanzung jedoch nicht geschlossen ist und zum Teil fremdländische Gehölze aufweist, wurde ein niedrigerer Wert gewählt. Auch die isolierte Lage innerhalb baulicher Anlagen wirkt wertmindernd. Dies trifft jedoch auch für die Ausgangssituation zu. Auch wenn der ökologische Wert der Pflanzung erst nach mehreren Jahren wirksam wird, wird die höhere Bewertung des geplanten Zustandes im Bereich der Parkflächen gegenüber dem Ist-Zustand als gerechtfertigt betrachtet.

Biotoptyp	Fläche in ha	Wertfaktor	Werteinheit
<u>Baufläche</u> WA 1-3 , GRZ 0,25			
WA1	0,305	-	
versiegelte Fläche	0,076	0	0
(+ 50 %)	0,038	0	0

Biotoptyp	Fläche in ha	Wertfaktor	Werteinheit
privates Grün	0,191	1	0,191
WA2	0,6	-	-
versiegelte Fläche	0,15	0	0
(+ 50 %)	0,075	0	0
privates Grün	0,375	1	0,375
WA3	0,505	-	-
versiegelte Fläche	0,126	0	0
(+ 50 %)	0,063	0	0
privates Grün	0,316	1	0,316
WA4, GRZ 0,3	0,755	-	-
versiegelte Fläche	0,227	0	0
(+ 50 %)	0,113	0	0
privates Grün	0,415	1	0,415
GE 1, GRZ 0,8	1,325	-	-
(versiegelte Fläche)	1,06	0	0
Grünflächen	0,265	1	0,265
GE 2, GRZ 0,6	0,710	-	-
(+50%,max.0,8)	0,568	0	0
Grünflächen	0,142	1	0,142
GE 3, GRZ 0,6	2,39	-	-
(+50%,max.0,8)	1,912	0	0
Grünflächen	0,478	1	0,478
GE 4, GRZ 0,8	0,985	-	-
versiegelte Fläche	0,788	0	0
Grünflächen	0,197	1	0,197
Verkehrsflächen	1,26	0	0
Parkanlage,Neuanlage	2,91	1,75	5,092
Spielplätze	0,575	0,25	0,144
Gesamtfläche	12,32		7,615
Ausgleichsflächenwert			

Bei der Flächenbilanz - Gegenüberstellung von Eingriffsflächenwert und Kompensationswert - ergibt sich ein Ausgleichdefizit von ca. 2,9 ha. Die grünordnerisch festgesetzten Maßnahmen für Gehölzanpflanzungen wurden in der oben dargestellten Bilanz nicht einzeln berücksichtigt, sondern als Bestandteil der Parkanlage betrachtet. Die gesonderte und nicht in der Bilanz berücksichtigte Pflanzung von Einzelbäumen soll hier aus Sicht der Stadt jedoch verbal gewertet werden. Es ist zu berücksichtigen, daß die vorgesehenen fremdländischen Laubgehölze zwar nicht den Biotopwert wie einheimische Gehölze haben, jedoch durchaus eine Funktion im Stoffkreislauf (Photosynthese) und vor allem auch als landschaftsästhetisches Element besitzen. Allein innerhalb des

Parkgebietes sind 63 Bäume mit hohem Verschulungsgrad (3xv.) zu pflanzen. Davon sind ca. 75% heimische Arten.

Da innerhalb des Plangebietes noch weitere Gehölzanpflanzungen an Straßen und Wegen erfolgen, geht die Stadt Grevesmühlen davon aus, daß der Eingriff stark minimiert werden kann. Ein vollständiger Ausgleich ist im Plangebiet jedoch nicht zu erreichen, sofern der Wert der Fläche unmittelbar vor Realisierung des Eingriffs berücksichtigt wird. Zunächst hatte die Stadt vorgesehen, außerhalb des Geltungsbereiches Flächen für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung zu stellen. Entweder sollte dieser Ausgleich auf der Sammelausgleichfläche der Stadt - auf der Fläche beim Bahnwärterhaus an der Ortsumgehungsstraße - oder in Form entsprechender Anpflanzungen im Bereich der Seeberge vorgesehen werden. Hier wurden vom Naturschutzbund einige Vorschläge erarbeitet. Da die Fläche ursprünglich landwirtschaftlich genutzt war, ehe sie für beabsichtigte Bebauung herangezogen worden ist, haben sich die Abgeordneten nochmals mit der Eingriffs- und Ausgleichsregelung beschäftigt.

Die Stadt Grevesmühlen ging in ihrer in der Begründung zum B-Plan enthaltenen Bilanzierung zum Eingriffsflächenwert zunächst vom derzeitigen Wert der Fläche des Geltungsbereichs des B-Planes unmittelbar vor dem Eingriff aus.

Unter Betrachtung und Analyse des Standortes haben sich die Abgeordneten der Stadt Grevesmühlen mit der Eingriffs- und Ausgleichsregelung nochmals auseinandergesetzt. Sie haben dabei berücksichtigt, daß sich der Standort innerhalb bereits bebauter Flächen befindet. Der Standort ist sämtlich von Baugebieten bzw. von Verkehrsflächen umgeben. Somit unterliegt er Beeinträchtigungen von außen.

Darüber hinaus kann für die Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dargelegt werden, dass sie bereits seit 1989 / 1990 für eine Bebauung vorgesehen waren. Bis zum Beginn von Erschließungsarbeiten für die Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 6.1 und des VuE-Planes nördlich des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 21 waren die Flächen landwirtschaftlich genutzt worden. Eine Entnahme aus den landwirtschaftlich zu nutzenden Flächen erfolgte aufgrund der bereits zu damaligem Zeitpunkt beabsichtigten Bebauung.

Aufgrund von Komplikationen in Aufstellungsverfahren für Gebiete nördlich des Geltungsbereiches - insbesondere auch aufgrund der Lärmbeeinflussung von Bereichen südlich des Grünen Weges - mußte zunächst auf eine Überplanung verzichtet werden und konnte eine Umsetzung der Zielvorstellungen nicht erfolgen.

Aus o.g. Gründen empfindet es die Stadt Grevesmühlen als gerechtfertigt, der Eingriffsflächenwertermittlung für den derzeitigen Bestand die Eingriffsflächenwertermittlung für ursprünglich landwirtschaftlich genutzte Flächen gegenüberzustellen.

Die in der Bilanzierung berücksichtigten Sukzessionsflächen, in einer Flächengröße von 7,71 ha; und die berücksichtigte Ruderalvegetation mit Übergängen zu Magerrasen, in einer Größe von 0,30 ha, würde danach mit einem Wertfaktor für landwirtschaftliche Nutzfläche zu berechnen sein. Unter Berücksichtigung eines Wertfaktors von 0,5 für Ackerfläche würde

sich ein Eingriffsflächenwert von 4,005 Biotopwertpunkten ergeben. In der derzeit in der Begründung dargestellten Bilanzierung ist ein Wertfaktor von 10,086 für Sukzessionsflächen und Ruderalflächen gegeben. Somit ist zu verzeichnen, daß sich aufgrund des Entzugs der Fläche aus der landwirtschaftlichen Nutzung, weil nicht gleich eine Bebauung möglich war, kurzfristig eine Biotopwertsteigerung um 6,08 Biotopwertpunkte ergeben hat.

Unter Berücksichtigung einer landwirtschaftlichen Nutzung hätte sich für die Gesamtfläche ein Eingriffsflächenwert von etwa 4,429 Biotopwertpunkten ergeben. Demgegenüber wäre bei gleicher Planungsabsicht wie mit dem Bebauungsplan Nr. 21 ein Kompensationswert von 7,615 Werteinheiten zu betrachten.

Anstelle eines Überschusses an Biotopwertpunkten des Ausgleichswertes/Kompensationswertes gegenüber dem Eingriffswert - bei Ansatz für landwirtschaftlich genutzte Flächen - von etwa 3,2 Biotopwertpunkten ist bei vergleichender Betrachtung des Eingriffswertes - bei Ansatz des derzeit vorhandenen Bestandes - gegenüber dem Ausgleichswert/Kompensationswert nach Realisierung der Planungsabsicht für den B-Plan Nr. 21 ein Defizit für den Ausgleichswert in Höhe von etwa 2,9 Biotopwertpunkten zu verzeichnen.

Die Stadt sieht es als angemessen an, in ihrer Eingriffs- und Ausgleichsbetrachtung zu berücksichtigen, daß die Fläche bereits immer für Bebauung vorgesehen war und nur durch das nicht sofortige Zustandekommen der planungsrechtlichen Voraussetzungen eine sprunghafte Biotopwertsteigerung auf der Fläche erfolgen konnte. Anstelle eines umfangreichen Biotopwertüberschusses bei Inanspruchnahme ursprünglicher Ackerfläche stellt sich für den derzeitigen Bestand auf der Fläche ein Kompensationswertdefizit in etwa der Größe des vorgenannten - verlorengegangenen - Überschusses dar. Die Stadt Grevesmühlen schätzt ein, daß der vorgenannte - verlorengegangene - Biotopwertüberschuß nicht zusätzlich angerechnet wird. Sie geht jedoch davon aus, daß unter Berücksichtigung der vorgenannten Problematik der Eingriff am Standort selbst ausgeglichen werden kann und keine zusätzlichen Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz außerhalb des Plangebietes erforderlich werden.

Die Stadt Grevesmühlen beschäftigte sich auf ihrer Sitzung am 13.12.1999 erneut mit der Ausgleichs- und Ersatzproblematik. Die Fläche hat weitere Beeinträchtigung erfahren. Dies wird im Abwägungsverhalten weiter berücksichtigt. Die Stadt geht davon aus, dass die Fläche vorzüglich für Bebauung geeignet ist. Sie befindet sich auf einer Insellage, d.h. sie ist umgeben von Straßen und Baugebieten. Eine Vorbelastung der Fläche besteht durch die südlich gelegene gewerblich und industriell genutzte Fläche. Die Fläche ist zwar nur zu Teilen, aufgrund der Vorbelastung, für Bebauung geeignet. Aufgrund ihrer Insellage innerhalb des Stadtgebietes soll sie jedoch baulich genutzt werden. Aufgrund des derzeitigen Zustandes der Geltungsbereichsflächen wäre weiterhin ein Biotopwertdefizit zu verzeichnen. Die Stadt hätte die Fläche zwar umbrechen können, um eine geringere Biotopwertigkeit für die Flächen vor dem Eingriff zu erwirken. Dies erscheint jedoch im sachlichen Zusammenhang nicht logisch. Mit den Maßnahmen zur Gestaltung des Gebietes wird eine immense Aufwertung der Fläche erfolgen. Unter Berücksichtigung des derzeitigen Zustandes der Fläche erbringt die Stadt im Zusammenhang mit der Realisierung der Maßnahmen keinen vollständigen Ausgleich. Dessen ist sich die Stadt bewusst. Die Stadt begründet ihre Entscheidung damit, dass die Bewertung

des Bestandes von 1996 auch nur einen Übergangszeitraum darstellt. Aus städtebaulichen Gründen ist eine Gestaltung der Fläche unerlässlich. Das Wohnumfeld im Bereich des Wasserturmes und des Kapellenberges kann dadurch wesentlich aufgewertet werden.

12. Altlasten

Für das Plangebiet liegen der Stadt Grevesmühlen derzeit keine Informationen vor, aus denen ein Altlastenverdacht entsprechend Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für M-V, AbfAlG M-V abzuleiten ist. Das o.g. Gesetz gilt nicht für Flächen, die durch landwirtschaftliche Bodennutzung verunreinigt sind. Auch nach den Unterlagen des Umweltamtes geht nicht hervor, daß im Gebiet Altlasten vorhanden sind.

Wenn dennoch bei Bauarbeiten Anzeichen für bisher unbekannte Belastungen des Untergrundes wie abartiger Geruch, annormale Färbung, Austritt von verunreinigten Flüssigkeiten, Ausgasungen oder Reste alter Ablagerungen (Hausmüll, gewerbliche Abfälle) angetroffen werden, ist der Grundstückseigentümer als Abfallbesitzer zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs nach dem Gesetz über die Vermeidung und Entsorgung von Abfällen (AbfG) verpflichtet. Für den Fall, daß o.g. Anzeichen auftreten, sind diese den zuständigen Behörden umgehend bekannt zu geben.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, daß sowohl von den Baustellen als auch von den fertiggestellten Objekten eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann. Unbelastete Bauabfälle dürfen nicht auf Deponien abgelagert werden. Sie sind wieder zu verwerten.

Grundstücksbesitzer als Abfallbesitzer sind zur ordnungsgemäßen Entsorgung des belasteten Bodenaushubs oder Bauabfalles nach §§ 2 und 3 AbfG verpflichtet. Sie unterliegen damit gleichzeitig der Anzeigepflicht nach § 11 AbfG.

Der Stadt Grevesmühlen liegt keine Kenntnis vor, daß belasteter Bodenaushub vorhanden ist. Sollte im Zuge der Realisierung von Vorhaben belasteter Bodenaushub anfallen, gelten Gesetze und Verordnungen zur Abfallbeseitigung. Gegen die Stadt als Träger der Bauleitplanung können aufgrund oben genannter Darlegungen keine Schadensersatzansprüche erhoben werden.

13. Maßnahmen zum Schutz vor Immissionen

13.1 Schutz vor Gewerbelärm

Um die schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005, Teil 1, Blatt 1 im Wohngebiet Südlicher Kapellenberg einhalten zu können, ist es erforderlich, die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel auf den Gewerbegebieten am Grünen Weg für die Nachtzeit zu begrenzen.

Zur umfassenden Konfliktbewältigung und zur Behebung städtebaulicher Spannungen am Grünen Weg stellt die Stadt Grevesmühlen 2

Bebauungspläne auf, den B-Plan Nr. 21 für die Bereiche nördlich des Grünen Weges und den B-Plan Nr. 22 für die Bereiche südlich des Grünen Weges. Ziel ist es, rechtsverbindliche Festsetzungen zur Sicherung eines ausreichenden Lärmschutzes der Wohnbebauung vor Gewerbelärm zu treffen. Im Rahmen einer Lärmuntersuchung wurden die gewerblich genutzten Bereiche analysiert und hinsichtlich ihrer derzeitigen Belastung eingeschätzt und durch den Gutachter berücksichtigt. Die neu zu entwickelnden gewerblichen Bauflächen bzw. die für die Umnutzung vorgesehenen Flächen werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes mit ihren flächenbezogenen Schalleistungspegeln so bestimmt, daß eine Beeinträchtigung für die Wohnbebauung ausgeschlossen werden kann.

Bedingt durch den gewerblichen Lärm ergeben sich innerhalb der Gewerbe- und Industrieflächen, nicht jedoch in den Wohngebieten, Anforderungen an den passiven Schallschutz (Maßnahmen an Gebäuden).

Anhand einer lärmtechnischen Untersuchung werden maximal zulässige immissionswirksame, flächenbezogene Schalleistungspegel (FSP) festgesetzt, um planerisch sicherzustellen, daß Beeinträchtigungen der vorhandenen und geplanten Wohnbebauung am nördlichen und östlichen Rand des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 21 durch gewerbliche Lärmimmissionen ausgeschlossen sind.

Einzelheiten sind den Festsetzungen zu entnehmen. (Hinweis: In der Regel ist bei $L_w = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ nur ein sehr eingeschränkter und bei $L_w = 40 \text{ dB(A)/m}^2$ und weniger oftmals gar kein Nachtbetrieb möglich.)

13.2 Schutz vor Straßenverkehrslärm

In Teilbereichen des Plangebietes, insbesondere nahe den Verkehrswegen, ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte durch Verkehrslärm. Da für Industrie- und Gewerbegebiete aktiver Lärmschutz unverhältnismäßig ist, werden dort passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt.

Gegenüber der Schalluntersuchung hat die Stadt Grevesmühlen im nordöstlichen Bereich des Plangebietes eine geringere Wohnerverweiterungsfläche dargestellt und festgesetzt. Während der Abstand der südlichen Wohnbereichsgrenze

- in der Vorlage für die Schalluntersuchung nur etwa 50 m bis 60 m beträgt, werden

- in dem B-Plan 70 m bis 80 m Abstand zwischen nördlichen Fahrbahnrand des Grünen Weges und südlicher Wohnbereichsgrenze berücksichtigt.

Da sich gemäß grafischer Ermittlung anhand des schalltechnischen Gutachtens in einer Entfernung von etwa 70 m vom Fahrbahnrand des neuen Verlaufs des Grünen Weges ein Beurteilungspegel von etwa 57dB(A) am Tag ergibt, geht die Stadt Grevesmühlen unter Inanspruchnahme ihrer Abwägungsmöglichkeiten davon aus, daß auf zusätzliche Schallschutzmaßnahmen am Grünen Weg verzichtet werden kann. Die Stadt läßt sich davon leiten, daß bei einem Ausbau von Straßen gemäß 16.BImSchV ein Richtwert von 59 dB(A) tags zulässig wäre; da dieser noch unterschritten wird, wird auf zusätzliche Schutzmaßnahmen verzichtet.

Gegenüber Lärm von der Landesstraße L 03 ist durch den bereits errichteten Lärmschutzwall ausreichend Schutz gegeben.

In weiten Teilen des Plangebietes - nicht jedoch im nordöstlich gelegenen Wohngebiet - überschreiten die Beurteilungspegel nachts - insbesondere aufgrund des Schienenlärms - den Wert von 50 dB(A). Um eine ungestörte Nachtruhe auch bei teilweise geöffneten Fenstern zu ermöglichen, werden Maßnahmen zur Grundrißgestaltung und/oder schallgedämpfte Lüftungen für Schlafräume festgesetzt (vgl. VDI 2719).

Einzelheiten sind den Festsetzungen zu entnehmen.

Das Lärmtechnische Gutachten für den B-Plan Nr. 21 wurde durch die Ingenieurgesellschaft Masuch + Olbrisch, Oststeinbek, erstellt.

14. Sonstige Festsetzungen

14.1 Umgrenzung von Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind - Sichtflächen

Obwohl sich innerhalb des Plangebietes derartige Flächen nicht ergeben, soll dieser Hinweis erhalten bleiben, da er analog auf das dargestellte Sichtdreieck an der nördlichen Erschließungsstraße angewendet werden soll.

Innerhalb der von Bebauung freizuhaltenden Flächen - Sichtflächen (S) - ist die Errichtung baulicher Anlagen jeglicher Art (auch von Anlagen öffentlicher Ver- und Entsorgungsträger) nicht zulässig. In den festgesetzten Sichtflächen dürfen Anpflanzungen sowie Einfriedungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten. Einzelbäume, die über eine Kronenansatzhöhe von mindestens 2,50 m verfügen, dürfen gepflanzt werden.

15. Hinweise

15.1 Archäologische Funde und Anzeige von Erdarbeiten

Durch das Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde der Stadt Grevesmühlen im Rahmen des Aufstellungsverfahrens mitgeteilt, dass sich im Plangebiet Bodendenkmalfundbereiche befinden. Deshalb wurde eine Kennzeichnung im Plan vorgenommen. Die Gesetze und Verordnungen zum Denkmalschutz sind zu beachten. Der größte Teil der Fläche, in denen Bodendenkmale auftreten können, ist im Plan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Park dargestellt. Das vorhandene Relief soll hier für die Gestaltung genutzt werden, so daß hier nicht mit Erdarbeiten zu rechnen ist. Die untere Denkmalschutzbehörde ist vor Beginn der Erdarbeiten rechtzeitig zu informieren. Die Kosten für die Bergung von betroffenen Bodendenkmalen sind vom Verursacher zu tragen.

In den Text - Teil B wurden entsprechende nachrichtliche Übernahmen zur Verhaltensweise bei Auffinden von archäologischen Funden eingearbeitet.

15.2 Verhalten bei auffälligen Bodenverfärbungen bzw. bei Funden

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern (GVbl. Mecklenburg-Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S. 975 ff.) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund

und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

15.3 Anzeige des Baubeginns bei Erdarbeiten

Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG Mecklenburg-Vorpommern unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahmen vermieden (vgl. § 11 Abs.3 DSchG M-V).

15.4 Munitionsfunde

Das Gebiet des B-Planes ist der Stadt Grevesmühlen nicht als kampfmittegefährdeter Bereich bekannt.

Es ist jedoch nicht auszuschließen, daß trotzdem Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grund sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmitteverdächtige Gegenstände auftreten, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst ist zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei oder die Ordnungsbehörde hinzuziehen. Alle Arbeiten und Maßnahmen, die Bauvorhaben des Bundes sind bzw. durch Dienststellen des Bundes erteilt werden, sind kostenpflichtig. Bauherren, wie wirtschaftliche Unternehmen von Kommunen, Privatunternehmen und juristische Personen tragen die Kosten der Sondierung und gegebenenfalls Freilegung von Kampfmitteln.

15.5 Massenbilanzen

Im Rahmen der technischen Planung sind je nach Bauablauf Nachweise über Verbleib bzw. Wiederverwertung unbelasteten Bodenaushubs zu führen. Entsprechende Massenbilanzen werden Bestandteil der technischen Planunterlagen.

15.6 Beheizung

Für die Beheizung wird den Ansiedlern empfohlen, die dem heutigen Anforderungen entsprechenden umweltfreundlichen Energieträger Gas bzw. leichtes Heizöl zu verwenden.

Gleichzeitig wird empfohlen, die Möglichkeit zur Nutzung der Elektroenergie für verschiedene Einsätze zu berücksichtigen.

16. Bodenordnung

Die Stadt Grevesmühlen strebt an, alle Maßnahmen zur Ordnung des Eigentums an Grund und Boden auf dem Wege gütlicher Einigung mit dem

Bodeneigentümer, sofern sie es nicht schon selbst ist, zu regeln.

17. Realisierung des Bebauungsplanes

Die Realisierung des Bebauungsplanes der Stadt Grevesmühlen für das Gebiet Südlicher Kapellenberg soll unmittelbar nach Rechtskraft des Bebauungsplanes erfolgen. Es sollen ggf. alle Möglichkeiten zu einem vorzeitigen Baubeginn genutzt werden. Ein vorzeitiger Beginn der Erschließungsarbeiten nach § 125 BauGB in Verbindung mit § 127 BauGB ist beabsichtigt. In Abhängigkeit vom Planungsforgang und dem Besiedlungsdruck wird eventuell die Genehmigung von Bauvorhaben nach § 33 BauGB beantragt.

18. Beschluß über die Begründung

Die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen wurde gebilligt in der Sitzung der Stadtvertretung am 13.12.1999.

Grevesmühlen, den 13.12.1999


Ulrich
Bürgermeister



19. Arbeitsvermerke

Das vorliegende Exemplar des Bebauungsplanes Nr. 21 der Stadt Grevesmühlen wurde

aufgestellt am
für die Stadt Grevesmühlen
durch das:

Planungsbüro Mahnel
Langer Steinschlag 7
23936 Grevesmühlen
Telefon 03881/750-251

ergänzt/geändert: