

Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplanes Nr. 39 „Zum Sägewerk“

Hier: umweltbezogene Stellungnahmen

- Bereits vorliegende Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 4 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen
 - Landkreis Nordwestmecklenburg zum B-Plan Nr. 39 vom 20.12.2018
 - Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Westmecklenburg zum B-Plan Nr. 39 vom 06.12.2018
 - Zweckverband Grevesmühlen zum B-Plan Nr. 39 vom 12.12.2018
 - Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine zum B-Plan Nr. 39 vom 07.12.2018

- Bereits vorliegende Stellungnahmen der Öffentlichkeit aus dem Beteiligungsverfahren gemäß § 3 Abs.1 BauGB zum Vorentwurf der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39
 - Private Person C – Rechtsanwaltpartnerschaft Schöwe Knye Homann-Triebs für Eigentümer in Gemarkung Grevesmühlen, Flur 4, vom 19.12.2018



Landkreis Nordwestmecklenburg

Die Landrätin

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Landkreis Nordwestmecklenburg · Postfach 1565 · 23958 Wismar

Auskunft erteilt Ihnen Franziska Sack

Zimmer 2.218 · Börzower Weg 3 · 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen

Der Bürgermeister

Bauamt

Rathausplatz 1

23936 Grevesmühlen

WW	Eilt			
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
27. Dez. 2018 <i>2018</i>				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA
			<i>JK</i>	

Telefon 03841 3040 6303

Fax 03841 3040 86303

E-Mail f.sack@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten

Di 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 16:00 Uhr

Do 09:00 - 12:00 Uhr · 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen

Grevesmühlen, 20.12.2018

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „ Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen

hier. Stellungnahme des LK NWM gem. § 4 Abs.2 BauGB , auf Grund ihres Schreibens vom 15.11.2018- Eingang am 20.11.2018

Sehr geehrter Herr Janke,

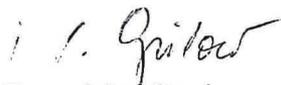
Grundlage für die Stellungnahme sind die Entwurfsunterlagen zur Aufstellung des B-Planes Nr. 39 „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen mit Planzeichnung im Maßstab 1:1.000, Planungsstand 14.09.2018 und die dazugehörige Begründung, Planungsstand September 2018.

Die Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte in den nachfolgenden Fachdiensten und im Abfallwirtschaftsbetrieb des Landkreises Nordwestmecklenburg:

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen	
FD Bauordnung und Umwelt <ul style="list-style-type: none"> • SG Untere Naturschutzbehörde • SG Untere Wasserbehörde • SG Untere Abfall- und Immissions-schutzbehörde • SG Untere Bauaufsichts- und Denk-malschutzbehörde 	FD Bau und Gebäudemanagement <ul style="list-style-type: none"> • Straßenbaulastträger • Straßenaufsichtsbehörde
	FD Ordnung/Sicherheit und Straßen-verkehr <ul style="list-style-type: none"> • Untere Straßenverkehrsbehörde
FD Öffentlicher Gesundheitsdienst	Kommunalaufsicht
FD Kataster und Vermessung	Abfallwirtschaftsbetrieb

Die Stellungnahmen sind diesem Schreiben als Anlage beigefügt. Daraus ergeben sich Hinweise und Ergänzungen, die in der weiteren Bearbeitung zu beachten sind.

Mit freundlichen Grüßen
im Auftrag



Franziska Sack

SB Bauleitplanung/ Rad-, Reit- und Wanderwege

Anlage

Stabsstelle Wirtschaftsförderung, Regionalentwicklung und Planen

Bauleitplanung

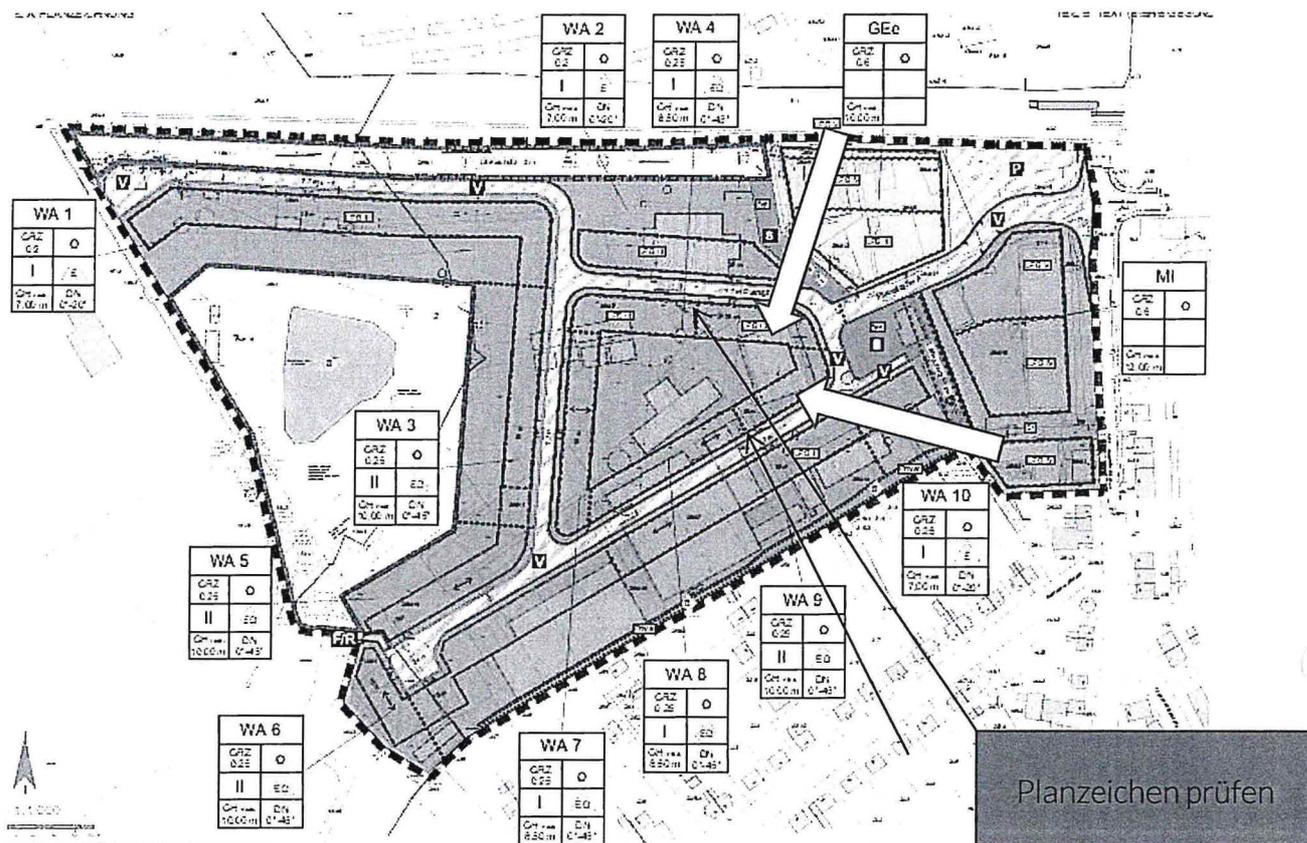
Planerische Festsetzungen

Die zeichnerischen Darstellungen und die Erläuterungen hierzu sowie die textlichen Festsetzungen müssen aus sich heraus bestimmt, eindeutig und verständlich sein. Die betreffende Ausweisung ist sonst unwirksam. Die Begründung zum Bebauungsplan kann weder Festsetzungen ersetzen, noch kann sie – über Auslegungshilfen hinaus – an die Stelle einer normativ erforderlichen Bestimmtheit, Eindeutigkeit und Verständlichkeit treten. Außerhalb des Bebauungsplans liegende, erläuternde und ihn auslegende Erklärungen der Gemeinde sind gleichfalls unbeachtlich. Der Inhalt eines Bebauungsplans bestimmt sich allein nach den in ihm getroffenen Festsetzungen, den ihm beigegebenen Erläuterungen und der maßgebenden BauNVO. Die Festsetzungen können auf Regelwerke außerhalb des BauGB Bezug nehmen. In diesem Fall muss sichergestellt sein, dass sich die Planbetroffenen vom Inhalt der Dokumente verlässlich und in zumutbarer Weise Kenntnis verschaffen können, z.B. indem das in Bezug genommene Dokument bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten und hierauf in der Bebauungsplanurkunde hingewiesen wird.¹

Planzeichnung:

Um das Plangebiet räumlich besser einordnen zu können, empfehle ich, eine Übersichtskarte zu ergänzen.

¹ Vgl. EZBK/Söfker, 130. EL August 2018, BauGB § 9 Rn. 14



Es ist undefiniert, welche Festsetzungen, in den mit gelben Pfeilen markierten Bereichen, gelten sollen. Sie sind mit der Perlenschnur, Planzeichen 15.14. der PlanZV, von den anderen Bereichen abgegrenzt. Dadurch ist den Bereichen kein Gebiet zugewiesen. Die Planzeichen sind, unter Beachtung des Vorentwurfs zu prüfen.

Nicht nachvollziehbar ist, weshalb so viele verschiedene WA-Gebiete ausgewiesen werden, wenn die getroffenen Festsetzungen zum Maß der Nutzung gleich sind. Die Anzahl der 10 WA-Gebiete sollte reduziert werden.

Die Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz, ist an drei Seiten von Verkehrsflächen umgeben. An der vierten Seite soll ein Lärmschutzwall errichtet werden, der den Spielplatz zum Mischgebiet hin abschirmt. Das sind für die Errichtung eines attraktiven Spielplatzes keine guten Voraussetzungen. Eine solche Nutzung sollte eher in etwas beruhigtere Bereiche hineingeplant werden.

Es sind sowohl öffentliche, als auch private Grünflächen festgesetzt. Öffentliche Grünflächen sind solche, die der Nutzung durch die Allgemeinheit gewidmet sind/ gewidmet werden sollen/ zugänglich gemacht werden sollen (z.B. öffentlich benutzbare Wege). Der Eigentümer ist für die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche unerheblich. Maßgeblich ist allein, dass die Einrichtung nicht Privatpersonen, sondern der Allgemeinheit grundsätzlich zugänglich bleibt. Die 3 m hohen Lärmschutzwälle, sollen sicher nicht der Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Auch wenn die Flächen im Eigentum der Gemeinde sind, sie aber nicht allgemein zugänglich

gemacht werden sollen, handelt es sich um private Flächen der Gemeinde und entsprechend müssten hierfür private Grünflächen festgesetzt werden. Die Festsetzung ist zu überprüfen.

Die Begrenzung der GRZ im eingeschränkten GE auf 0,6 ist zu prüfen.

Text – Teil B:

Ich gehe davon aus, dass auf dem auszufertigenden Exemplar der Textteil mit in die Planunterlage integriert wird.

Der Hinweis auf die BauNVO 1990 ist durch BauNVO 2017 zu ersetzen.

Zu 1.1

Ausnahme Beherbergungsbetriebe – nach der Begründung S. 19 sollen diese ausgeschlossen sein, es ist Übereinstimmung herzustellen.

Zu 1.2.

Allgemein zulässig:

- Sonstige Gewerbebetriebe, hier muss der Zusatz erfolgen, mit Ausnahme von Einzelhandelsbetrieben

Ausnahme – Einzelhandel, hier sind die Einschränkungen aus 1.4 mit aufzunehmen. Vergnügungsstätten-

Für die Sicherung des Bestandes bedarf es keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Die Spielhalle ist mit Baugenehmigung im Bestand geschützt. War es nicht eigentlich Ziel der Gemeinde Spielhallen an diesem Standort auszuschließen?

Zu 1.3

Die BauNVO kennt kein eingeschränktes Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO. Einschränkungen sind zwar zulässig, aber nur unter der Voraussetzung, dass ansonsten der Gebietscharakter gewahrt bleibt. Hier wird die Einschränkung für das gesamte Gebiet vorgenommen, das ist unzulässig. Eine Möglichkeit wird jedoch eröffnet, wenn die Gemeinde in der Abwägung darauf abstellen kann, dass im Gemeindegebiet noch Gewerbeflächen vorhanden sind, in denen die TA – Lärm umfänglich ausgenutzt werden kann BVerwG U. v. 07.12.2017 – 4 CN 7/16.

Zu 1.4

Ich empfehle diesen Punkt zu streichen und den Ausschluss unter 1.2 und 1.3 mit aufzunehmen. Dann sind Einzelhandelsbetriebe ausschließlich als Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen im WA zulässig und dementsprechend klein dimensioniert. Damit wird auch der Begründung auf S. 21 Rechnung getragen.

Zu 2.2

Die Festsetzung ist nicht zweifelsfrei. Ich verweise auf meine Stellungnahme zu 4.1 „Die Höhenangaben auf dem Plan sind nicht lesbar (auch in der digitalen Form nicht lesbar). Da diese als Höhenbezugspunkte anzuwenden ist, sollte eine Korrektur erfolgen. Diese derzeit vorhandene im unbeeinträchtigen Zustand vorhandene Geländeoberfläche wird sich durch die erforderlichen Abbruchmaßnahmen verändern, auch die vorhandenen „Straßen“ können, auf Grund der erforderlichen Erschließungsanlagen nicht im derzeitigen Zustand genutzt werden. Von daher sollte der Höhenbezugspunkt geprüft werden.“

Zu 5. 1 und 5. 2

Verweise ich auf die Stellungnahme der unteren Immissionsschutzbehörde. Um Missverständnissen vorzubeugen ist in den Festsetzungen von Empfehlungen und Formulierungen wie „sollten“ Abstand zu nehmen. Was erforderlich ist zur Einhaltung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen, muss umgesetzt werden.

Zu II Der Rechtsbezug zum LNatschG ist zu überprüfen. Es ist auf § 9 Abs.1a BauGB mit abzustellen.

Unter Hinweise ist der Ausgleich durch das Ökokonto mit aufzunehmen.

Begründung

In die Begründung sind die gegebenen Hinweise und Ergänzungen einzustellen.

Zu 8.3

Die Grundstücke werden, den geplanten Zuschnitten zu folge weit über 500 m² liegen. Es ist zu prüfen, ob für die GRZ II für Zufahrten und Wege nicht schon im Vorfeld eine Überschreitung gem. § 19 Abs. 4 Satz 3 festgesetzt werden kann, da, auf Grund der geringen GRZ I erfahrungsgemäß hier mit Befreiungen gerechnet werden muss.

Zu 8.7

Ich gehe davon aus, dass im Erschließungsvertrag sichergestellt wird, dass diese Anlagen vor Nutzungsaufnahme der geplanten Wohnhäuser fertiggestellt sind, da sie erforderlich sind und somit zur Erschließungsanlage gehören.

Zu 11

Oberflächenwasser

Das anfallende Niederschlagswasser soll entsprechend der Begründung auf den Grundstücken gesammelt und versickert werden. Hierfür sind entsprechende Festsetzungen nach § 9 Abs.1 Nr. 14 u. Nr.16 BauGB zu treffen.

Brandschutz

Die Löschwassermenge muss auch für den bestehenden aber mit dem Plan überplanten Gewerbebetrieb ausreichend sein – Grundschutz.

Fachdienst Bauordnung und Umwelt

Untere Naturschutzbehörde

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

Eingriffsregelung: Frau Hamann

Die Inanspruchnahme von Punkten aus dem Ökokonto „Umwandlung von Intensiv- in Extensivgrünland unter Anhebung des Grundwasserstandes am Breeser See sowie Anlage eines Feldgehölzes“ (LRO-048) ist geeignet, die mit dem Bebauungsplan Nr.39 der Stadt Grevesmühlen vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft zu ersetzen.

Vor Satzungsbeschluss ist durch den Eingriffsverursacher die schriftliche Bestätigung des Maßnahmeträgers (Ökokontoinhabers) zur verbindlichen Reservierung der Ökokontomaßnahme einzuholen (§ 9 Abs. 3 ÖkoKtoVO M-V).

In Bezug auf die Inanspruchnahme eines nach § 12 Abs. 5 NatSchAG M-V anerkannten Ökokontos bin ich nach Satzungsbeschluss über das Abwägungsergebnis zu informieren. Die verbindliche Reservierung ist mit einzureichen. Nach Satzungsbeschluss wird durch die untere Naturschutzbehörde die Abbuchung der Ökopunkte von dem jeweiligen Ökokonto veranlasst (s. § 9 Abs. 4 ÖkoKtoVO M-V). Zeitgleich informiert die zuständige Naturschutzbehörde den Inhaber des Ökokontos über die erfolgte Abbuchung.

Die Abarbeitung der Eingriffsregelung erfolgte unter Punkt 19 des Umweltberichts in der Begründung zum B-Plan nach den HZE.

Nach den HZE (Stufe 3) sind bei der Ermittlung der mit dem B-Plan vorbereitete Eingriffe mittelbaren Eingriffswirkungen, die von der Planung ausgehen können zu berücksichtigen.

Dazu sind vom Vorhabentyp (Wohngebiet) um das Plangebiet 2 Wirkzonen zu bilden. Die Wirkzone I hat einen Wirkungsbereich von mindestens 50 m (Wirkfaktor 0,4 -0,6), für die Wirkzone II ist ein Mindestradius von 200 m (Wirkfaktor 0,05-0,3) - Schulungsmaterial LUNG- anzunehmen. Innerhalb dieser Wirkzonen sind die mittelbaren Beeinträchtigungen auf die Biotoptypen mit einer Werteinstufung > 2 zu ermitteln und in die Bilanz der Eingriffe einzustellen. Im Rahmen der Abarbeitung der Eingriffsregelung für den B-Plan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen wurden die Wirkzonen ausschließlich auf den unmittelbaren Plangeltungsbereich und dementsprechend auf mittelbare Beeinträchtigungen des Kleingewässer, beschränkt. Gründe für einen Verzicht auf die Berücksichtigung von über den B-Plan hinausgehende Wirkzonen, wie in dem angewandten Modell vorgesehen, wurden in der Begründung nicht dargelegt. Dieses ist nachzuholen bzw. es sind mittelbare Beeinträchtigungen, die von der Planung auf die Biotoptypen mit einer Werteinstufung > 2 außerhalb des Plangebietes ausgehen können, zu ermitteln und in die Bilanzierung einzustellen.

Baum- und Alleenschutz: Frau Hamann

Laut Begründung zum B-Plan Nr. 39 sind im Plangebiet Einzelbäume zu fällen. Nach § 18 Abs. 1 NatSchAG ist jeder Baum mit einem Stammumfang von ≥ 1 m gemessen in einer Höhe von 1,30 m gesetzlich geschützt. Die Fällung gesetzlich geschützter Bäume bedarf einer Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. In der vorliegenden Begründung und im Umweltbericht zum B-Plan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen hat sich die Vorhabensträgerin nicht damit auseinandergesetzt, ob die Tatbestandsvoraussetzungen nach § 18 Abs. 3 NatSchAG M-V für die Erteilung einer Ausnahme für die Fällung geschützter Bäume vorliegen. Die Unterlagen sind entsprechend zu ergänzen.

Mehrstämmigen Bäume unterliegen dem gesetzlichen Baumschutz nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V, wenn zumindest ein Stämmling das Größenkriterium von 1,00 m Stammumfang gemessen in 1,30m Höhe erreicht hat. Eine Addition der Stammumfänge entspricht nicht § 18 NatSchAG M-V. Ich gehe daher davon aus, dass die mehrstämmigen Bäume innerhalb des Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen nicht nach § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V gesetzlich geschützt sind.

Sind Fällungen geschützter Einzelbäume nicht vermeidbar, ist ein begründeter Antrag auf Ausnahme von den Verboten des § 18 Abs. 2 NatSchAG M-V bei der unteren Naturschutzbehörde zu stellen. Der Ausgleich für die Fällung geschützter Einzelbäume richtet sich nach dem Baumschutzkompensationserlass. Die Ersatzstandorte sind im Antragsverfahren zu benennen und in einem Lageplan darzustellen. Die Verfügbarkeit der Ersatzstandorte ist nachzuweisen.

Artenschutz: Frau Kureck

Die im vorliegenden Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (AFB) gemäß § 44 BNatSchG im Rahmen des B-Plans Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen „Zum Sägewerk“ abgeleiteten Maßnahmen sind derart in die Satzung des B-Plans aufzunehmen, dass sie für sich stehend nachvollziehbar alle erforderlichen Artenschutzmaßnahmen erkennen lassen. Dies betrifft unter anderem die im Zuge der Baufeldfreimachung (Gehölzbeseitigungen, Gebäuderückbauten und Beräumung der Lagerstätten) erforderliche Durchführung einer biologischen Baubegleitung durch einen fledermauskundlichen sowie mit der Brutbiologie der relevanten Vogelarten und den Lebensraumsansprüchen der Zauneidechse vertrauten Biologen.

Darüber hinaus ist die detaillierte Darstellung aller notwendigen Vermeidungs- und CEF-Maßnahmen sowie die Begleitung der Umsetzung dieser durch eine entsprechend qualifizierte Person (s. Kapitel 8 des AFB) im B-Plan festzusetzen. Die im AFB als zielführend vorgeschlagene Aufnahme der Belange des Artenschutzes in die Leistungsbeschreibung für die Ausschreibung der Rückbauarbeiten erachte ich als zwingend notwendig.

Die diesbezüglich überarbeitete Satzung ist der Unteren Naturschutzbehörde erneut zur Prüfung vorzulegen.

Begründung

Gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz ist es u.a. verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten zu verletzen oder zu töten, bzw. deren Fortpflanzungs- oder Ruhestätten zu beschädigen oder zu zerstören, sowie darüber hinaus wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten erheblich zu stören, so dass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.

Es wurde ein Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag vorgelegt, unter dessen Beachtung Verbotstatbestände gegen § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz vermieden werden können. In den „Teil B: Text“ zur Satzung der Stadt Grevesmühlen über den Bebauungsplan Nr. 39 „Zum Sägewerk“ wurde lediglich die Tabelle 8 (Kapitel 9) des AFB wörtlich übernommen. Aus dieser Tabelle sind jedoch für sich gelesen keine eindeutigen Hinweise zur Umsetzung aller erforderlichen Artenschutzmaßnahmen ersichtlich, sie stellt lediglich eine grobe Zusammenfassung der Aussagen des Kapitels 8 dar und verweist für detaillierte Aussagen dorthin.

Hinweis: Da das Vorhaben für die lokalen Populationen verschiedener geschützter Arten einen erheblichen Eingriff darstellt, sind die im AFB abgeleiteten Vermeidungs- und vorgezogenen Ausgleichs(CEF-)Maßnahmen sehr umfangreich. Ich unterstreiche in diesem Zusammenhang ausdrücklich, dass die Wirksamkeit aller CEF-Maßnahmen vor Umsetzung des Vorhabens der Unteren Naturschutzbehörde nachzuweisen ist.

Rechtsgrundlagen

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

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

Hinweise zur Eingriffsregelung (HZE) Landesamt für Umwelt und Naturschutz und Geologie Mecklenburg - Vorpommern, Schriftenreihe Heft 3/1999

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

Untere Wasserbehörde

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

am 21.11.2018 wurden unserer Behörde erneut Unterlagen zum B-Plan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen vorgelegt. Ergänzend zur weiterhin vollumfänglich bestehenden Stellungnahme vom 19.06.2017 ergeht folgender Hinweis:

Niederschlagswasserbeseitigung:

Die Versickerung des Oberflächenwassers der öffentlichen Verkehrsflächen und Gewerbebetriebe bedarf einer wasserrechtlichen Erlaubnis und ist nicht über die Niederschlagswassersatzung zu regeln.

Niederschlagswasser, welches von unbeschichteten kupfer-, zink- oder bleigedeckten Dachflächen abfließt, gilt als belastet. Aus diesem Grund sollte die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen mit den Festsetzungen verboten werden. Einträge von belastetem Niederschlagswasser in das Grundwasser sind grundsätzlich auszuschließen.

Rechtsgrundlagen

WHG Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts in der Neufassung des Art.1 des Gesetzes zur Neuregelung des Wasserrechts vom 31.Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 122 des Gesetzes vom 18 Juli 2017 (BGBl. S. 2771)

LWaG Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 30.November 1992 (GVOBl. M-V S.669), zuletzt mehrfach geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228)

Untere Abfall, Boden- und Immissionsschutzbehörde

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

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

Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.

Untere Bodenschutzbehörde: Herr Scholz

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

Es bestehen keine Einwände oder Anregungen.

Untere Immissionsschutzbehörde: Herr Scholz

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

Zu dem Bebauungsplan wurden bereits zum Vorentwurf die Lärmgutachten

Lärmtechnische Untersuchung Gewerbelärm v. 27.03.2017, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster

und

Lärmtechnische Untersuchung Verkehrslärm v. 24.03.2017, Wasser- und Verkehrskontor, Neumünster

vorgelegt.

Hierzu ist folgendes anzumerken:

1. Gewerbelärm

Inhaltlich besteht Einvernehmen, orthografisch sollten aber die Größen wie z.B. das Emissionskontingent L_{EK} im Plan fachlich korrekt mit tiefgestellten Indizes versehen werden, also „ L_{EK} „ und nicht „LEK“.

2. Verkehrslärm

Die in Nr. 7.3 der Lärmtechnischen Untersuchung „Verkehrslärm“ aufgemachten Formulierungsempfehlungen des Gutachters für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden im Teil B des Plans in abweichender Form wiedergegeben. An Umformulierungen ist grundsätzlich nichts einzuwenden, jedoch wurden wesentliche Empfehlungen nicht übernommen, was zu Problemen beim Vollzug des Plans führen kann.

Insbesondere wurde der empfohlene Text

„Die betroffenen Fassaden der erforderlichen Lärmpegelbereiche der DIN 4109 sind in Abhängigkeit der Raumnutzung auszuführen. Das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ für die Außenbauteile von Wohn- und Übernachtungsräumen ist mit mindestens 40 dB beim LPB IV und mit mindestens 35 dB beim LPB III vorzusehen. Für Büroräume kann das resultierende

Schalldämmmaß um 5 dB gesenkt werden.

Die Schalldämmmaße sind durch alle Außenbauteile eines Raumes gemeinsam zu erfüllen und in Abhängigkeit des Verhältnisses der Außenwandfläche zur Grundfläche gegebenenfalls mit Korrekturfaktoren zu versehen (siehe DIN 4109-2, Schallschutz im Hochbau, Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen).

Die Berechnung des zu erbringenden bewerteten Schalldämmmaßes der Umfassungsbau- teile eines Raumes ist jeweils für das tatsächliche Objekt durch einen Sachverständigen (Ar- chitekt, Bauphysiker) zu berechnen.

Ausnahmen von den Festsetzungen können zugelassen werden, soweit durch einen Sach- verständigen nachgewiesen wird, dass geringere Maßnahmen ausreichen.“

nicht übernommen. Dies wird jedoch dringend empfohlen. Von besonderer Wichtigkeit ist die für das konkrete Bauvorhaben vorgenommene Berechnung des Schalldämmmaßes, die zum Nachweis der Einhaltung der Festsetzungen erforderlich ist.

Das Weglassen von empfohlenem Text widerspricht auch der Ausführung in Nr. 5.2 letzter Satz der Begründung zum Plan.

Untere Bauaufsichts- und Denkmalschutzbehörde

Brandschutz

Grundsätzliches

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

Erreichbarkeit bebaubarer Flächen

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

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

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

Löschwasserversorgung

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

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

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

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

Ermöglicht die Gemeinde jedoch über ihre Bauleitplanung die Errichtung von Gebäuden mit erhöhtem Löschwasserbedarf, so hat grundsätzlich durch sie - von atypischen Ausnahmefällen abgesehen- auch für dessen Sicherstellung Sorge tragen.
(s. Beschluss des OVG Berlin-Brandenburg vom 28 Mai 2008)

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

- Löschwasserteiche nach DIN 14210 oder natürliche Gewässer mit nachhaltig gesichertem Wasservolumen (u.a. mit frostfreien Ansaugstellen, wie Löschwassersauganschluss nach DIN 14244 sowie Zufahrten mit Aufstellflächen für Fahrzeuge der Feuerwehr)
- Löschwasserbrunnen nach DIN 14220
- Löschwasserbehälter (Zisternen) nach DIN 14230 unter- oder oberirdisch

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

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

Richtwerte:

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

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

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

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

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

Fachdienst Kommunalaufsicht

Die Kommunalaufsicht hat keine Bedenken oder Vorbehalte vorzubringen: X

Die Kommunalaufsicht nimmt wie folgt Stellung:

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

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

Fachdienst Bau und Gebäudemanagement

Straßenaufsichtsbehörde

entsprechend den vorliegenden Planunterlagen ergeht folgende Stellungnahme:

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

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

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

Straßenbaulastträger

zum o. a. B-Plan gibt es unsererseits keine Einwände.

Es sind keine Straßen und Anlagen in unserer Trägerschaft betroffen.

Fachdienst Öffentlicher Gesundheitsdienst

Nach Durchsicht der Antragsunterlagen bestehen von Seiten des Fachdienstes Öffentlicher Gesundheitsdienst grundsätzlich keine Bedenken gegen o. g. Planungsvorhaben.

Lärmtechnische Untersuchungen zum Gewerbelärm nach DIN 45691 sowie zum Verkehrslärm nach DIN 18005 wurden von der Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH Neumünster jeweils mit Datum 27. März 2017 erstellt. In der Auswertung der Ergebnisse wurden die Empfehlungen zur Einhaltung der Lärmvorschriften in die Planungsunterlagen eingearbeitet. Zur Umsetzung heißt es „Die Stadt Grevesmühlen folgt den Empfehlungen der Schallgutachten vollumfänglich“.

Abfallwirtschaftsbetrieb

Aus Sicht des Abfallwirtschaftsbetriebes bestehen gegen die vorgelegte Bauleitplanung keine grundlegenden Bedenken. Es wird jedoch angemerkt, dass es im Bereich der Einmündung von der Planstraße A in die Planstraße B aufgrund der geplanten Straßenführung mit unmittelbar aufeinanderfolgenden Richtungswechseln ggf. zu Beeinträchtigungen bei der Abfallentsorgung kommen kann. Insofern ist für die weitere (Erschließungs-)Planung zu prüfen, ob an dieser Stelle eine geänderte Straßenführung erforderlich wird.

Im Übrigen wird um Beachtung der nachfolgenden Hinweise gebeten:

1. Derzeit werden im Landkreis Nordwestmecklenburg 3 bzw. 4-achsige Abfallsammelfahrzeuge mit einem Gesamtgewicht bis zu 35 t eingesetzt.
2. Die Straßeneinmündungen/ die Kurvenbereiche sind so auszuführen, dass die Schleppkurven der derzeit im LK NWM eingesetzten Abfallsammelfahrzeuge (Nr. 23 und Nr. 24) in den geplanten Straßenverlauf hineinpassen.
3. Die Fahrbahn muss frei von Hindernissen (geparkte PKW, Stromverteiler, Straßenbeleuchtung, Verkehrsschilder, Bäume etc.) bleiben. Insbesondere ist zu beachten, dass im Kurvenbereich ausreichend Platz (mindestens 0,50 m) für den Fahrzeugüberhang eingeplant werden muss. Zudem muss ein Lichtraumprofil von 4,00 m zzgl. Sicherheitsabstand gewährleistet werden um Schäden am Fahrzeug bzw. der Straßeneinrichtung zu vermeiden.
4. Bodenschwellen zur Verkehrsberuhigung sind so zu gestalten, dass diese mitr Entsorgungsfahrzeugen überfahren werden können, insbesondere unter Beachtung der erforderlichen Bodenfreiheit der hinteren Standplätze.

Fachdienst Kataster und Vermessung

Siehe Anlage

FE PU Mont Am
20.12.18



Landkreis Nordwestmecklenburg
Die Landrätin
Kataster- und Vermessungsamt

Landkreis Nordwestmecklenburg Postfach 1565 23958 Wismar

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

Auskunft erteilt Frau Olgemann
Zimmer 2.311 Börzower Weg 3, 23936 Grevesmühlen

Telefon 03841 / 3040-6223 Fax 03841 / 3040-86296
E-Mail vorbereitung-kva@nordwestmecklenburg.de

Unsere Sprechzeiten
Di 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 16:00 Uhr
Do 09:00 - 12:00 Uhr 13:00 - 18:00 Uhr

Unser Zeichen 2018-B1-0181
Grevesmühlen, 21.11.2018

Ihr Geschäftszeichen / Antrag vom
21.11.2018

Stellungnahme des KVA als TÖB zum B-Plan B-Plan Nr. 39 "Sägewerk" Stadt Grevesmühlen

Sehr geehrte Damen und Herren,

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

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

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

Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Olgemann

Anlagen: A3 Flurkarte

Maßstab 1:1500

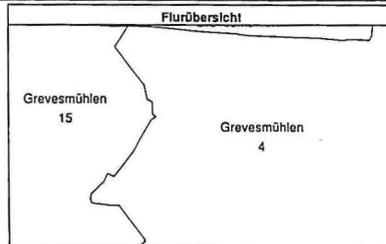
Landkreis Nordwestmecklenburg
Kreissitz Wismar
Rostocker Str. 76
23970 Wismar

Telefon 03841 3040 0
Fax 03841 3040 6599
E-Mail info@nordwestmecklenburg.de
Web www.nordwestmecklenburg.de

Bank Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE61 1405 1000 1000 0345 49;
BIC NOLADE21WIS
CID DE46NWM00000033673



Maßstab 1:1500 0 15 30 45 60 75 Meter



Landkreis Nordwestmecklenburg
- Die Landrätin -
Kataster- und Vermessungsamt

Rostocker Str. 76
23970 Wismar

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Liegenschaftskarte MV 1:1500

Erstellt am 21.11.2018

Gemarkung: Grevesmühlen (13 0171)
Flur: 4
Flurstück: 260/17

Kreis: Landkreis Nordwestmecklenburg
Gemeinde: Grevesmühlen, Stadt (13 0 74 026)
Lage: Südlich der Eisenbahn

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

**Staatliches Amt
für Landwirtschaft und Umwelt
Westmecklenburg**



StALU Westmecklenburg
Bleicherufer 13, 19053 Schwerin

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

R	WV	Eilt	2032	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 11. Dez. 2018				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA

Telefon: 0385 / 59 58 6-151
Telefax: 0385 / 59 58 6-570
E-Mail: A.Geske@staluwm.mv-regierung.de
Bearbeitet von: Andrea Geske

AZ: StALU WM-342-18-5121/5122-74026
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Schwerin, ..6. Dezember 2018

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen – 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

Ihr Schreiben vom 15. November 2018

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

1. Landwirtschaft/EU-Förderangelegenheiten

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

2. Integrierte ländliche Entwicklung

Als zuständige Behörde zur Durchführung von Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse nach dem 8. Abschnitt des Landwirtschaftsanpassungsgesetzes und des Flurbereinigungsgesetzes teile ich mit, dass sich das Plangebiet in keinem Verfahren zur Neuregelung der Eigentumsverhältnisse befindet. Bedenken und Anregungen werden deshalb nicht geäußert.

3. Naturschutz, Wasser und Boden

3.1 Naturschutz

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

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

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

3.2 Wasser

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

3.3 Boden

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

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

4. Immissions- und Klimaschutz, Abfall- und Kreislaufwirtschaft

4.1 Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner immissionsschutzrelevanten Umgebung sind folgende Anlagen bekannt, die nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) genehmigt bzw. angezeigt wurden:

Anlagenbetreiber	Anlage	Gemarkung	Flurstücke
Schützenzunft Grevesmühlen von 1653 e.V.	Schießplatz	Wotenitz Dorf Flur 1	177/1
Stadtwerke Grevesmühlen GmbH	Biogasanlage/ BHKW/ Gärrestlager	Grevesmühlen Flur 12	138/7; 138/10; 138/11; 138/17; 138/18; 138/19; 138/50; 138/57; 138/59

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

4.2 Störfallrelevante Aspekte

§ 50 BImSchG und KAS 18, fordern, dass im Rahmen der städtebaulichen Planung der im Einzelfall angemessene Abstand zu ermitteln und einzuhalten ist. Umwelteinwirkungen und Auswirkungen eines Störfalles auf schützenswerte Bebauung sind so weit wie möglich zu vermeiden.

Die Kommission für Anlagensicherheit des BMU (KAS) erstellte in einem Leitfaden (KAS 18) eine Vorgehensweise zur Ermittlung von Abständen zwischen Betriebsbereichen (von Störfallanlagen) und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung und wirkt somit normkonkretisierend zu den Anforderungen des § 50 BImSchG.

Im KAS 18 wird grundsätzlich unterschieden zwischen Neuplanungen von Flächen für Betriebsbereiche ohne Detailkenntnisse (Kap. 3.1) und Planungen im Umfeld von Betriebsbereichen (Kap. 3.2). Im ersten Fall werden (da die konkreten Störfallanlagen noch nicht detailliert bekannt sind) abhängig vom jeweiligen Stoff pauschale Abstände formuliert (Anhang 1).

Im Fall der Stadtwerke Grevesmühlen GmbH ist der Betriebsbereich jedoch bereits existent und damit auch hinreichend bekannt (Kap. 3.2 ist anzuwenden).

Im Auftrag

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized initial 'H' followed by a long horizontal line.

Henning Remus

Stadt Grevesmühlen
Bauamt
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

R	WV	Eilt	Standort: 2049	
Stadt Grevesmühlen Eingegangen				
13. Dez. 2018				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA

und Anschlusswesen

Sprechzeiten:

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

Mein Aktenzeichen
t1/ck

Sachauskunft
Cornelia Kumbertuss

Durchwahl
757 610

Datum
12.12.2018

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

Sehr geehrte Damen und Herren,
mit Schreiben vom 15.11.2018 (Posteingang 20.11.2018) baten Sie um unsere Stellungnahme zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes im Zusammenhang mit der 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen (Planungsstand September 2018)

Mit der Aufstellung des B-Planes wird ein weiteres allgemeines Wohngebiet ausgewiesen, mit dem die Voraussetzung für den Bau von Einfamilien- und Doppelhäusern geschaffen werden. Des Weiteren wird eine Mischgebietsfläche festgesetzt, wobei die Nutzungen „Vergnügungsstätten“, mit Ausnahme der bestehenden Spielothek und „Wettbüros“ ausgeschlossen werden. Für die Erschließung des Gebietes ist der Abschluss einer Erschließungsvereinbarung notwendig. Der Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen wird mit der 5. Änderung entsprechend angepasst.

Trinkwasserversorgung

Der Leitungsbestand aus der Rehnaer Straße ist zu erweitern. Eine technische Planung, die mit dem ZVG abzustimmen ist, ist notwendig. Die Kosten trägt der Erschließungsträger. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III A der Wasserfassung Wotenitz.

Schmutzwasserbeseitigung

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

Gemäß gültiger Satzungen unterliegen alle Grundstücke dem Anschluss-, und Benutzungszwang und sind entsprechend beitragspflichtig.

Niederschlagswasserbeseitigung

Im Geltungsbereich des B-Planes wird das anfallende Niederschlagswasser auf den Grund-

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

Bankverbindungen:
Sparkasse Mecklenburg-Nordwest
IBAN DE26 1405 1000 1000 0442 00
BIC NOLADE21WIS

Commerzbank AG
IBAN DE02 1304 0000 0358 1816 00
BIC COBADEFFXXX

DKB Deutsche Kreditbank AG
IBAN DE39 1203 0000 0000 2034 22
BIC BYLADEM1001



Management
System
ISO 50001:2011

www.tuv.com
ID 9105042183

St.-Nr.: 079/133/80708
USt-Ident-Nr.: DE137441833

stücken verwertet bzw. versickert. Der Nachweis für die Versickerungsfähigkeit sowie der wasserrechtliche Bescheid des Landkreises NWM liegen vor.

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

Für die Errichtung der Straßenentwässerung ist gemäß § 1 Straßen-, und Wegegesetz M-V der Straßenbaulastträger, hier: die Stadt Grevesmühlen zuständig. Der in der Begründung unter Punkt 11 – Oberflächenentwässerung genannte § 39 Abs. 1 des Landeswassergesetzes MV ist im Gesetz weggefallen. Dieser Sachverhalt ist in § 40 des Landeswassergesetzes geregelt.

Löschwasserversorgung

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

Die Hydranten Nr. 417 und 418 sind derzeit vertraglich gebunden und stehen für Löschwasserzwecke zur Verfügung. Bei Einzelentnahme bringt der Hydrant Nr. 417 mehr als 48 m³/h, aber weniger als 96 m³/h; der Hydrant Nr. 418 bringt mehr als 96 m³/h. Das Setzen eines zusätzlichen Hydranten ist vom Erschließungsträger geplant.

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

Für Rückfragen stehe ich Ihnen gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen



Andreas Lachmann

Verteiler:

- Empfänger
- ZVG t1

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

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

Stadt Grevesmühlen
Rathausplatz 1
23936 Grevesmühlen

WW	Eilt	CO34		
Stadt Grevesmühlen Eingegangen 11. Dez. 2018				
Bgm	HA	KÄ	BA	OA

Ihre Zeichen

Ihre Nachricht vom

15.11.2018

Unsere Zeichen

Anja Krüger
03881 / 714532

Grevesmühlen, den

07.12.2018

Satzung über den Bebauungsplan Nr. 39 für das Gebiet „Zum Sägewerk“ der Stadt Grevesmühlen 5. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grevesmühlen

- **Beteiligungsverfahren nach § 4 Abs. 2 BauGB**
- **Beteiligung der Nachbargemeinden nach § 2 Abs. 2 BauGB**
- **Information über Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegen die Satzung des o. g. Bebauungsplanes der Stadt Grevesmühlen äußert der Wasser- und Bodenverband Stepenitz-Maurine keine grundsätzlichen Bedenken.

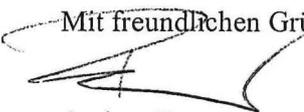
Die Vorflut für diesen Bereich bildet die Burdenow (7/13), welche sich als Gewässer zweiter Ordnung in der Unterhaltungspflicht des WBV befindet. In den Bauleitplanunterlagen sind alle Gewässer laut § 1 LWaG M-V mit einem Schutzstreifen als zu schützende wasserwirtschaftliche Einrichtungen einschließlich wasserwirtschaftlicher Anlagen gemäß §§ 81 und 82 LWaG M-V aufzunehmen und darzustellen. Der WBV begrüßt die unterirdische Rückhaltung des Oberflächenwassers der öffentlichen Erschließungsflächen. Vor Einleitung in die Burdenow soll eine Sedimentationsanlage errichtet werden. Diese ist regelmäßig durch die Stadt Grevesmühlen zu reinigen.

Der WBV ist an der weiteren Planung zu beteiligen.

Als Anlage fügen wir einen Kartenauszug bei, in dem das Gewässer durch hellblaue Farbgebung kenntlich gemacht wurde. Wir weisen jedoch darauf hin, dass diese Kennzeichnung nicht maßstabsgerecht in der Örtlichkeit sein muss.

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

Mit freundlichen Grüßen


Andrea Bruer
Geschäftsführerin

Verteiler

untere Wasserbehörde beim Landkreis NWM

Anlage

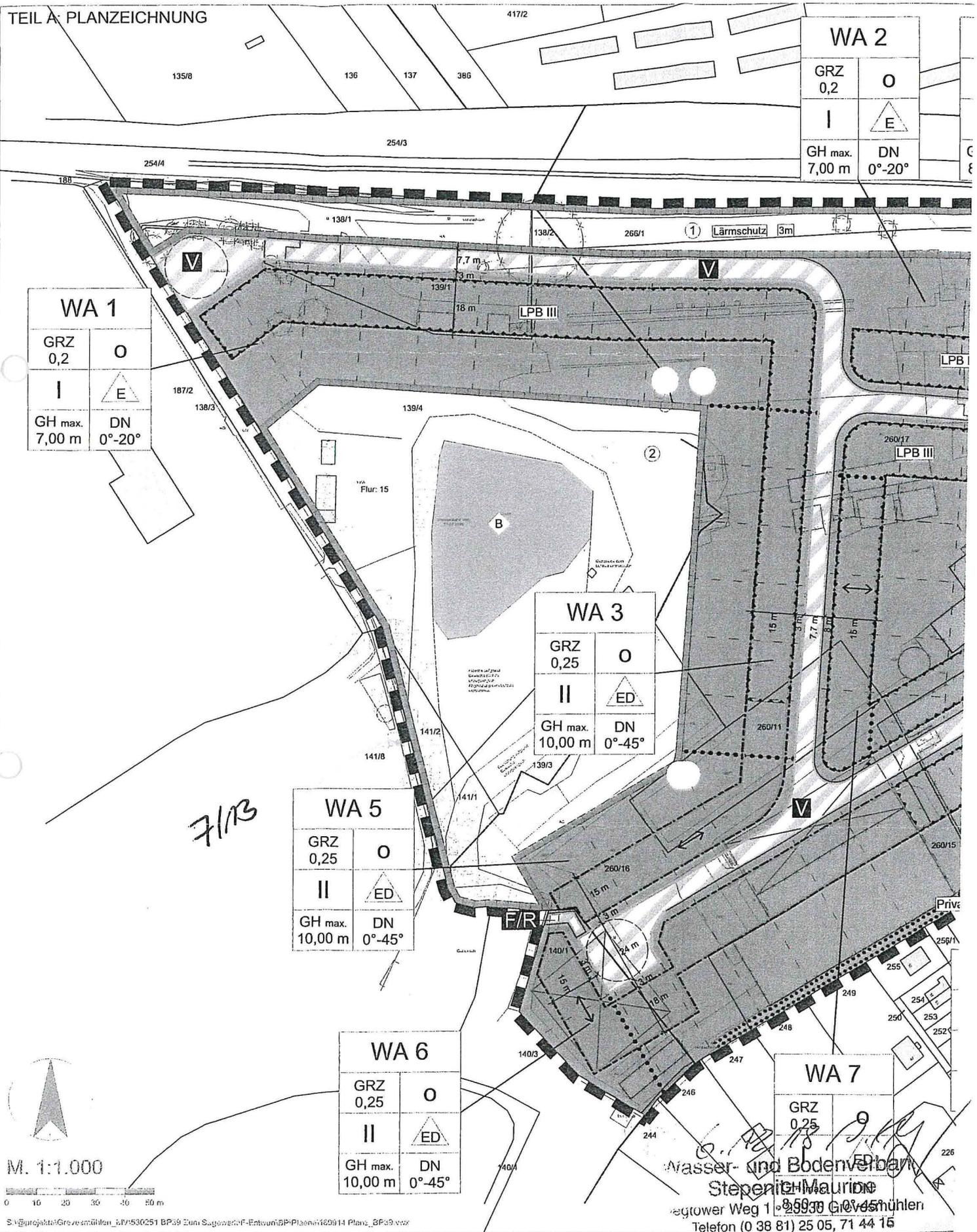
Kopie Planzeichnung Teil A

SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 39 FÜR DAS GEBIET SÜDLICH DES BAHNGLEISES DER STADT GREVESMÜHLEN

Es gilt das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634) sowie die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3787).

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) und des § 86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der zur Zeit geltenden Fassung wird nach Beschlussfassung durch die Gemeinde den Bebauungsplan Nr. 39 der Stadt Grevesmühlen für das Gebiet "Zum Sägewerk" südlich des Bahngleises der Stadt Grevesmühlen, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Wasser- und Bodenverbau
 Stepenitz-Mauritz
 Regower Weg 1 • 25938 Grevesmühlen
 Telefon (0 38 81) 25 05, 71 44 16
 Telefax (0 38 81) 71 44 20

SCHÖWE KNYE HOMANN-TRIEPS

RECHTSANWALTSPARTNERSCHAFT

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

Dr. Axel Schöwe


 vorab per Fax: 03881/723111

WV	Eilt	19357
----	------	-------

Stadt Grevesmühlen
 Der Bürgermeister
 Rathausplatz 1
 23936 Grevesmühlen

Stadt Grevesmühlen
 Eingegangen

22. Dez. 2018

2102

Bgm	HA	KÄ	BA	OA
WV			AK	

Fachanwalt für Familienrecht

Ulrich Knye
StrafverteidigungenAnne Homann-Trieps
Fachanwältin für VerwaltungsrechtVolker Tiek
Fachanwalt für Verkehrsrecht

www.rechtsschutz-schwerin.de

Datum
19.12.2018Aktenzeichen
587/17 T01; sc
(bitte stets angeben)Sekretariat
Frau Christiansen
0385 - 76 0 99 -62

Bebauungsplan Nr. 39 „zum Sägewerk“ hier: Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

wie Ihnen bekannt ist, vertreten wir die Familie [REDACTED] Namens unserer Mandantschaft beziehen wir uns zunächst voll inhaltlich auf die unter dem 22. Juni 2017 geltend gemachten Einwendungen. Darüber hinaus und konkretisierend wird wie folgt Stellung genommen:

1.) In dem seit vielen Jahren bestehenden faktischen Gewerbegebiet sind nach wie vor an drei nicht unerheblich großen Flächen Gewerbebetriebe vorhanden. Die geplante vermeintliche Neuordnung des Gebietes des Bebauungsplans soll eine Gemengelage schaffen, wobei zwei Gewerbebetriebe erhalten bleiben sollen und eine weitere gewerbliche, betriebliche Nutzung, die von der Familie meiner Mandantschaft ausgeübt wird, soll schlichtweg "vernichtet" werden.

Insbesondere der jungen Generation meiner Mandantschaft, die dort einen [REDACTED] betrieb unterhält und seit längerem die Absicht verfolgt, diesen Betrieb zu modernisieren und zu vergrößern, soll die Lebensgrundlage genommen werden. Daneben besteht ein umfangreiches [REDACTED] lager in einer großen Halle, das im Sinne einer nachhaltigen Verwertung für den künftig zu vergrößernden [REDACTED] betrieb eine adäquate Vorratshaltung darstellt.

Selbst unterstellt, eine Umsiedlung des gesamten großflächigen [REDACTED] betriebs einschließlich [REDACTED] lager wäre möglich, so ist bislang zu keinem Zeitpunkt den Eigentümern ein konkretes Angebot unterbreitet worden, das in vergleichbarer Weise das Fortbestehen der beiden Betriebsteile gewährleistet hätte. Weder werden geeignete Grundstücke nachgewiesen noch wurde konkret angeboten oder zugesichert, dass Ersatzbauten im erforderlichen Ausmaß und Umsiedlungskosten getragen werden würden.

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

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

IBAN: DE34 1405 2000 0300 003480
 BIC: NOLADE21LWL

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

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

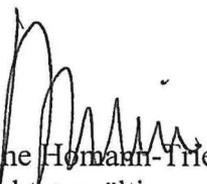
Dabei ist darauf zu verweisen, dass das Verfahren, welches sich nunmehr bereits seit Jahren hinsieht, [REDACTED] in erheblichem Maße gesundheitlich beeinträchtigt, er ist durch die Vorstellung, dass seine Zukunftsplanungen zunichte gemacht werden sollen, förmlich in seinen Aktivitäten gelähmt.

So ist, wie allseits bekannt sein dürfte, zunächst im Rahmen eines Umlegungsverfahrens, welches noch lange nicht abgeschlossen ist, versucht worden, an das Eigentum meiner Mandantschaft zu gelangen. Das gesamte Vorgehen und die Zielsetzung, die zukünftige Ausübung des Gewerbebetriebes unmöglich zu machen, lässt erkennen, dass keine ordnungsgemäße Abwägung von den Eigentumsinteressen meiner Mandantschaft erfolgt ist.

2.) Der jetzigen Offenlegung liegt nach wie vor eine absolut unzureichende Untersuchung auf Altlasten zu Grunde. Lediglich an ein paar Punkten (die möglicherweise gezielt danach ausgesucht werden, dass dort keine Altlasten vorhanden sind) sind Bodenproben entnommen worden. Es kann nicht darauf verwiesen werden, dass im Zuge von künftigen Bauarbeiten "Untersuchungen" nachgeholt werden sollen, denn es ist stadtbekannt, dass es in dem Bebauungsplangebiet zahlreiche Altlastenflächen gibt. Insoweit sind die bestehenden Untersuchungen vor einer Festlegung als für Wohnbebauung geeignet durchzuführen.

3.) Die Ausweisung eines großen Gebietes für Wohnbebauung ist für die Stadt Grevesmühlen keine städtebauliche Zielsetzung, da sich aus den Bevölkerungsstatistiken eindeutig entnehmen lässt, dass die Bevölkerung nach wie vor zurückgeht. Überdies gibt es im Stadtgebiet genügend freie Flächen für Wohnbebauung.

Mit freundlichen Grüßen


Anne Homann-Trieps
Rechtsanwältin

[REDACTED]