

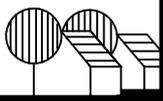
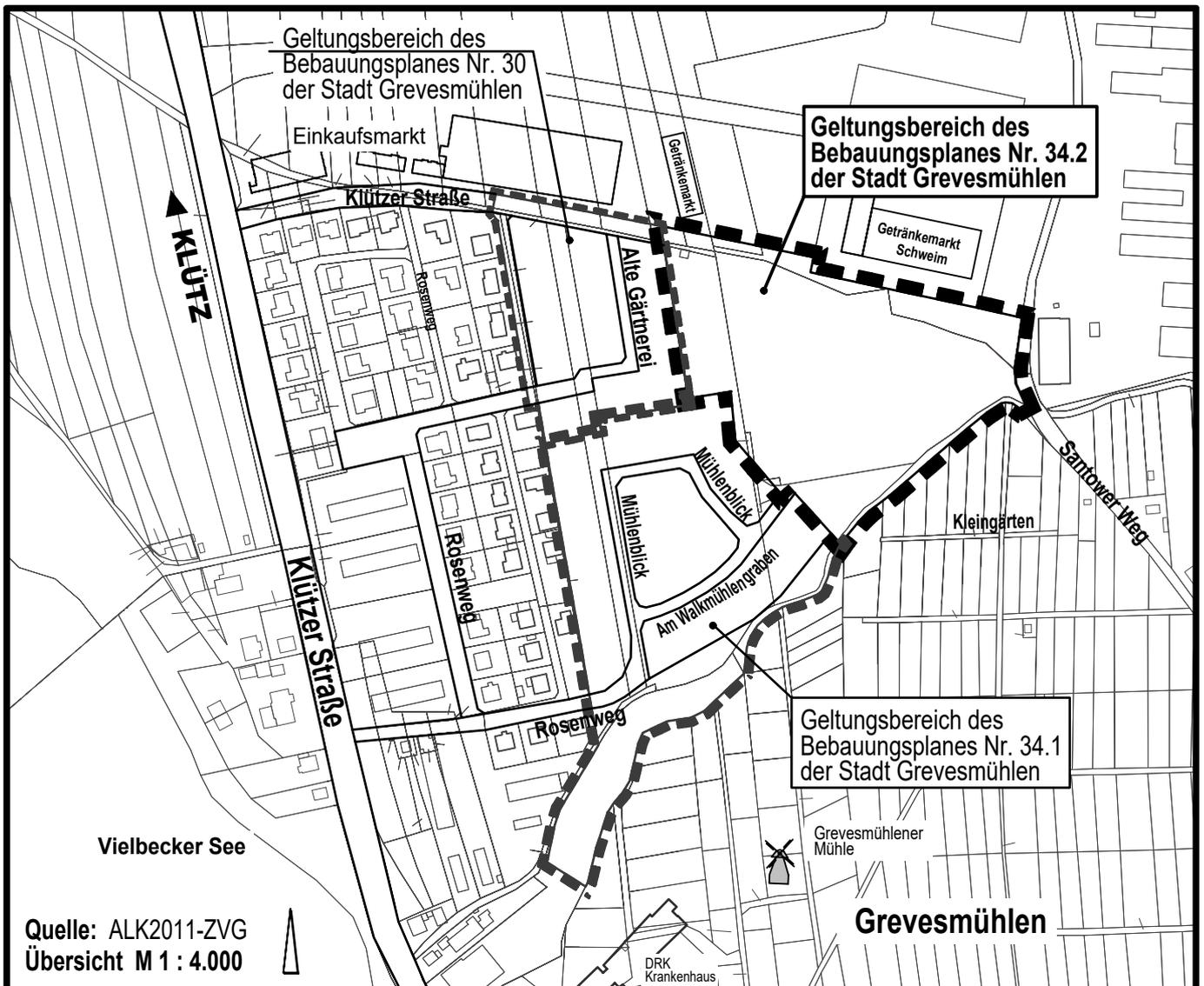
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.2 DER STADT GREVESMÜHLEN

"WOHNGEBIET MÜHLENBLICK – ERWEITERUNG" ÖSTLICH DES ROSENWEGES

STÄDTEBAULICHES KONZEPT



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Breitscheid-Straße 11 Tel. 03881/7105-0
23936 Grevesmühlen Fax 03881/7105-50

Planungsstand: 06. Mai 2019

VORENTWURF

B E G R Ü N D U N G

zur **Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick-Erweiterung“ östlich des Rosenweges der Stadt Grevesmühlen**

| INHALT | SEITE |
|--|-----------|
| Teil 1 Städtebaulicher Teil | 3 |
| 1. Planungsanlass, Planungserfordernis | 3 |
| 2. Allgemeines | 4 |
| 2.1 Lage und Größe des Plangebietes | 4 |
| 2.2 Plangrundlage | 5 |
| 2.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen | 5 |
| 3. Verfahren | 5 |
| 3.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren | 5 |
| 3.2 Verfahrensschritte | 7 |
| 4. Städtebauliche Bestandsaufnahme | 8 |
| 4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen | 8 |
| 4.2 Erschließung | 8 |
| 4.3 Nachrichtliche Übernahmen | 8 |
| 4.3.1 Bodendenkmale | 8 |
| 4.3.2 Lage in der Trinkwasserschutzzone | 8 |
| 4.3.3 Gewässerrandstreifen | 9 |
| 5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung | 9 |
| 5.1 Städtebauliches Konzept | 9 |
| 5.2 Planfestsetzungen | 10 |
| 5.3 Flächenbilanz | 11 |
| 6. Erschließung | 11 |
| 7. Hinweise | 11 |
| 7.1 Bodenschutz | 11 |
| 7.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft | 12 |
| 7.3 Munitionsfunde | 12 |
| 7.4 Gewässerschutz | 12 |
| 7.5 Artenschutzrechtliche Belange | 13 |
| 8. Umweltbelange – Auswirkungen auf die Umwelt | 13 |

TEIL 2 **Ausfertigung** **14**

1. Beschluss über die Begründung **14**

2. Arbeitsvermerke **14**

ABBILDUNGEN **SEITE**

Abb. 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept, Planungsbüro Mahnel, 2011 **3**

Abb. 2: Städtebauliches Gesamtkonzept Wohnstandort Mühlenblick,
Planungsbüro Mahnel, 2012 **4**

Abb. 3: Städtebauliches Konzept, Planungsbüro Mahnel, Mai 2018 **9**

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsanlass, Planungserfordernis

Die Grundlage für die Entwicklung des Wohnstandortes Mühlenblick bildet das städtebauliche Entwicklungskonzept von September 2012, mit dem die städtebauliche Entwicklung des Gesamtstandortes dargestellt wurde. Das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Nachnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale wurde im Bauausschuss am 27.09.2012 bestätigt. Eine Gliederung in verschiedene Teilbereiche begründet sich in den unterschiedlichen Planverfahren und der jeweils zum Zeitpunkt der Bearbeitung erforderlichen Berücksichtigung der Belange des Landwirtschaftsbetriebes zur Gewährleistung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse innerhalb des geplanten Wohnstandortes.



Abb. 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept, Planungsbüro Mahnel, 2011

Mit dem Bebauungsplan Nr. 30 der Stadt Grevesmühlen wurde der erste Teilbereich des Gesamtkonzeptes planungsrechtlich vorbereitet und ist seit dem 20.06.2014 rechtsverbindlich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen wurde der zweite Teilbereich des Gesamtkonzeptes planungsrechtlich vorbereitet und wird derzeit umgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 34.1 ist seit dem 07.07.2016 rechtsverbindlich. Mit dem Bebauungsplan Nr. 34.2 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des dritten Teilbereiches geschaffen.

Die Planung steht im Einklang mit den Stadtentwicklungszielen basierend auf der 2. Fortschreibung des ISEK zur Innenentwicklung und der Schaffung von attraktiven nachfrageorientierten Wohnangeboten innerhalb der Stadt Grevesmühlen.



Abb. 2: Städtebauliches Gesamtkonzept Wohnstandort Mühlenblick, Planungsbüro Mahnel, 2012

Die Fläche nordöstlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34.1 ist nach § 35 BauGB zu beurteilen und soll durch den Bebauungsplan Nr. 34.2 als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grevesmühlen ist die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt. Die Aufstellung des Bebauungsplanes entspricht dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 Abs. 2 BauGB.

2. Allgemeines

2.1 Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich am nordöstlichen Siedlungsrand der Stadt Grevesmühlen und wird folgendermaßen begrenzt:

- im Norden: durch den Getränkemarkt Marktkauf und den Getränkemarkt Schweim,
- im Osten: durch den Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G,
- im Südosten: durch Kleingärten,
- im Süden: durch Kleingärten,
- im Südwesten: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke „Mühlenblick“ Nr. 15, Nr. 17, und Nr. 19 sowie durch den Verbindungsweg zu den Kleingärten,
- im Westen: durch die rückwärtigen Grundstücksgrenzen der Grundstücke „Alte Gärtnerei“ Nr. 6, Nr. 8, Nr. 10 und Nr. 12.

Die Größe des Plangebietes umfasst rund 2,40 ha. Im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes befinden sich die Flurstücke 131 tw., 137/5 tw., 447, 450, 431/1 der Flur 2, Gemarkung Grevesmühlen und die Flurstücke 112/3 tw., 112/7 tw., 201/3 tw. und 201/2 tw. der Flur 18, Gemarkung Grevesmühlen.

2.2 Plangrundlage

Als Plangrundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen dient eine Amtliche Plangrundlage im Maßstab M 1:1000 im Höhensystem DHHN92 und dem Lagesystem ETRS89/UTM33 vom 19.10.2018, erstellt, durch das Vermessungsbüro der ÖbVI Holst und Krähmer, Grevesmühlen.

2.3 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen liegen folgende wesentliche Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).
- Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).
- Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) vom 13. Juli 2011, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes über die Kommunalverfassung und zur Änderung weiterer kommunalrechtlicher Vorschriften vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 777).

3. Verfahren

3.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren

Das Planverfahren soll nach den Vorschriften des § 13b BauGB – Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren – aufgestellt werden. Nach § 13b BauGB gilt:

„Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10.000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.“

Die Erfüllung der Voraussetzungen wird nachfolgend dargelegt.

Das Plangebiet befindet sich in unmittelbarer Angrenzung an den bebauten Siedlungsbereich der Stadt Grevesmühlen und stellt eine Arrondierung und Erweiterung des vorhandenen Wohnstandortes dar. Die Stadt Grevesmühlen wird die derzeit brach liegende Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuführen. Aufgrund des zeitlich zurückliegenden Rückbaus der landwirtschaftlichen Gebäude stellt sich die Fläche als Außenbereichsfläche in Angrenzung an die bebaute Ortslage dar. Die Fläche befindet sich somit im Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil, hierzu gehören auch bebaute Flächen, die nach § 30 Abs. 1 oder 2 BauGB zu beurteilen sind und bereits überwiegend realisiert sind. Die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren ist durch die zeitlich befristete Regelung des § 13b BauGB gegeben.

Die Grundfläche i.S. des § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB beträgt weniger als 10.000 m². Dies ergibt sich aus der Flächenbilanz. Die Baugebietsfläche beträgt rund 12.200 m². Unter Berücksichtigung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 und auch unter Berücksichtigung der 50 % igen zulässigen Überschreitung wird der Schwellenwert von 10.000 m² nicht erreicht.

Mit dem Bebauungsplan wird die Zulässigkeit von Wohnnutzung begründet. Es erfolgt die Festsetzungen eines Allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO. Die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen nach § 4 Abs.3 BauNVO werden wegen ihres möglichen Beeinträchtigungspotenzials ausgeschlossen.

Die Kumulation ist für Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang stehen, zu beachten. Eine Kumulation ist in diesem Fall nicht zu berücksichtigen.

Die Voraussetzungen des § 13b BauGB werden erfüllt.

Die Erfüllung der Voraussetzungen für die Anwendbarkeit des beschleunigten Verfahrens nach § 13a BauGB werden nachfolgend dargelegt.

Durch den Bebauungsplan werden keine Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer UVP nach Bundesrecht oder nach Landesrecht bedürfen. Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und der Schutzzweck von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung und von Europäischen Vogelschutzgebieten).

In der näheren Umgebung des Plangebiets befinden sich keine der vorgenannten Schutzgebiete. Das nächstgelegene Schutzgebiet befindet sich in ca. 1.000 m Entfernung zum Plangebiet.¹ Es handelt sich um das FFH-Gebiet „Santower See“ (DE 2133-301). In ca. 3.000 m Entfernung zum Plangebiet befinden sich das FFH-Gebiet „Wald- und Kleingewässerlandschaft Everstorf“ (DE 2133-303), das FFH-Gebiet „Stepenitz-, Radegast- und Maurinetal mit Zuflüssen“ (DE 2132-303) sowie das Vogelschutzgebiet „Stepenitz-Poischower Mühlenbach-Radegast-Maurine“ (SPA 2233-401).

Aufgrund der Entfernung zu Schutzgebieten, der Größe des Plangebiets und der angestrebten Wohnnutzungen im Segment des individuellen

¹ Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie, Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Zugriff am 17.04.2019

Eigenheimbaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) genannten Schutzgüter.

Es bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Das Plangebiet liegt außerhalb der Einflussbereiche von Störfallanlagen; der Standort berührt keine Achtungs- oder Sicherheitsabstände von Betrieben im Sinne von § 3 Abs. 5a Bundes-Immissionsschutzgesetz. Damit ist nicht abzusehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Eine Anpassung des Flächennutzungsplanes im Wege der Berichtigung ist nicht notwendig. Die Planung ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Im Rahmen der Prüfung zur Anwendbarkeit des § 13b BauGB i.V.m. § 13a Abs. 1 Satz 2 BauGB kann im Ergebnis festgestellt werden, dass die Voraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren vollständig vorliegen und der Bebauungsplan nach § 13b BauGB aufgestellt werden kann. Die Durchführung einer Umweltprüfung im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB ist nicht erforderlich. Dennoch sind Umweltbelange in die Planung einzustellen.

3.2 Verfahrensschritte

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat am 05.12.2011 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34 „Wohngebiet Mühlenblick“ östlich des Rosenweges gefasst. Der Aufstellungsbeschluss wurde ortsüblich bekannt gemacht. Zunächst wurde der Bebauungsplan Nr. 34. 1 für einen Teilbereich des Bebauungsplane Nr. 34 im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt und realisiert.

Der Bebauungsplan Nr. 34.2 wird als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB aufgestellt. Für das nunmehr zu führende Planverfahren nach § 13b BauGB wurde ein Aufstellungsbeschluss gefasst. Dieser dient der Klarstellung. Das mit dem Aufstellungsbeschluss am 05.12.2011 begonnene Planverfahren wird als beschleunigtes Planverfahren fortgeführt und von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird abgesehen. Ein Umweltbericht nach § 2a BauGB wird nicht erstellt. Von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a BauGB wird abgesehen.

Die im Rahmen des Planverfahrens durchgeführte Verfahrensschritte werden ergänzt.

4. **Städtebauliche Bestandsaufnahme**

4.1 **Vorhandene Bebauung und Nutzungen**

Das Plangebiet ist unbebaut. Die vorhandenen, ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude wurden im Jahr 2016 zurückgebaut. Der Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgte mit dem Einsatz von Fördermitteln. Die damit verbundenen Beschränkungen hinsichtlich einer Neubebauung der Flächen wird in den zukünftigen Planfestsetzungen berücksichtigt. Der derzeitige Zustand des Geländes stellt einen Bewuchs der Bodenfläche dar. Im östlichen Teil des Plangeltungsbereiches lagern zwei Haufen aus Beton- und Ziegelbruch mit Erde vermischt. Westlich an das Plangebiet grenzt bereits vorhandene Wohnbebauung an. Nördlich und östlich an das Plangebiet grenzen der Getränkemarkt Schweim und Anlagen des Landwirtschaftsbetriebes Grevesmühlen e.G. an.



Bild 1: Westlich angrenzende Bebauung



Bild 2: Getränkemarkt Schweim

4.2 **Erschließung**

Die Anbindung des Plangebiets in das örtliche Verkehrsnetz ist gewährleistet. Im Südwesten ist bereits der Anschluss an die Straße „Am Walkmühlengraben“ vorgesehen. Eine Anbindung des Gebietes an die Klützer Straße wird ebenso berücksichtigt. Über die Klützer Straße und den Rosenweg ist die Landesstraße 03 erreichbar.

4.3 **Nachrichtliche Übernahmen**

4.3.1 **Bodendenkmale**

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Das Planzeichen BD2 kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V). Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

4.3.2 **Lage in der Trinkwasserschutzzone**

Das Plangebiet liegt in der Trinkwasserschutzzone III B der Wasserfassung Grevesmühlen. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen in der Trinkwasserschutzzone sind zu beachten.

4.3.3 Gewässerrandstreifen

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich das verrohrte Gewässer II. Ordnung 7/11/B3. Die bestehenden Verbote und Nutzungsbeschränkungen gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz sind zu beachten.

Gemäß § 38 Wasserhaushaltsgesetz ist bei oberirdischen Gewässern zur Einhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion, der Wasserspeicherung, der Sicherung des Wasserabflusses sowie der Verminderung von Stoffeinträgen ein Gewässerrandstreifen im Außenbereich von mindestens 5,00 m zur Böschungsoberkante bzw. zur Rohraußenkante einzuhalten.

5. Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Mit dem Bebauungsplan Nr. 34.2 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur städtebaulichen Neuordnung der derzeit ungenutzten innerstadtnahen Fläche entsprechend dem Gesamtkonzept des Standortes geschaffen werden. In Abstimmung mit dem Auftraggeber, Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH (GKB), wurde das städtebauliche Gesamtkonzept an die derzeitigen Rahmenbedingungen hinsichtlich der Erschließung angepasst und fortgeschrieben. Das städtebauliche Ziel besteht in der Bereitstellung von Flächen für den individuellen Eigenheimbau in Form von Einfamilien- und Doppelhäusern, durch die Arrondierung des vorhandenen Wohnstandortes Mühlenblick, entsprechend den gesamtkonzeptionellen Zielsetzungen.



Abb. 3: Städtebauliches Konzept, Planungsbüro Mahnel, Mai 2018

5.2 Planfestsetzungen

Das Planungsziel besteht in der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes gemäß § 4 BauNVO zur Sicherung des Wohnbedarfs der Bevölkerung in der Stadt Grevesmühlen. Diese städtebauliche Zielsetzung wird durch die differenzierten Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung berücksichtigt.

Weiterhin soll durch Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung und zur überbaubaren Grundstücksfläche der zulässige Bebauungsmaßstab definiert werden, um der städtebaulichen Qualität und den nachbarlichen Belangen Rechnung zu tragen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt, welche mit den in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu 50 v.H. überschritten werden darf. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen soll durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe, der maximal zulässigen Firsthöhe und der maximal zulässigen Gebäudehöhe geregelt werden.

Die Baugrenzen legen die Baufenster für die Hauptnutzungen gemäß den Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung fest.

Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes berücksichtigt die Stellung der baulichen Anlagen durch Vorgabe der Firstrichtung auch in diesem Teilbereich des Gesamtkonzeptes.

Die Stadt Grevesmühlen beabsichtigt gestalterische Festlegungen durch örtliche Bauvorschriften zu treffen. Die örtlichen Bauvorschriften werden in Anlehnung an bereits bestehende Regelungen getroffen.

Zur Berücksichtigung der Belange des Natur- und Umweltschutzes sind öffentliche Grünflächen als Spielwiese und als Schutzgrün - Wall festgesetzt.

Die Errichtung eines bepflanzten Walls dient der Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung. Die öffentliche Grünfläche südöstlich des Plangebietes berücksichtigt das vorhandene Gewässer II. Ordnung und die bestehenden Schutzansprüche. Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind Wegebeziehungen vorgesehen, die aus dem Gebiet heraus in die angrenzende Kleingartenanlage und in Erholungsräume führen.

In der Schalltechnischen Untersuchung im Rahmen der Planaufstellung konnte nachgewiesen werden, dass

- durch Schallschutzmaßnahmen an den Kühlgebläsen der Lagerhalle für Weizen und
- durch die Verlagerung der Waage an die Nordseite der Lagerhalle für Weizen mit Regelungen der An- und Abfahrten der Schlepper

gesunde Wohn- und Lebensverhältnisse gewährleistet werden können. Alternativ führt die Realisierung des Walls, zu Zwecken des Lärmschutzes, mit einer Höhe von 5,00 m ebenso zur Einhaltung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse im Plangebiet.

Der geplante Wohnstandort soll auf ehemals gewerblich genutzten LPG-Flächen realisiert werden. Für den Standort erfolgte eine historische Erkundung, um eine nachteilige Beeinträchtigung insbesondere der Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden und Grundwasser auszuschließen. Festsetzungen für den Bebauungsplan ergeben sich derzeit nicht. Die abschließenden gutachterlichen Ergebnisse fließen in den Entwurf des Bebauungsplanes ein.

5.3 Flächenbilanz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes ergibt eine Größe von ca. 2,4 ha. Für den Bebauungsplan ergibt sich folgende Flächenverteilung:

| Flächennutzung | Flächengröße [m ²] | |
|---|-----------------------------------|-----------------|
| Baugebietsflächen | | |
| ▪ WA 1 | 2.066,5 | 12.196,2 |
| ▪ WA 2.1 | 1.339,2 | |
| ▪ WA 2.2 | 1.375,4 | |
| ▪ WA 3 | 1.259,8 | |
| ▪ WA 4 | 2.385,8 | |
| ▪ WA 5 | 3.769,5 | |
| Verkehrsflächen | | |
| ▪ Verkehrsflächen | 2.006,0 | 2.006,0 |
| Grünflächen | | |
| ▪ öffentl. Grünfläche ZB Spielwiese | 5.979,9 | 9.415,4 |
| ▪ öffentl. Grünfläche ZB Wiese/Gewässerrandstreifen | 895,5 | |
| ▪ öffentl. Grünfläche ZB Verkehrsgrün | 315,0 | |
| ▪ öffentl. Grünfläche ZB Schutzgrün - Wall | 2.225,0 | |
| Gesamtfläche des Plangebietes | | 23.617,6 |

6. Erschließung

Die Erschließung innerhalb des Plangebietes ist neu herzustellen, ebenso die geplante Anbindung an die Klützer Straße und an die Straße „Am Walkmühlengraben“. Dies gilt auch hinsichtlich der übrigen technischen Infrastruktur. Die Beseitigung des Niederschlagswassers kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht über eine Versickerung erfolgen. Die entsprechende Fachplanung wird beauftragt, um die Ergebnisse in den Entwurf des Bebauungsplanes einfließen zu lassen.

7. Hinweise

7.1 Bodenschutz

Der Grundstückseigentümer und der Inhaber der tatsächlichen Gewalt über ein Grundstück sowie die weiteren in § 4 Abs. 3 und 6 des Bundesbodenschutzgesetzes genannten Personen sind verpflichtet konkrete Anhaltspunkte dafür, dass eine schädliche Bodenveränderung oder Altlast vorliegt, unverzüglich die Landrätin des Landkreises Nordwestmecklenburg als zuständige Bodenschutzbehörde mitzuteilen. Diese Pflicht gilt bei Baumaßnahmen, Baugrunduntersuchungen oder ähnlichen Einwirkungen auf den Boden und den Untergrund zusätzlich für die Bauherren und die von ihnen mit der Durchführung dieser Tätigkeiten Beauftragten, Schadensgutachter, Sachverständige und Untersuchungsstellen.

Werden schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne des Bundes-Bodenschutzgesetzes (BBodSchG) festgestellt, sind die Grundstückseigentümer in 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.

Bei allen Maßnahmen ist Vorsorge zu treffen, dass schädliche Bodeneinwirkungen, welche eine Verschmutzung, unnötige Vermischung oder Veränderung des Bodens, Verlust von Oberboden, Verdichtung oder Erosion hervorrufen können, vermieden werden.

Der Oberboden ist gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Erforderliche Bodenarbeiten sind schonend und unter sorgfältiger Trennung von Oberboden und Unterboden durchzuführen. Unnötiges Befahren oder Zerstören von Oberboden ist nicht zulässig.

7.2 Abfall- und Kreislaufwirtschaft

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

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

7.3 Munitionsfunde

Munitionsfunde sind nicht auszuschließen. Konkrete und aktuelle Angaben über die Kampfmittelbelastung (Kampfmittelbelastungsauskunft) für das Plangebiet sind gebührenpflichtig beim Munitionsbergungsdienst des Landesamtes für zentrale Aufgaben und Technik der Polizei, Brand- und Katastrophenschutz M-V, Graf-York-Str. 6, 19061 Schwerin, zu erhalten. Ein Auskunftersuchen wird rechtzeitig vor Baubeginn empfohlen. Auf der Homepage www.brand-kats-mv.de ist unter „Munitionsbergungsdienst“ das Antragsformular sowie ein Merkblatt über die notwendigen Angaben zu finden.

7.4 Gewässerschutz

Im Hinblick auf den vorbeugenden Gewässerschutz ist die Lagerung von wassergefährdenden Stoffen (u.a. Heizöl) gemäß § 20 Abs. 1 Landeswassergesetz M-V (LWaG M-V) sowie die Errichtung von Erdwärmesondenanlagen gemäß § 49 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Nordwestmecklenburg anzuzeigen. Werden bei der Durchsetzung der Planung Erdaufschlüsse (auch Flächenkollektoren oder Erdwärmesonden für Wärmepumpen) notwendig, mit denen unmittelbar bzw. mittelbar auf die Bewegung oder die Beschaffenheit

des Grundwassers eingewirkt wird, sind diese gemäß § 49 Abs. 1 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) i.V.m. § 118 Landeswassergesetz (LWaG) sechs Wochen vor Baubeginn bei der unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Dies trifft ebenso für eventuell notwendige Grundwasserabsenkungen zu.

7.5 Artenschutzrechtliche Belange

Die Beseitigung von Gehölzen gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes darf nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden. Ausnahmen sind zulässig, sofern der gutachterliche Nachweis durch den Verursacher erbracht wird, dass innerhalb der Flächen keine Brutvögel brüten, und die Zustimmung der zuständigen Behörde vorliegt.

8. Umweltbelange – Auswirkungen auf die Umwelt

Die Belange des Umwelt- und Naturschutzes sind im Rahmen der Abwägung gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB zu beachten und werden entsprechend dem Planverfahren ergänzt.

TEIL 2 Ausfertigung

1. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 34.2 wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am gebilligt.

Grevesmühlen, den.....

(Siegel)

.....
Prahler
Bürgermeister
der Stadt Grevesmühlen

2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt durch das

Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de