

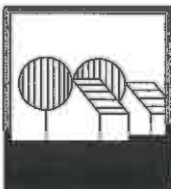
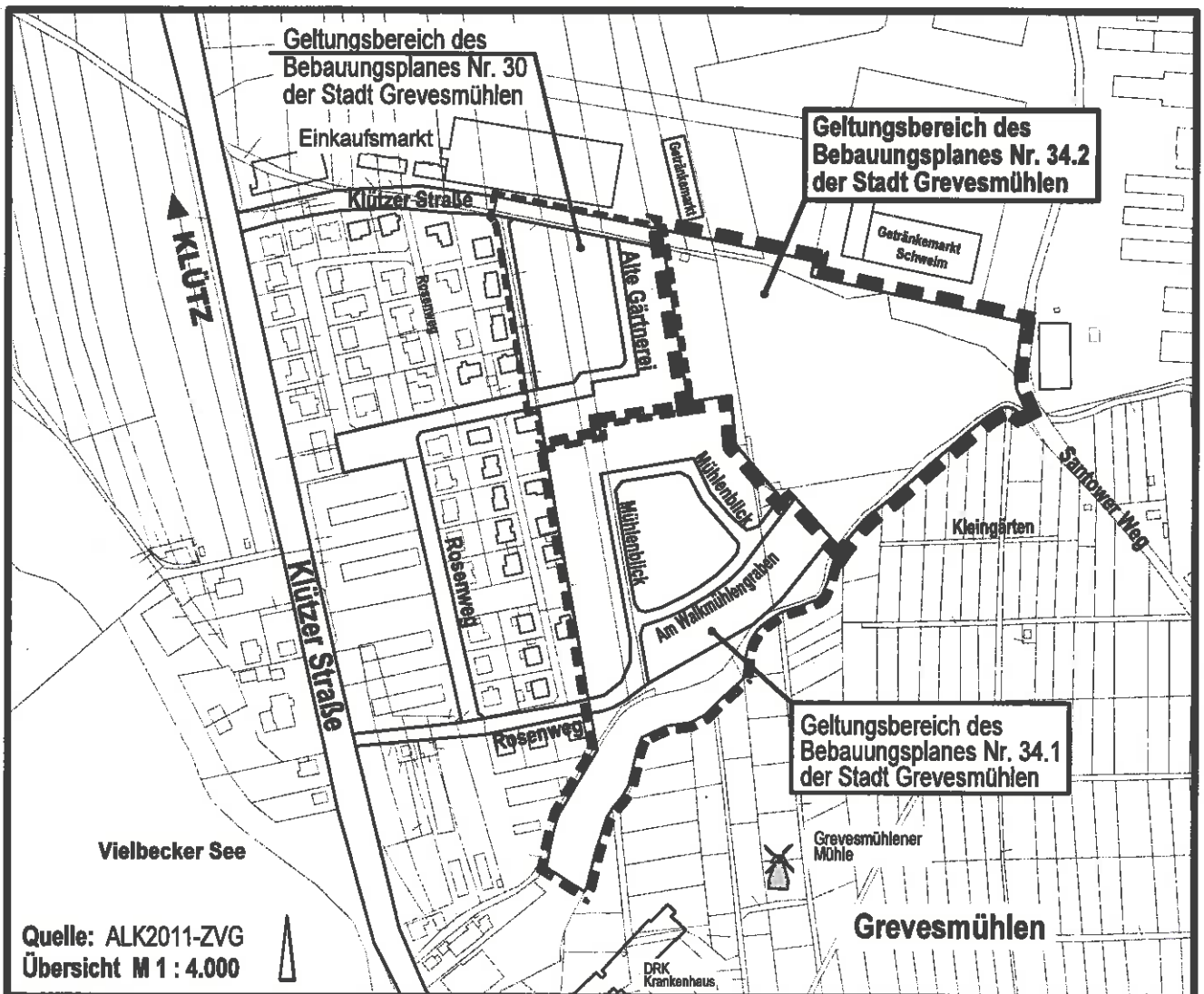
BEGRÜNDUNG

ZUR SATZUNG

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 34.2

DER STADT GREVESMÜHLEN

"WOHNGEBIET MÜHLENBLICK – ERWEITERUNG"
ÖSTLICH DES ROSENWEGES



Planungsbüro Mahnel

Rudolf-Bretscheld-Straße 11
23938 Grevesmühlen

Tel. 03881/7105-0
Fax 03881/7105-60

Planungsstand: 14. Oktober 2020

SATZUNG

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 im Verfahren nach § 13b BauGB

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
Teil 1	4
Städtebaulicher Teil	
1. Planungsgegenstand	4
1.1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung	4
1.2 Lage und Größe des Plangebietes	5
1.3 Plangrundlage	6
1.4 Bestandteile des Bebauungsplanes	6
1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen	6
2. Planverfahren	7
2.1 Prüfung der Anwendungsvoraussetzungen für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren	7
2.2 Aufstellungsverfahren	8
3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen	9
3.1 Landesraumentwicklungsprogramm	10
3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm	10
3.3 Flächennutzungsplan	11
3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept	11
3.5 Landschaftsplan	11
4. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes	11
4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen	11
4.2 Verkehrliche Erschließung	12
4.3 Naturräumlicher Bestand	13
4.4 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale	13
4.5 Bodenbelastungen	14
4.6 Grundwasser	15
4.7 Immissionsschutz	15
4.7.1 Geruchsmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb	15
4.7.2 Lärmimmission durch den landwirtschaftlichen Betrieb	16
4.8 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet	17
5. Städtebauliches Konzept	17
6. Planfestsetzungen	18
6.1 Art der baulichen Nutzung	18

6.2	Maß der baulichen Nutzung	19
6.2.1	Grundflächenzahl	19
6.2.2	Höhe der baulichen Anlagen	19
6.2.3	Höhenlage	20
6.3	Stellung der baulichen Anlagen	21
6.4	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	21
6.4.1	Bauweise	21
6.4.2	Überbaubare Grundstücksflächen	22
6.5	Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen	22
6.6	Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	23
6.7	Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind	23
6.8	Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen	24
6.9	Führung von Versorgungsleitungen	25
6.10	Flächen für Aufschüttungen	25
7.	Grünordnung/ Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt von Natur und Landschaft	25
7.1	Grünflächen	25
7.2	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	26
7.3	Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen	26
8.	Örtliche Bauvorschriften	27
8.1	Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen	27
8.2	Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter	28
8.3	Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen	28
8.4	Ordnungswidrigkeiten	29
9.	Nachrichtliche Übernahmen	29
9.1	Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale	29
9.2	Lage in der Trinkwasserschutzzone	30
9.3	Gewässerschutzstreifen	30
9.4	Alllastenverdachtsflächen	30
10.	Hinweise	31
10.1	Bodenschutz	31
10.2	Abfall- und Kreislaufwirtschaft	31
10.3	Munitionsfunde	32
10.4	Gewässerschutz	32
10.5	Artenschutzrechtliche Belange	32
11.	Flächenbilanz	34
12.	Ver- und Entsorgung	34
12.1	Trinkwasserversorgung	34
12.2	Abwasserentsorgung- Schmutzwasser	35

12.3	Abwasserentsorgung- Oberflächenwasser	35
12.4	Brandschutz/ Löschwasser	36
12.5	Elektroenergieversorgung	37
12.6	Gasversorgung	37
12.7	Telekommunikation	38
12.8	Abfallentsorgung	38
13.	Wesentliche Auswirkungen der Planung	38
13.1	Siedlungsentwicklung und Menschen	38
13.2	Verkehrsentwicklung	39
13.3	Auswirkungen auf die Umwelt	39
13.4	Kosten	40

TEIL 2	Ausfertigung	41
---------------	---------------------	-----------

1.	Beschluss über die Begründung	41
2.	Arbeitsvermerke	41

TEIL 3	Anlagen	41
---------------	----------------	-----------

Anlage 1:	Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung östlich des Rosenwegs“ (Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg) Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 10. November 2019.	41
-----------	---	----

ABBILDUNGSVERZEICHNIS	SEITE
Abb. 1: Städtebauliches Entwicklungskonzept, Planungsbüro Mahnel, 2011	4
Abb. 2: Städtebauliches Gesamtkonzept Wohnstandort Mühlenblick, Planungsbüro Mahnel, 2012	5
Abb. 3: Städtebauliches Konzept, Planungsbüro Mahnel, Mai 2018	17
Abb. 4: Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 34.2, mit den angrenzenden Bebauungsplänen, Planungsbüro Mahnel, Mai 2019	18
Abb. 5: Schematische Darstellung der möglichen Trasse der Regenentwässerung Getränkemarkt Schweim	36

Teil 1 Städtebaulicher Teil

1. Planungsgegenstand

1.1 Planungsanlass, Ziele und Zwecke der Planung

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist die Realisierung des Gesamtstandortes Mühlenblick. Die Grundlage für die Entwicklung des Wohnstandortes Mühlenblick bildet das städtebauliche Entwicklungskonzept (September 2012), mit dem die städtebauliche Entwicklung des Gesamtstandortes dargestellt wurde. Das städtebauliche Entwicklungskonzept zur Nachnutzung der vorhandenen Flächenpotentiale wurde durch den 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. Der Bebauungsplan Nr. 30 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. Mit der Realisierung des dritten Teilbereiches kann die Entwicklung des Gesamtstandortes entsprechend dem städtebaulichen Konzept abgeschlossen werden.



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

Mit der Erschließung neuer Wohnbauflächen in Erweiterung des vorhandenen und städtebaulich integrierten Wohnstandortes kann ein Beitrag zur Deckung der Wohnraumversorgung in der Stadt Grevesmühlen geleistet werden. Es handelt sich hierbei um die Nachnutzung ehemals landwirtschaftlich genutzter Flächen.

1.2 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.

1.3 Plangrundlage

Als Plangrundlage der Satzung über den Bauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen dient eine Amtliche Plangrundlage im Maßstab 1:1.000 im Höhensystem DHHN92 und dem Lagesystem ETRS89/UTM33, erstellt durch das Vermessungsbüro der ÖbVI Holst und Krähmer, Grevesmühlen (Stand 19.10.2018).

1.4 Bestandteile des Bauungsplanes

Die Satzung über den Bauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen besteht aus:

- Teil A - Planzeichnung des Bauungsplanes im Maßstab 1:1.000 mit der Planzeichenerklärung und
- Teil B - Textliche Festsetzungen zum Bauungsplan sowie der
- Verfahrensübersicht.

Dem Bauungsplan wird diese Begründung, in der Ziele, Zwecke und wesentliche Auswirkungen des Planes dargelegt werden, beigelegt.

1.5 Wesentliche Rechtsgrundlagen

Der Aufstellung der Satzung über den Bauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen liegen die folgenden wesentlichen Rechtsgrundlagen zugrunde:

- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bauordnungsverordnung - 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 Gesetz vom 19. November 2019 (GVOBl. M-V S. 682).
- 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), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Juli 2019 (GVOBl. MV S. 467).
- BNatSchG - Gesetz zur Neuregelung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (BGBl. Teil I Nr. 51, S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).
- NatSchAG M-V - Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz) vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V S. 66), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. Juli 2018 (GVOBl. M-V S. 221, 228).

2. Planverfahren

2.1 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 beabsichtigt die derzeit brach liegende Fläche einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen. 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 0,35 und auch unter Berücksichtigung einer zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl bis zu 0,1, 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 den Schutzgebieten, der Größe des Plangebietes und der angestrebten Wohnnutzungen im Segment des individuellen Eigenheimbaus, bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7b) BauGB 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 die Umweltbelange in die Planung einzustellen.

2.2 Aufstellungsverfahren

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 Bebauungsplanes Nr. 34 im zweistufigen Regelverfahren aufgestellt und realisiert.

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

Der Bebauungsplan Nr. 34.2 als zweiter Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 34 soll als Bebauungsplan unter Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren nach § 13b BauGB ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt werden. Diese Möglichkeit besteht seit Inkrafttreten der Änderung des Baugesetzbuches am 13.05.2017. Der Aufstellungsbeschluss wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen am 06.05.2019 gefasst.

Die Öffentlichkeit konnte sich gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 2 BauGB über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung in der Stadtverwaltung Grevesmühlen, Bauamt, in der Zeit vom 12.06.2019 bis zum 27.06.2019 unterrichten und sich während dieser Frist schriftlich oder zur Niederschrift zu dieser Planung äußern.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 12.06.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme gebeten. Die Öffentlichkeit und die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange haben Stellungnahmen abgegeben. Die vorgetragenen Belange wurden geprüft und überwiegend in den Entwurfsunterlagen beachtet.

Die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen hat in ihrer Sitzung am 30.03.2020/17.04.2020 im Umlaufverfahren den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan Nr. 34.2 gefasst. Die Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte aufgrund der Einschränkungen durch die COVID-19-Pandemie für einen Zeitraum von 6 Wochen im Zeitraum vom 12.05.2020 bis zum 23.06.2020 in der Stadtverwaltung Grevesmühlen. Es wurden keine Stellungnahmen von Bürgern zu den Entwurfsunterlagen abgegeben.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 08.05.2020 von der öffentlichen Auslegung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die eingegangenen die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Verbände zu den Entwurfsunterlagen wurden durch die Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen geprüft. Die zu berücksichtigenden Ergebnisse der Abwägung wurden in die Planunterlagen eingearbeitet. Dies führte nicht zu einer erneuten Auslegung der Planunterlagen.

Der Verfahrensabschluss ist in den Verfahrensvermerken dokumentiert.

3. Einordnung in übergeordnete und örtliche Planungen

Für die Planung sind die Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung angemessen zu berücksichtigen. Die Erfordernisse ergeben sich insbesondere aus:

- Landesraumentwicklungsprogramm M-V (LEP-LVO M-V vom 27. Mai 2016),
- Regionales Raumentwicklungsprogramm Westmecklenburg (RREP WM vom 30. August 2011).

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm

Die Stadt Grevesmühlen ist gemäß LEP M-V Programmsatz 3.2 (3) **(Z)** als Mittelzentrum festgelegt. Mittelzentren sollen als regional bedeutsame Infrastrukturstandorte gesichert und weiterentwickelt werden. Sie sollen in ihrer Funktion als Wirtschafts- und Arbeitsstandorte gestärkt werden (Programmsatz 3.2 (7)).

Gemäß LEP M-V Programmsatz 4.1 (5) **(Z)** sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.

Den Zielen der Landesplanung wird entsprochen, das Mittelzentrum Grevesmühlen wird durch die Bereitstellung von Wohnbauflächen im Anschluss an die vorhandenen Siedlungsflächen weiter gestärkt. Die Fläche für die geplante bauliche Entwicklung schließt sich an die vorhandenen Siedlungsbereiche an und entspricht dem gesamtstädtischen Konzept für den Wohnstandort Mühlenblick.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm

Die Stadt Grevesmühlen ist gemäß RREP WM, Programmsatz 3.2 1 (3) **(Z)** als Mittelzentrum festgelegt. Die Zentralen Orte zu denen die Mittelzentren gehören, sollen als regional bedeutsame Wohn-, Gewerbe- und Versorgungsstandorte, sowie als Entwicklungsschwerpunkte in ihrer eigenständigen Leistungskraft gestärkt werden.

Der Siedlungsflächenbedarf ist gemäß RREP WM, Programmsatz 4.1. (2) **(Z)** vorrangig innerhalb der bebauten Ortslagen durch Nutzung erschlossener Standortreserven sowie Umnutzung und Verdichtung von Siedlungsflächen abzudecken. Entsprechend dem Grundsatz der Raumordnung soll sich die Siedlungsentwicklung unter Berücksichtigung sparsamer Inanspruchnahme von Natur und Landschaft vollziehen. Ein flächensparendes Bauen soll angestrebt, eine Zersiedelung der Landschaft vermieden und die Siedlungstätigkeit auf die Hauptorte der Gemeinden gelenkt werden. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen sowie der Erweiterung vorhandener Splittersiedlungen soll entgegengewirkt werden (RREP WM, Programmsatz 4.1. (5)).

Das Plangebiet schließt unmittelbar an bebaute Siedlungsflächen an, womit es sich bei den neu zu bebauenden Flächen um eine integrierte Siedlungslage handelt. Demzufolge wird mit der Planung den Programmsätzen 4.1 (2) **(Z)** und 4.1 (5) RREP WM entsprochen.

Die Stadt Grevesmühlen liegt in einem Vorranggebiet für Trinkwasser und südlich im Ortsteil Wotenitz in einem Vorbehaltsgebiet für Trinkwasser. Die Planung muss demzufolge mit den Trinkwasserschutz vereinbar sein (RREP, WM 5. 5. (2) **(Z)**).

Nördlich und nordöstlich von Grevesmühlen befinden sich ein Vorrang- und ein Vorbehaltsgebiet für Naturschutz und Landschaftspflege. Das Plangebiet liegt nicht in diesen Bereichen.

Grevesmühlen befindet sich in einem Vorbehaltsgebiet für Landwirtschaft. Das Plangebiet liegt außerhalb des Vorbehaltsgebietes.

Mit der vorliegenden Planung kann die Stadt Grevesmühlen ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht werden. Dem Vorhaben stehen keine Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung entgegen.²

3.3 Flächennutzungsplan

Die Fläche nordöstlich des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 34.1 ist nach § 35 BauGB zu beurteilen und soll mit dem 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.

3.4 Integriertes Stadtentwicklungskonzept

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.

3.5 Landschaftsplan

Im Landschaftsplan der Stadt Grevesmühlen ist der Bereich des Plangebietes als Siedlungsfläche dargestellt. Für den Bereich sowie angrenzende Flächen wurde als Ziel eine Ortsrandgestaltung ausgewiesen. Dieses Ziel soll durch Festsetzung maßstäbiger Bebauung umgesetzt werden. Die Ziele des Landschaftsplanes stimmen mit den Zielen der verbindlichen Bauleitplanung überein.

4. Beschreibung des Plangebietes und seines Umfeldes

4.1 Vorhandene Bebauung und Nutzungen

Im Plangebiet befinden sich außer einem Trafohäuschen keine weiteren baulichen Anlagen. Die ehemals vorhandenen 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 Plangebietes lagern zwei Haufen aus Beton- und Ziegelbruch mit Erde vermischt. Westlich an das Plangebiet grenzt bereits vorhandene Wohnbebauung an. Die nähere Umgebung ist maßgeblich durch Wohnbebauung geprägt. An das Plangebiet grenzen vorwiegend Wohngrundstücke mit Einzel- und Doppelhäusern an, in größerem Abstand auch Mehrfamilienhäuser. Nördlich und östlich an das Plangebiet grenzen der Getränkemarkt Schweim und Anlagen des Landwirtschaftsbetriebes Grevesmühlen e.G. an.

² Landesplanerische Stellungnahmen, 12.07.2019, 28.05.2020.



Bild 1: Westlich angrenzende Bebauung



Bild 2: Getränkemarkt Schweim

Das Plangebiet befindet sich im grenznahen Raum (§ 14 Abs. 1 ZollIVG i. V. m. § 1, Anlage 1 C der Verordnung über die Ausdehnung des grenznahen Raumes und die der Grenzaufsicht unterworfenen Gebiete - GrenzAV -). Es besteht ein Betretungsrecht im grenznahen Raum gem. § 14 Abs. 2 ZollIVG, welches auch während etwaiger Bauphasen jederzeit gewährleistet sein muss. Darüber hinaus kann das Hauptzollamt verlangen, dass Grundstückseigentümer und Grundstücksbesitzer einen Grenzpfad freilassen und an Einfriedungen Durchlässe oder Übergänge einrichten, das Hauptzollamt kann solche Einrichtungen auch selbst errichten (Sätze 2 und 3 ebendort).

4.2 Verkehrliche Erschließung

Die Anbindung des Plangebiets an das örtliche und überörtliche 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. Damit ist das Plangebiet sehr gut zu erreichen.



Bild 3: Anschluss an vorhandene Erschließung Straße „Am Walkmühlengraben“

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 Ausführungsunterlagen für die öffentlichen Erschließungsstraßen sind gemäß § 10 StrWG M-V der Straßenaufsichtsbehörde zur Erteilung der Fachgenehmigung vorzulegen.³

4.3 Naturräumlicher Bestand

Nach dem Gebäudeabbruch ist das Gelände als Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) anzusprechen. Kleinflächig kommen Bereiche mit Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY) vor, es handelt sich dabei um Gebüsche der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*). Kleinflächig kommen weiterhin Neophyten-Staudenfluren (RHN) und Landreitgras-Kriechrasen (RHK) vor. Innerhalb des Plangebietes befindet sich als einziger Baum eine Moorbirke, die nach § 18 NatSchAG geschützt ist.⁴

Im Plangeltungsbereich konnten insgesamt 4 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Es konnten Brutnachweise in den ausgeprägten Gebüschen der Armenischen Brombeere geführt werden. Es kommt zum vollständigen Verlust der Gebüsche der Armenischen Brombeere als Habitat der Amsel. Diese Funktion wird im Umfeld weiter erfüllt. Im Plangeltungsbereich konnten 2 Reptilienarten nachgewiesen werden. Es besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien. Im Plangeltungsbereich konnten 2 Amphibienarten nachgewiesen werden. Für die festgestellten Arten stellt das Plangebiet nur einen Migrationsraum dar. Es handelt sich nicht um einen maßgeblichen Lebensraum für Amphibien.⁵

Eine umfassende Darstellung findet sich in der Faunistischen Bestandserfassung und dem Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag, welcher Anlage der Begründung ist.

4.4 Topographie, Bodenverhältnisse, Bodendenkmale

Topographie

Das Oberflächenrelief ist relativ eben. Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Gebäude wurden im Jahr 2016 zurückgebaut, die Flächen wurden entsiegelt. Die durchschnittliche Geländehöhe beträgt ca. 40 m ü NN.⁶

Bodenverhältnisse

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind stark eiszeitlich geprägt. In diesem Areal haben sich die glazialen Aufschüttungslandschaften der Grundmoräne ausgebildet. Es wird von einer Mächtigkeit von > 10 m holozänen Schluffen ausgegangen. Der oberflächennahe natürliche Untergrund ist als Geschiebemergel/Geschiebelehm bindig ausgebildet. Die baugrundtechnischen Ergebnisse können wie folgt dargestellt werden:

Die oberste Bodenschicht ist eine sandige teilweise lehmige Auffüllung. Das Material ist als humos anzusprechen und enthält vereinzelt Ziegel- und

³ Landkreis Nordwestmecklenburg, Stellungnahme untere Verkehrsbehörde, 12.06.2020.

⁴ Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Stand 10.11.2019.

⁵ Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Stand 10.11.2019.

⁶ Allgemeine Baugrunderkundung, Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 18.06.2019, S. 3.

Betonschuttreste, teilweise lehmige Einlagerungen. Die Mächtigkeit beträgt 0,70 m bis 2,50 m.

Es folgt eine sandige Lage mit einer Mächtigkeit von 0,90 m bis > 2,00 m. Es dürfte sich um Geschiebesand handeln. Die Lagerungsdichte ist als locker bis mitteldicht einzustufen.

Geschiebelehm/-mergel steht teilweise direkt unter dem Mutterboden, teilweise unter den Sanden (3. Schicht) an. Der Geschiebelehm/-mergel ist als schluffig-toniger Sand bis plastischer Ton anzusprechen.

Der eigentliche Grundwasserleiter (GWL) 1 findet sich einer Tiefe von > 10 m unter GOK unterhalb des Geschiebelehms /-mergels.⁷

Bodendenkmale

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Die bekanntgegebenen Bodendenkmale wurden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen.

4.5 Bodenbelastungen

Altlasten

Die Flächen sind nicht im Altlastenkataster des Landkreises Nordwestmecklenburg registriert. Aufgrund der Nutzungshistorie der Flächen bestehen altlastenrelevante Verdachtsmomente. Ausgehend von der Historischen Erkundung im Frühjahr 2019⁸ erfolgte im Anschluss die orientierende Erkundung ausgewählter Verdachtsflächen. Es wurden 11 nutzungsbezogene Flächen mit Verdacht auf schädliche Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne § 2 Abs. 3 BBodSchG identifiziert, die durch Bodenbeprobungen untersucht wurden. Im Rahmen der orientierenden Erkundung, erstellt durch Pro Umwelt C. Jaggi e.K, vom 17.06.2019, wurden die durchgeführten Bodenanalysen nach BBodSchV nutzungsbezogen bewertet. Im Ergebnis der Bodenuntersuchungen sind unter Zugrundelegung der geplanten Nutzungen keine Gefahren für die Schutzgüter vorhanden. Gefährdungen der Wirkungspfade Boden – Mensch, Boden – Grundwasser, Boden – Pflanze und Boden – Tier sind nach gegenwärtigem Stand nicht abzuleiten. Auf der Grundlage vorliegender Untersuchungsergebnisse ist der Verdacht schädlicher Bodenveränderungen oder Altlasten im Sinne § 9 Abs. 2 Satz 1 BBodSchV bei 9 von den 11 untersuchten Verdachtsflächen nicht zu bestätigen.⁹

Für die Verdachtsflächen VF 4 und VF 8 sind die besonderen Handlungsempfehlungen in der weiteren Planung zu berücksichtigen.¹⁰ Dies erfolgt durch nachrichtliche Übernahme in den Teil-B Text.

Der oberflächennahe Bereich ist durch flächenhaft anstehendes Auffüllungsmaterial aus schluffigen Sanden, versetzt mit Fremdbestandteilen (Bauschutt), geprägt. Das Auffüllungsmaterial und der Untergrund bis 2,50 m unter GOK wurden orientierend aus zwei Mischproben untersucht. Qualitativ erfüllt das Material die Anforderungen der LAGA TR Boden Z0.

⁷ Allgemeine Baugrunderkundung, Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 18.06.2019, S. 6/7.

⁸ Historische Erkundung Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 25.03.2019.

⁹ Orientierende Erkundung ausgewählter Verdachtsflächen, Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 17.06.2019, S. 26/27.

¹⁰ Ebenda. S.27.

Die Bodenuntersuchungen ergaben keine abfallrechtliche Relevanz. Entsprechend der abfallwirtschaftlichen Beurteilung der Bodenbeprobungen erfüllt das Material die Anforderungen nach LAGA TR Boden Z0 und ist demnach uneingeschränkt verwertbar. Aus bodenchemischer Sicht bestehen keine erheblichen bodenschutzrechtlichen Bedenken gegen den Baugrund.¹¹

Kampfmittel

Gemäß der Information des staatlichen Munitionsbergungsdienstes besteht für das Plangebiet kein Kampfmittelverdacht.¹²

4.6 Grundwasser

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

Im Rahmen der Allgemeinen Baugrunderkundung wurden die Auswirkungen auf das Grundwasser untersucht. Die Geologie des Plangebietes ist stark eiszeitlich geprägt. In diesem Areal sind die glazialen Aufschüttungslandschaften der Grundmoräne ausgebildet. Es wird von einer Mächtigkeit von > 10 m holozänen Schluffen ausgegangen. Der Grundwasserleiter GWL 3 wird aus glazifluvialen Sanden zwischen Saale- und Weichselkomplex gebildet. Oberhalb der bindigen Basis, bestehend aus Geschiebemergel/Lehm, konnten im nahen Umkreis des Plangebietes Stauwasserhorizonte (geringe Mächtigkeit von max. 0,30 m) in Tiefen von > 2,70 m unter GOK festgestellt werden. Durch die stark lehmigen Böden und der damit verbundenen geringen Versickerungsfähigkeit von Niederschlagswasser können Stauwasserhorizonte in geringen Tiefen vermutet werden. Gemäß den hydrogeologischen Grundkarten ist der Grundwassergeschütztheitsgrad, aufgrund der Überdeckung mit Geschiebemergel / Geschiebelehm, hoch. Der Grundwasserflurabstand wird mit > 10 m angegeben. Erhebliche Beeinträchtigungen für künftige Bebauungen sind somit nicht zu erwarten. Die Grundwasserfließrichtung ist Richtung Ostsee und somit nach Norden orientiert. Die Grundwasserneubildung beträgt > 200 - 250 mm/a. Im Plangebiet ist mit keiner Versalzung des Grundwassers zu rechnen.¹³

4.7 Immissionsschutz

4.7.1 Geruchsimmissionen durch den landwirtschaftlichen Betrieb

Nordöstlich des Plangebietes befindet der Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G. Für den Gesamtstandort „Mühlenblick“ somit auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.2 wurde eine Emissions- und Immissionsprognose (16.05.2012) von der LMS Landwirtschaftsberatung GmbH gefertigt, die die von dem vorhandenen Landwirtschaftsbetrieb sowie dessen Nebenanlagen austretenden Emissionen an Gerüchen beurteilt. Es wurde gutachterlich das Heranrücken der geplanten Wohnbebauung an die vorhandene Rinderanlage beurteilt. Hierbei wurde der Rinder- und

¹¹ Ebenda. S.27.

¹² Orientierende Erkundung ausgewählter Verdachtsflächen, Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 17.06.2019, S. 10.

¹³ Allgemeine Baugrunderkundung, Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 18.06.2019, S. 6/7.

Kälberbestand aus dem Genehmigungsbescheid für die Rinderanlage zu Grunde gelegt.

Nach GIRL-MV (Geruchsimmissions-Richtlinie) sind für Wohn- und Mischgebiete Immissionswerte (IW) von 0,10 einzuhalten. Ein Immissionswert von 0,10 bedeutet, dass an maximal 10 % der Jahresstunden Gerüche wahrnehmbar sein dürfen. Aufgrund der Ergebnisse des Gutachtens, dass auf der ausgewiesenen Fläche des Bebauungsplanes Geruchsstundenhäufigkeiten pro Jahr von 2 bis 3 % auftreten, wird festgestellt, dass der Immissionswert nach GIRL von 10% der Jahresstunden für ein Allgemeines Wohngebiet deutlich unterschritten wird.

Der Landwirtschaftsbetrieb Grevesmühlen e.G. wurde in der Planung gutachterlich bewertet und findet Berücksichtigung. Die nach dem BImSchG genehmigte Anlage zum Halten und zur Aufzucht von Rindern befindet sich in der immissionsschutzrelevanten Umgebung des Plangebietes und genießt Bestandsschutz. Das vorliegende Geruchsgutachten vom 16.05.2012 wurde überarbeitet und ergänzt (20.12.2013) und an den vorhandenen und genehmigten Tierbestand angepasst. Es wurde somit ein Tierbestand von 895 Rinder- und 95 Kälberplätzen zugrunde gelegt.

Im Ergebnis wurde gutachterlich festgestellt, dass im Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 34 (34.1 und 34.2) die Beurteilungsflächenwerte bei 2-3 % der Jahresstunden liegen. Der Richtwert für ein Allgemeines Wohngebiet wird deutlich unterschritten und im Plangebiet wird der Schutz vor erheblichen Geruchsbelästigungen gewährleistet.

4.7.2 Lärmimmission durch den landwirtschaftlichen Betrieb

Die Anforderungen an den Schallschutz werden unter Berücksichtigung der Schalltechnischen Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 (Gutachten Nr. 18-05-01), erstellt durch Ingenieurbüro für Schallschutz, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, vom 06.06.2018 sowie den ergänzenden Berechnungen mit Schallschutzmaßnahmen an den Kühlgebläsen des Landwirtschaftsbetriebes und mit Lärmschutzwall vom 29.11.2018 beurteilt.

Das Schallgutachten Nr. 18-05-01 vom 06.06.2018 kam bereits zu dem Ergebnis, dass während der Beurteilungszeit tags zwischen 06:00 Uhr und 22:00 Uhr die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete eingehalten werden und das die Immissionsrichtwerte während der Beurteilungszeit nachts zwischen 22:00 Uhr und 06:00 Uhr in Teilbereichen überschritten werden.¹⁴

Sofern eine Reduzierung der Schalleistung der Kühlgebläse durch die schalldämmende Kapselung auf $L_w \leq 85$ dB(A) erreicht wird und die Waage zur Nordseite der Lagerhalle für Weizen verlagert wird sowie die gutachterlich vorgeschlagenen An- und Abfahrtswege der Schlepper berücksichtigt werden, spielt die Höhe des Lärmschutzwalls zu Gewährleistung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse keine Rolle mehr.

¹⁴ Schalltechnische Untersuchung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34.2, ergänzende Berechnungen mit Schallschutzmaßnahmen an den Kühlgebläsen des Landwirtschaftsbetriebes und mit Lärmschutzwall, Dipl.-Ing. Volker Ziegler, Stand 29.11.2018

Zum Zeitpunkt der Erarbeitung der Planunterlagen waren die gutachterlich vorgeschlagenen Maßnahmen bereits realisiert, sodass die Errichtung eines Lärmschutzwalls zur Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse in der geplanten Höhe nicht mehr notwendig ist. Aus städtebaulichen Gründen, insbesondere aus Sicht des Orts- und Landschaftsbildes und des Wohnumfeldes, wird die Errichtung einer bepflanzten Abschirmung zum Landwirtschaftsbetriebs gegenüber der zukünftigen Wohnbebauung weiterhin als sinnvoll erachtet.

4.8 Eigentumsverhältnisse im Plangebiet

Die Wohnbauflächen stehen der Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH (GKB) für die Realisierung zur Verfügung.

5. 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

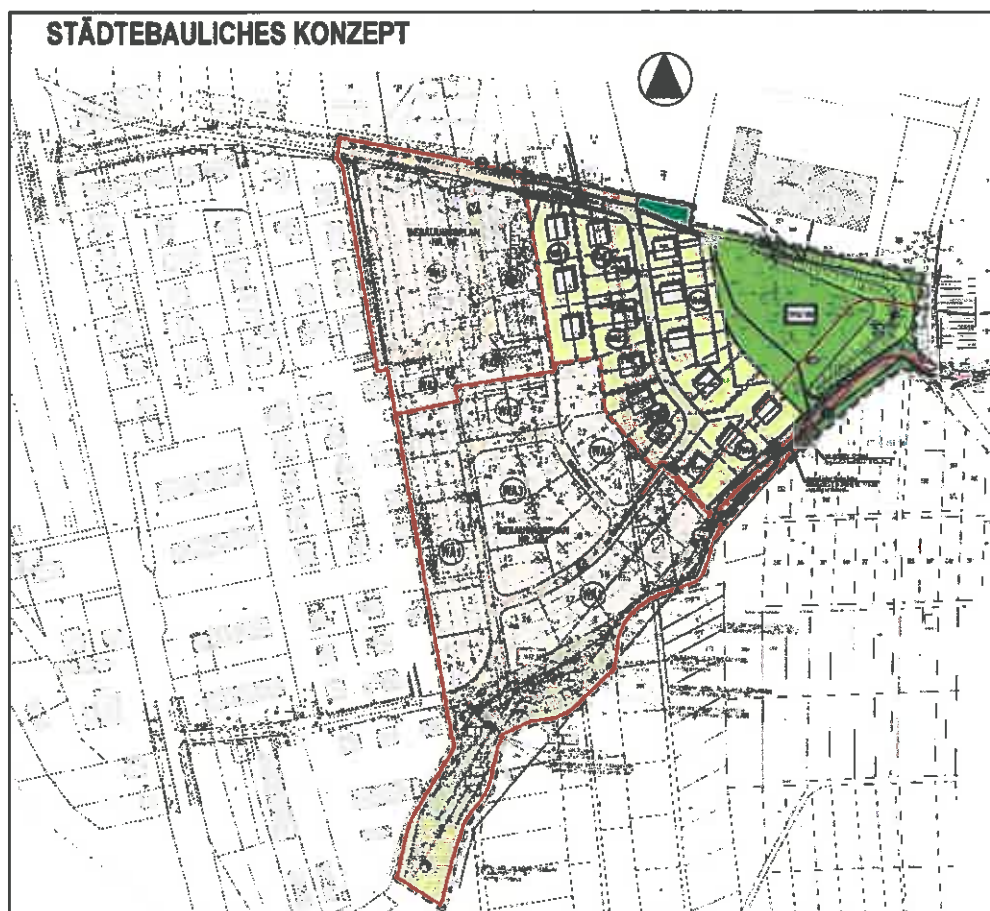


Abb. 4: Städtebauliches Konzept für den Bebauungsplan Nr. 34.2 mit den angrenzenden Bebauungsplänen, Planungsbüro Mahnel, Mai 2019

6. Planfestsetzungen

6.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 4 BauNVO, § 1 Abs. 6 BauNVO)

Mit dem Bebauungsplan wird maßgeblich das Ziel verfolgt, in Anlehnung an die angrenzenden Siedlungsstrukturen Grundstücke für die Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern vorzubereiten. Planungsziel ist die Sicherung des städtebaulichen und gestalterischen Zusammenhangs der geplanten Wohnbebauung mit dem vorhandenen Umgebungsrahmen.

In den festgesetzten Allgemeinen Wohngebieten WA 1 bis WA 5 sind gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässig:

- Wohngebäude,
- die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

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 den Ausschluss der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gemäß § 4 Abs. 3 Nr. 1–5 BauNVO unterstrichen, um eine gute Wohnqualität zu sichern und um der Nachfrage an Baugrundstücken für den individuellen Eigenheimbau in der Stadt Grevesmühlen nachkommen zu können. Für die in diesem Bebauungsplan ausgeschlossenen Nutzungen bieten sich an anderen Standorten innerhalb des Stadtgebietes Möglichkeiten der Ansiedlung.

6.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§16-20 BauNVO und § 9 Abs. 3 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl (GRZ),
 - der maximal zulässigen Traufhöhe (TH max),
 - der maximal zulässigen Firsthöhe (FH max),
 - der maximal zulässigen Gebäudehöhe (GH max),
 - die Zahl der Vollgeschosse
- in der Nutzungsschablone bestimmt.

6.2.1 Grundflächenzahl

Um die Versiegelung auf ein verträgliches Maß zu begrenzen und eine Nutzung dieser arrondierten Fläche als Wohnstandort zu ermöglichen, wurde in Anlehnung an die angrenzende, vorhandene Wohnbebauung die maximal zulässige Grundflächenzahl von 0,35 festgesetzt. Die festgesetzte maximale Grundflächenzahl von 0,35 darf gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO um bis zu 0,1 durch die Grundflächen der in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen überschritten werden. Im Plangeltungsbereich ist somit die Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,35 durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen bis zu einer maximalen Grundflächenzahl von 0,45 zulässig. Weitere Überschreitungen sind nicht zulässig.

Die festgesetzte Grundflächenzahl bleibt hinter den Höchstvorschriften des § 17 BauNVO zurück, ebenso die zulässige Überschreitung durch die in § 19 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauNVO aufgeführten Anlagen. Die Festsetzungen sichern eine geringere Bodenversiegelung und dienen damit dem Bodenschutz und dem sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Durch die Reduzierung der zulässigen Überschreitung der Grundflächenzahl und dem Ausschluss von Garagen, überdachten Stellplätzen und Nebenanlagen im Bereich der Vorgärten wird neben den ortsbildgestalterischen Zielen zugleich gewährleistet, dass die gärtnerisch zu gestaltenden Vorgärten einer klimaschädlichen Aufheizung im Bereich der versiegelten Verkehrsflächen entgegenwirken.

6.2.2 Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe der baulichen Anlagen wird durch Festsetzung der maximal zulässigen Traufhöhe, der maximal zulässigen Firsthöhe und der maximal zulässigen Gebäudehöhe bestimmt. Die Trauf-, First- und Gebäudehöhen werden als obere Bezugspunkte definiert und festgesetzt.

Zur höhenmäßigen Entwicklung der Bebauung werden unterschiedliche Festsetzungen getroffen. Die Vorgaben sind im Teil-B Text entsprechend enthalten. Aufgrund der vorhandenen Siedlungsstruktur und der Einbindung der

Bebauung in die Landschaft dienen die festgesetzten Höhen der Hauptbaukörper der Vermeidung einer übersteigerten Höhenentwicklung der Gebäude und der Sicherung gesunder Wohn- und Lebensverhältnisse. Ebenso soll eine Beeinträchtigung des Orts- und Landschaftsbildes vermieden werden. Im bereits realisierten westlich angrenzenden Wohngebiet sind flach geneigte symmetrische Dächer typisch. Diese Struktur wird im angrenzenden WA 1 und WA 3 unter Beachtung der heutigen Anforderungen an den individuellen Eigenheimbau aufgenommen.

Im Baugebiet WA 4 wurde die Festsetzung zur Höhe der baulichen Anlagen unter Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes getroffen. Die Bebauung in diesem Bereich stellt gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept den Übergang in die freie Landschaft dar, berücksichtigt in angemessener Weise den historischen Gewässerlauf des angrenzenden Walkmühlengrabens und nimmt die Bebauungsstruktur aus dem angrenzenden Wohngebiet gleichwohl auf.

In den Baugebieten WA 2.1, WA 2.2 und WA 5 ist die Errichtung von Gebäuden mit symmetrischen Steildächern zulässig. Hierbei handelt es sich um den Bereich des Plangebietes, der sich nicht in direkter Angrenzung an die bereits realisierte Bebauung befindet, sodass andere Ausnutzungskennziffern ermöglicht werden können und somit verschiedene Angebotsformen zur Verfügung stehen. Bei der vorherrschenden Ost-West-Ausrichtung der Gebäude und einer Dachneigung von mindesten 38 Grad ist eine gute Ausnutzung von Photovoltaikanlagen oder Solarthermieanlagen möglich. Hierdurch wird der Nutzung regenerativer Energien entsprochen.

Im Plangebiet erfolgt eine einheitliche Festsetzung der maximalen Traufhöhe mit 4,00 m und der eingeschossigen Bauweise entsprechend den heute typischen Ausnutzungskriterien für Wohngebäude. Die Firsthöhen in den einzelnen Baugebieten wurden aus städtebaulichen Gründen differenziert festgesetzt. Damit wird gewährleistet, dass die Übergangsbereiche zur vorhandenen Bebauung und zur freien Landschaft hin gebührend berücksichtigt werden können.

Zur eindeutigen Bestimmung der Höhen werden die oberen und unteren Bezugspunkte definiert und festgesetzt, damit ein rechtssicherer Bezug gewährleistet ist. Es wird auf den nachfolgenden Abschnitt "Höhenlage" dieser Begründung verwiesen.

6.2.3 Höhenlage (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Die Höhenlage wird entsprechend der technischen Ausbauplanung festgesetzt. Als unterer Bezugspunkt für die maximal zulässige Höhe baulicher Anlagen gilt die Höhenlage der Straßenachse (festgesetzte Höhenbezugspunkte) in der Mitte der angrenzenden Straßenverkehrsfläche, die zur Erschließung bestimmt ist. Die Höhenlage dieses Punktes ist durch lineare Interpolation aus den beiden benachbarten in der Planzeichnung festgesetzten Höhenbezugspunkten (Höhenlage der Straßenachse) zu ermitteln. Die festgesetzten Höhenbezugspunkte (Gradientenhöhen) basieren auf der vorliegenden Ausführungsplanung, so dass der Höhenbezugspunkt hinreichend bestimmt ist, da Abweichungen nur noch im Rahmen der Maßtoleranzen der

Ausführungsplanung zulässig sind. Diese Festsetzung gilt nicht für das Baugebiet WA 1.

Für die Grundstücke im Baugebiet WA 1 werden grundstücksbezogen Höhenbezugspunkte festgesetzt, da es sich hierbei um rückwärtige Baugrundstücke zur Erschließungsstraße handelt. Die Grundlage bildet die Bezugshöhe über DHHN 92. Die grundstücksbezogene Festsetzung des unteren Bezugspunktes soll gewährleisten, dass die angrenzenden Grundstücke hinsichtlich der Höhenlage untereinander vermittelnd ausgeglichen werden können. Das Oberflächenwasser der Grundstücke, welches nicht in den öffentlichen Regenwasserkanal eingeleitet wird, ist so auf dem Grundstücken zurückzuhalten, dass eine Beeinträchtigung der Nachbargrundstücke ausgeschlossen werden kann. Die Angleichungen sollen vorzugsweise durch Bodenmodellierungen als weiche Übergänge vorgenommen werden.

6.3 Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die Stadt Grevesmühlen verfolgt konsequent ihr städtebauliches Konzept. Bereits im Bebauungsplan Nr. 30 und Nr. 34.1 wurden die Firstrichtungen vorgegeben. Die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes führte dazu, dass eine Wahrnehmbarkeit gegeben ist und eine städtebaulich räumliche Situation mit Aufenthaltsqualität geschaffen wurde. Mit der Festsetzung der Hauptfirstrichtung soll sichergestellt werden, dass Gebäude in den gekennzeichneten Baufenstern in ihrer Ausrichtung entsprechend dem städtebaulichen Konzept realisiert werden. Durch die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen parallel zur freien Landschaft und in Weiterführung der Bebauungsstruktur aus dem Bebauungsplan Nr. 34. 1 oder senkrecht zur Erschließungsstraße soll für die zukünftige Bebauung eine homogene Grundstruktur basierend auf dem städtebaulichen Konzept vorgegeben werden. Die Festsetzung der Firstrichtung im Bereich der Planstraße A erfolgt aus städtebaulichen Gründen, um die einheitliche Ausrichtung der Baukörper zum Straßenraum sicherzustellen und gegenseitige Verschattungen zu minimieren.

Die Festsetzung der Stellung der baulichen Anlagen im Baugebiet WA 1 orientiert sich an der Firstrichtung der angrenzenden Bebauung im Bebauungsplan Nr. 30 und ist dadurch städtebaulich begründet.

6.4 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 Abs. 5 BauNVO)

6.4.1 Bauweise

Innerhalb des Plangebietes wird die gebietstypische offene Bauweise festgesetzt. Die festgesetzte offene Bauweise zeichnet sich im Plangeltungsbereich dadurch aus, dass die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzel- oder Doppelhäuser zu errichten sind. Die Festsetzung der offenen Bauweise sowie die geplante Parzellierung sichern eine kleinteilige Bebauung und tragen dem nachgefragten Bedarf an Wohnbaugrundstücken in der Stadt Grevesmühlen Rechnung.

6.4.2 Überbaubare Grundstücksflächen

Die festgesetzten Baugrenzen verlaufen mehrheitlich in einem Abstand von 5,00 m zu den öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken. Als überbaubare Grundstücksflächen werden Baufenster mit einer Bebauungstiefe von 15,00 m und einer Vorgartenzone zu den öffentlichen Verkehrsflächen von 5,00 m festgesetzt. Die Tiefe der Baufenster entspricht in etwa derjenigen in den bereits westlich angrenzenden Wohngebieten.

Die rückwärtige Baugrenze im Baugebiet WA 5 hält einen größeren Abstand zur öffentlichen Grünfläche und einen kleineren Abstand zur Erschließungsstraße (Planstraße A). Diese Besonderheit berücksichtigt die bauliche Ausnutzbarkeit der Grundstücke unter der einschränkenden Bedingung, dass durch den Einsatz von Fördermitteln Beschränkungen hinsichtlich einer Neubebauung der Flächen zu berücksichtigen sind. Somit steht hier nur eine Bebauungstiefe von 14,00 m und eine Vorgartenzone von 3,00 m zur Verfügung. Zur Klärung des Sachverhaltes wurde das Beteiligungsverfahren durchgeführt und in den Planunterlagen konkret angesprochen. Im Planverfahren wurden zu diesem Erfordernis keine neuen oder gegenteiligen Anforderungen vorgetragen, sodass diese Planungsabsicht durch die Stadt Grevesmühlen weiterhin verfolgt wird.

Die in der Planzeichnung festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen sollen zudem die Freihaltung von zur Straße orientierten Vorgartenbereichen sicherstellen. Bei dem sogenannten Vorgartenbereich handelt es sich um die Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen. Die Stadt möchte an dieser Festsetzung festhalten, um die Hauptgebäude entsprechend dominieren zu lassen. Die Garagen und überdachten Stellplätze sollen nicht vor die Hauptgebäude hervortreten. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Der Vorgartenbereich bleibt so städtebaulich definiert. Der Vorgartenbereich soll nicht durch bauliche Anlagen beeinträchtigt werden. Die Ausnahmen wurden geregelt.

6.5 Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 12 Abs. 6 und § 14 Abs. 1 BauNVO, § 23 Abs. 5 BauNVO)

Im gesamten Plangebiet werden innerhalb der Vorgartenbereiche – Fläche zwischen straßenseitiger Gebäudefront des Hauptgebäudes und der zugehörigen Straßenbegrenzungslinie der öffentlichen Verkehrsflächen – Garagen und überdachte Stellplätze sowie Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO ausgeschlossen. Die Vorgartenbereiche sollen zu Gunsten einer positiven Gestaltung des Ortsbildes freigehalten werden. Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung nicht nur im Hinblick auf die Hauptgebäude zu gewährleisten, trifft der Bebauungsplan einschränkende Festsetzungen für Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb der Vorgartenbereiche. Die Vorgartenbereiche sollen nicht durch hervortretende Nebengebäude, Garagen oder überdachte Stellplätze gestört und optisch beeinträchtigt werden. Zugleich wird hierdurch der Versiegelungsgrad der Vorgärten reduziert.

Als Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO sind auch stationäre Geräte (Klimageräte, Kühlgeräte, Lüftungsgeräte, Luft-Wärme-Pumpen und Mini-Blockheizkraftwerke) in den Vorgartenbereichen unzulässig.

Der Bebauungsplan trifft darüber hinaus gesonderte Regelungen für das Baugebiet WA 1 zur Freihaltung der Bereiche zwischen östlicher Gebäudefront und östlicher Grundstücksgrenze, mit dem städtebaulichen Ziel, Beeinträchtigungen der rückwärtigen Grundstücksbereiche der vorgelagerten Bebauung zu vermeiden.

Garagen, überdachte Stellplätze, Stellplätze und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sind innerhalb der festgesetzten Wohngebiete WA 4 und WA 5 zwischen östlicher (rückwärtiger Baugrenze) und der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“ nur ausnahmsweise bis zu einer Grundfläche von 60 m² zulässig.

Mit dieser Festsetzung wird dem geförderten Rückbau ehemals landwirtschaftlich genutzter Hallen in diesem Bereich Rechnung getragen. Der Rückbau der vorhandenen baulichen Anlagen erfolgte mit dem Einsatz von Fördermitteln. Die damit verbundenen Beschränkungen hinsichtlich einer Neubebauung der Flächen wird mit dieser Festsetzung berücksichtigt. In den gekennzeichneten Bereichen (Darstellung ohne Normcharakter) ist die Zulässigkeit von Garagen, überdachten Stellplätzen, Stellplätzen und Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO somit nur ausnahmsweise gegeben.

Die Ausnahme soll - sofern keine negativen Auswirkungen auf die Förderung der Rückbaumaßnahmen entstehen - für jedes betroffene Grundstück gewährt werden.

6.6 Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in den Einzelhäusern wird mit maximal 2 Wohnungen begrenzt. Die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Doppelhäusern wird mit maximal 1 Wohnung je Doppelhaushälfte begrenzt.

Die Stadt hält diese Festsetzung zur Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden als sehr wichtig, um das vorhandene typische Siedlungsbild zu erhalten weiter harmonisch zu vervollkommen. Die Zahl der Wohnungen soll begrenzt werden, um den Charakter einer individuellen Wohnbebauung dauerhaft zu sichern und dadurch eine besondere Wohnqualität zu erreichen.

Die verkehrliche Erschließung und die Ver- und Entsorgungsbelange wurden auf dieses Planungsziel abgestimmt.

6.7 Flächen, die von Bebauung freizuhalten sind (§ 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB)

Die geplante Parzellierung der Grundstücke berücksichtigt im Baugebiet WA 4 eine sogenannte „Pfeifenstielererschließung“. Diese Fläche wird zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der angrenzenden Baugrundstücke insbesondere des Baugrundstücks Nr. 11 im Baugebiet WA 4, als von Bebauung freizuhaltende

Fläche festgesetzt. Das Anlegen von Zufahrten und Zugängen sowie die Errichtung von Grundstückseinfriedungen sind zulässig.

6.8 Verkehrsflächen, Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die Erschließung des Plangebietes kann über die Klützer Straße und über die Straße „Am Walkmühlengraben“ erfolgen. Der Ausbau der Klützer Straße ist als Gesamtmaßnahme vorgesehen. Für den im Plangeltungsbereich liegenden Teil der Klützer Straße werden die entsprechenden Ausbauquerschnitte gemäß den Vorgaben der technischen Planung berücksichtigt. Die Empfehlungen für die Straßenprofile werden auf der Planzeichnung dargestellt. Die Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen trägt keinen Festsetzungscharakter und wird in der nachgelagerten Erschließungsplanung abschließend geregelt.

An die Klützer Straße verkehrlich angebunden, erfolgt die innere Erschließung des Plangebietes über die Planstraße A. Die Planstraße A ist als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung – Mischverkehrsfläche mit einer Ausbaubreite von 7,00 m vorgesehen und kann an die Straße „Am Walkmühlengraben“ gemäß dem städtebaulichen Gesamtkonzept angebunden werden. Die geplante Variante unterstützt die städtebaulichen Absichten der Stadt Grevesmühlen, überwiegend Zielverkehre für die geplante Bebauung zu berücksichtigen. Die Aufenthaltsfunktion wird durch das gleichrangige Nebeneinander aller Verkehrsteilnehmer in den Vordergrund gestellt.

Die Breite der Mischverkehrsfläche beträgt 7,00 m, was die Markierung von öffentlichen Parkplätzen für Besucher sowie die Berücksichtigung von Baumstandorten ermöglicht.

Die bereits im Entwurf vorliegende technische Planung dient als Grundlage für die Festsetzung der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung. Hier wurde für die Kurvenradien als Bemessungsfahrzeug das 3-achsige Müllfahrzeug zu Grunde gelegt.

Zur Erschließung der Grundstücke im Baugebiet WA 1 ist untergeordnet eine öffentliche Stichstraße vorgesehen, die ausschließlich der Erschließung der Grundstücke 2 und 3 dient. Das Grundstück 1 wird über die Klützer Straße erschlossen.

Ein- und Ausfahrten

Der innergebietliche Verkehrsfluss des neuen Wohngebietes soll nicht durch zu viele Ein- und Ausfahrten der einzelnen Grundstücke gestört werden. Die einzelnen Grundstücke erhalten jeweils nur eine Zufahrt zur öffentlichen Verkehrsfläche. Die Grundstückszufahrten dürfen maximal in einer Breite von 4,00 m hergestellt werden. Es wird somit sichergestellt, dass das Ortsbild durch unangemessen breite Grundstücksöffnungen nicht beeinträchtigt wird und ein Längsparken innerhalb des verkehrsberuhigten Bereiches ermöglicht werden kann.

Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt

Für das Eckgrundstück im Anbindebereich der Klützer Straße in das Plangebiet ist eine Zufahrt von der Klützer Straße aus Gründen der Verkehrssicherheit nicht vorgesehen. Die Erschließung erfolgt von der Planstraße A.

6.9 Führung von Versorgungsleitungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 13 BauGB)

Aus städtebaulichen Gründen sowie zur Vermeidung von Einschränkungen der kommunalen Gestaltungsmöglichkeiten und zur Vermeidung von Gefahrenpunkten im Straßenraum wird die unterirdische Führung der Versorgungsleitungen (z.B. Telekommunikationsleitungen u.a.) verbindlich im Teil-B Text festgesetzt. Dies wurde bereits in der technischen Planung beachtet.

6.10 Flächen für Aufschüttungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 17 BauGB)

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Schutzgrün-Wall“ ist die Errichtung einer Aufschüttung als Wall mit einer Höhe von maximal 44,00 m über DHHN 92 zulässig. Die Böschungskanten sind beidseits mit einer Neigung von 1:2 herzustellen. Die Wallkuppe ist mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Der geplante Wall dient der Abgrenzung des Plangebietes gegenüber der angrenzenden landwirtschaftlichen und gewerblichen Nutzung. Die optische Abgrenzung trägt zu einer Aufwertung des Gesamtstandortes bei. Wegeverbindungen in die Kleingartenanlage sind vorgesehen.

7. Grünordnung/ Maßnahmen zum Schutz und zum Erhalt von Natur und Landschaft

Die geplante Bebauung befindet sich in Siedlungsrandlage und rundet den vorhandenen Wohnstandort nach Südosten in sinnvoller Weise ab. Die Festsetzungen zu Grüngestaltung berücksichtigen das vor Ort vorhandene Spektrum. Wegeverbindungen führen in den angrenzenden Landschaftsraum und in die vorhandene Kleingartenanlage.

7.1 Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die öffentliche Grünfläche im Osten des Plangebietes mit der Zweckbestimmung „Spielwiese“ ist als Wiesenfläche anzulegen und mit einem Landschaftsrasen mit Kräutern (RSM 7.1.2 Landschaftsrasen – Standard mit Kräutern) anzusäen. Das Anlegen von Wegen, das Aufstellen von Sitzelementen und das Anpflanzen von Gehölzen ist zulässig. Die öffentliche Grünfläche stellt einen öffentlichen Freiraum als Ergänzung und Abrundung des Wohnstandortes dar.

In direkter Angrenzung an die Spielwiese und zur Abschirmung des Wohnstandortes und des öffentlichen Aufenthaltsbereiches ist die Errichtung eines Walls vorgesehen. Der Wall ist bis zu einer maximalen Höhe von 44,00 m über DHHN 92 zulässig. Der Wall übernimmt, wie ursprünglich als Alternative betrachtet, keine Lärmschutzfunktion mehr. Die Böschungskanten sind beidseits mit einer Neigung von 1:2 herzustellen. Die Wallkuppe ist mit einer Breite von 1,00 m anzulegen. Am Wallfuß ist beidseitig eine Sickermulde auf einer Breite von 1,50 m herzustellen. Der Wall ist zu begrünen und zu pflegen. Das Anpflanzen von Sträuchern und Bodendeckern ist zulässig. Die optische Abgrenzung des Wohnstandortes durch einen begrünenden Wall trägt zur

Aufwertung des Wohnstandortes und zur Verbesserung der städtebaulichen Gesamtsituation bei.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gewässerrandstreifen“ befindet sich das Gewässer II. Ordnung 7/11/B3, welches mit einem beidseitigen Gewässerrandstreifen von jeweils 5,00 m gesichert wird. Der Gewässerrandstreifen dient der Erhaltung und Verbesserung der ökologischen Funktion der Gewässer. Innerhalb des Gewässerrandstreifens dürfen bauliche oder sonstige Anlagen und Befestigungen nicht hergestellt werden. Ebenso darf diese Fläche nicht zur Lagerung von oder Auffüllung mit Materialien aller Art (z.B. Kompost oder Abfall) verwendet werden. Der Gewässerrandstreifen unterliegt den Nutzungsbeschränkungen des § 38 Wasserhaushaltsgesetz (WHG).

7.2 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Maßnahmen zum Schutz von Grundwasser und Boden

Zum Schutz des Grundwassers und des Bodens wird die Verwendung von unbeschichteten Metalldachflächen aus Zink, Kupfer oder Blei ausgeschlossen. Metallische Dacheindeckungen sind nur in beschichteter Form zulässig. Dadurch können Einträge durch Auswaschung der Metallionen bei Versickerungen ins Grundwasser verhindert und Belastungen von Boden und Grundwasser vermieden werden. Diese Festsetzung berücksichtigt die Lage des Plangebietes innerhalb der Trinkwasserschutzzone und dient dem Grundwasserschutz.

7.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Mit der Erteilung der Genehmigung der unteren Naturschutzbehörde vom 18.12.2019 zur Fällung von 5 Bäumen einer einseitigen Baumreihe sowie 2 geschützten Einzelbäumen wurden Neuanpflanzungen (Ersatzbäume) als Auflagen festgesetzt. Die Neuanpflanzungen (Ersatzbäume) befinden sich im Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 34.2. Es handelt sich um die Neuanpflanzung von 5 einheimischen, standortgerechten Laubbäumen im Anschluss an die einseitige Baumreihe straßenbegleitend auf den Flurstücken 112/7, 111/4 und 201/3 der Flur 18, Gemarkung Grevesmühlen und die Neuanpflanzung von jeweils einem einheimischen, standortgerechten Laubbaum auf dem Flurstück 201/3 der Flur 18 der Gemarkung Grevesmühlen und auf dem Flurstück 431/1 der Flur 2 der Gemarkung Grevesmühlen. Die anzupflanzenden Bäume werden als Neuanpflanzungen in die Planzeichnung dargestellt. Die jeweiligen Baumstandorte sind in der nachgelagerten technischen Ausführungsplanung in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde abschließend festzulegen. Es sind ausschließlich standortgerechte und einheimische Laubbäume (Stammumfang 16-18 cm, 3xv, Kronenansatz in 2,00 m Höhe) zu verwenden. Die Baumart ist mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.

8. Örtliche Bauvorschriften
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 86 LBauO M-V)

Zur einheitlichen gestalterischen Entwicklung des Allgemeinen Wohngebietes und in Übereinstimmung mit den gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 30 und Nr. 34.1 werden die gestalterischen Festsetzungen getroffen. Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb des abgesteckten Rahmens ein ausreichender Gestaltungsspielraum für den Einzelnen gegeben ist.

8.1 Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
(§ 86 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Dächer

Um ein harmonisches Ortsbild zu erreichen wurden Dachformen und Dachneigungen jeweils auf bestimmte Teilgebiete des Plangebietes beschränkt. Der Berücksichtigung der angrenzenden Umgebungsbebauung und dem Schutz und der Entwicklung des Ortsbildes wurde mit den Festsetzungen Rechnung getragen.

Für Dacheindeckungen sind Bedachungen aus Metall oder Hartdacheindeckung zulässig. Es wurde die Zulässigkeit von Farbspektren festgesetzt, die bereits in der Umgebung vorhanden sind, sodass ein harmonisches Einfügen der neuen Gebäude gewährleistet werden kann. Zur konkreten Bestimmung der Farbspektren wurde auf das RAL-Farbsystem zurückgegriffen. Darüber hinaus sind ebenso Gründächer und Dächer mit Bitumen-, Kunststoff- oder Elastomerbahnen mit und ohne Deckschicht, z.B. Kies, zulässig.

Der Ausschluss der Verwendung von reflektierenden Materialien erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes. Ebenso beinhaltet der Ausschluss von reflektierenden Materialien das Rücksichtnahmegebot gegenüber Nachbarn, denn insbesondere reflektierende Materialien können bei bestimmten Sonneneinstrahlungen und Lichtverhältnissen zu starken Beeinträchtigungen führen und werden insoweit ausgeschlossen.

Unter Berücksichtigung der Nutzung der regenerativen Energien sind Solarthermieanlagen und Photovoltaikanlagen zulässig. Diese sind an den Gebäuden anzubringen; freistehende Solaranlagen sind unzulässig. Es sind reflexionsfreie Module zu verwenden. Die Flächenbegrenzung der Photovoltaikanlagen soll gewährleisten, dass diese nur für den Eigenbedarf genutzt werden können.

Fassaden

Die Festsetzungen zu Außenwänden der geplanten Gebäude beinhalten im Wesentlichen Festsetzungen bezüglich der Farbgestaltung und der einzusetzenden Materialien im Fassadenbereich, um eine Angleichung an die vorhandene Wohnbebauung zu erreichen.

Es sind sowohl Putzfassaden als auch Klinkerfassaden zulässig. Zur konkreten Bestimmung der Farbspektren wurde auf das RAL-Farbsystem zurückgegriffen. Zwischentöne sind mit entsprechendem Schwarzanteil und Buntanteil zulässig. Für eine hinreichende gestalterische Freiheit und Individualität werden Festsetzungen zur Akzentuierung der Fassaden getroffen. Diesbezüglich sind auch andere Materialien z. B. Holz zulässig.

Werbeanlagen

Mit den örtlichen Bauvorschriften werden Regelungen zu den Werbeanlagen unter Berücksichtigung des Gebietscharakters eines Allgemeinen Wohngebietes getroffen. In einem Allgemeinen Wohngebiet sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig. Dementsprechend ist Zurückhaltung bei der Aufstellung bzw. dem Anbau von Werbeanlagen zu üben. Um unerwünschten Fehlentwicklungen vorzubeugen, wurden die Festsetzungen getroffen. Werbeanlagen können den städtebaulichen Gesamteindruck stören, insbesondere wenn sie überdimensioniert und selbstleuchtend sind.

8.2 Gestaltung der Plätze für bewegliche Abfallbehälter (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Abfallbehälter

Durch die Gestaltung der Abfallbehälterstandplätze wird positiver Einfluss auf das Ortsbild genommen, da die Abfallbehälterstandplätze auch in den Vorgartenbereichen zulässig sind. Durch die Einhausung sind die Abfallbehälter vom öffentlichen Raum nicht sichtbar und abgeschirmt.

8.3 Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke sowie Art, Gestaltung und Höhe der Einfriedungen (§ 86 Abs. 1 Nr. 5 LBauO)

Befestigung von Flächen auf privaten Grundstücken

Regelungen zu Materialien für die Befestigung von privaten Stellplätzen und deren Zufahrt sowie von Zufahrten zu Garagen wurden getroffen, um den Anteil der Versiegelung auf dem Grundstück möglichst gering zu halten. Es soll mit dieser Festsetzung gesichert werden, dass zu starke Versiegelungen gerade im Vorgartenbereich ausgeschlossen werden und eine gärtnerische Gestaltung dieser Bereiche erfolgen kann. Die Regelung dient der Sicherung von Grünanteilen aus stadtgestalterischen Gründen.

Vorgärten

Vorgärten werden definiert als Bereiche zwischen straßenseitiger Gebäudefront und zugehöriger Straßenbegrenzungslinie. Innerhalb der Vorgärten sind flächenhafte Steingärten mit Schüttungen aus Schotter, Kies, Splitt und Kieselsteinen oder Steinbeete unzulässig. Zielsetzung dieser Regelung ist, insbesondere in Bezug auf die Vorgartenbereiche, eine Gestaltung der unbebauten Flächen der bebauten Grundstücke in Form von Kies- und Schottergärten zu unterbinden, um ein möglichst durchgrüntes und ökologisch hochwertiges Wohngebiet zu schaffen. Die sogenannten „Kies- und Schottergärten“ versiegeln die Flächen und besitzen kaum Bepflanzung. Dies wirkt sich beeinträchtigend auf das Straßen- und Ortsbild aus. Gleichzeitig wirkt sich diese Gartengestaltung nachteilig auf die ökologischen Funktionen aus.

Einfriedungen

Zur positiven Gestaltung des Ortsbildes werden bezüglich der Grundstückseinfriedungen entsprechende Festsetzungen im Übergang von privaten und öffentlichen Grundstücksflächen getroffen. Es sind Hecken, auch in Verbindung mit Drahtzäunen und Metallzäunen, zulässig. Die Einfriedungen zu öffentlichen Straßen dürfen eine Höhe von maximal 1,20 m nicht überschreiten. Durch die Vorgaben für maximale Höhen der Einfriedungen gegenüber dem Straßenraum soll eine maßvolle Abgrenzung der privaten

Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum ermöglicht werden. Die Höhenbegrenzung für Einfriedigungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen soll die städtebaulich wichtige Sichtbeziehung zwischen den Baugrundstücken sowie dem öffentlichen Straßenraum gewährleisten. Hierdurch wirkt der öffentliche Straßenraum gestalterisch größer und durchgrünt. Durch die limitierenden Vorgaben soll sich der Straßenraum im Plangebiet in seiner Gesamtheit in gleichartiger Weise entwickeln.

Weiterhin wurden Vorgaben für Einfriedigungen zu den öffentlichen Grünflächen getroffen. Es sind Drahtzäune und Metallzäune, auch in Verbindung mit Hecken, zulässig. Die maximale Höhe darf mit 2,00 m über der Oberfläche des zugehörigen Geländes nicht überschritten werden. Es besteht das Ziel der Abgrenzung der privaten Grundstücke gegenüber dem öffentlichen Raum am Siedlungsrand.

8.4 Ordnungswidrigkeiten (§ 84 Abs. 1 Nr. 1 LBauO)

Die Aufnahme einer Bußgeldvorschrift dient dazu, um Verstöße gegen die vorgenannten gestalterischen Festsetzungen ahnden zu können.

9. Nachrichtliche Übernahmen

9.1 Bau- und Kulturdenkmale/ Bodendenkmale

Baudenkmale sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Im Plangebiet sind Bodendenkmale vorhanden. Das Bodendenkmal „Grevesmühlen Fundplatz 168“ wurde in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme gemäß der Stellungnahme des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege vom 03.03.2016 mit dem zugehörigen Text-Teil im Zusammenhang mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 bekanntgegeben und in diesem Planverfahren vollumfänglich beachtet.

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.

Für Bodendenkmale die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die zuständige untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege 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 Werktagen nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen ist bei der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin zu erhalten.

9.2 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.

Öffentliche Verkehrsflächen sind gemäß RiStWag herzustellen (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz).¹⁵

Die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Grevesmühlen-Wotenitz (Wasserschutzgebietsverordnung Grevesmühlen-Wotenitz) vom 22.09.2010 ist in der Stadtverwaltung Grevesmühlen im Bauamt, Rathausplatz 1, Haus 2 in 23936 Grevesmühlen einsehbar.

9.3 Gewässerschutzstreifen

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

9.4 Altlastenverdachtsflächen

Im Rahmen der Orientierenden Erkundung ausgewählter Verdachtsflächen¹⁶ wurden Handlungsempfehlungen für den Umgang mit den Verdachtsflächen VF 4 und VF 8 sowie Empfehlungen bei Eingriffen in den Untergrund/Tiefbauarbeiten dargestellt.

Die Verdachtsflächen VF 4 und VF 8 werden als solche in den Planunterlagen gekennzeichnet. Die dafür getroffenen Handlungsempfehlungen sind umzusetzen.

Entsprechend den gutachterlichen Handlungsempfehlungen sind bei Eingriffen in den Untergrund/Tiefbauarbeiten nachfolgende Empfehlungen zu berücksichtigen:

„Sollten bei Eingriffen in den Untergrund und /oder Tiefbauarbeiten wider erwarten sensorische Auffälligkeiten auftreten, sollte eine fachtechnische Begleitung den sach- und fachgerechten Umgang mit dem Aushubmaterial gewährleisten. Grundsätzlich sollte der oberflächennahe Auffüllungshorizont vom anstehenden geogenen Material separiert werden. Qualitativ ähnliches Material sollte vor dem Abtransport in Haufwerken zur Deklaration bereitgestellt

¹⁵ Stellungnahme untere Wasserbehörde, 12.06.2020.

¹⁶ Orientierende Erkundung ausgewählter Verdachtsflächen, Pro Umwelt C. Jaggi e.K., Stand 17.06.2019.

werden. Die Deklaration sollte gemäß LAGA TR Boden 2004 sowie den „Hinweisen zum Vollzug des Abfallrechtes“ vom Ministerium für Wirtschaft, Bau und Tourismus MV vom 29.01.2016 stattfinden. Demnach sollten max. aus 500m³ Haufwerken hergestellt werden. Die Haufwerke sind dann durch 36 Einzelproben (EP) die zu 9 Mischproben (MP) zusammengefasst werden, zu erkunden. Laboranalytisch sollten 2 Proben untersucht werden.“¹⁷

10. Hinweise

10.1 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 Bundesbodenschutzgesetzes (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.

10.2 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

¹⁷ Ebenda. S.27.

Abfallentsorgung nach den gesetzlichen Bestimmungen und somit eine gemeinwohlverträgliche und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

10.3 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 Mecklenburg-Vorpommern, 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.

10.4 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.

Jeglicher Umgang mit wassergefährdenden Stoffen hat auf der Grundlage des § 62 WHG und § 20 LWaG so zu erfolgen, dass eine Gefährdung des Grund- und Oberflächenwassers nicht zu besorgen ist.

10.5 Artenschutzrechtliche Belange

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG 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, sodass sich dadurch der Erhaltungszustand der lokalen Population verschlechtern kann.¹⁸

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonders schutzwürdiger Arten zu verbessern. Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für die Realisierung des Vorhabens bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht. Vorsorgemaßnahmen sind gutachterlich nicht dargestellt.¹⁹

¹⁸ Landkreis Nordwestmecklenburg, Stellungnahme untere Naturschutzbehörde, 12.06.2020.

¹⁹ Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Gutachterbüro Bauer, Stand 10.11.2019.

Nachfolgende Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind bei Realisierung von Bauvorhaben durch den jeweiligen Bauherren einzuhalten. Die zukünftigen Bauherren sollen durch die Aufnahme der Hinweise auf die bestehende Rechtslage zum Artenschutz hingewiesen werden, um Verstöße zu vermeiden.

Reptilien und Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben und Gruben zu entfernen sind.

Brutvögel

Zum Schutz der einheimischen Brutvögel ist die Beräumung der Flächen (Entfernung der Gebüsche der Armenischen Brombeere und der Freiflächen) gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG nur außerhalb der Brutzeit im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar eines Jahres zulässig bzw. die Fläche ist durch zweimalige Mahd kurzrasig zu halten.

Gehölzschnitt und Gehölzbeseitigung

Der Schnitt oder die Beseitigung von Gehölzen auf privaten und öffentlichen Flächen darf gemäß § 39 Abs. 5 Nr. 2 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) nur im Zeitraum vom 01. Oktober bis zum letzten Tag im Februar durchgeführt werden; in einem anderen Zeitraum sind nur schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen zulässig. Ausnahmen können auf Antrag von der zuständigen Naturschutzbehörde zugelassen werden. Dazu ist vom Antragsteller ein gutachterlicher Nachweis zu führen, dass keine besonders geschützten Tierarten entgegen § 44 Abs. 1 BNatSchG betroffen werden (z.B. Brutvögel, Fledermäuse).

Nachtaktive Insekten, Fledermäuse und nachtaktive Vögel

Zum Schutz einer übermäßigen zusätzlichen Lockwirkung der Beleuchtung auf nachtaktive Insekten, Vögel und Fledermäuse sind im öffentlichen Bereich Natriumdampf-Hochdrucklampen oder LED-Leuchten zu verwenden.

11. 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	2.081,0	12.170,6
- WA 2.1	1.319,1	
- WA 2.2	762,3	
- WA 3	1.862,0	
- WA 4	2.379,0	
- WA 5	3.767,2	
Verkehrsflächen		
-Straßenverkehrsflächen Klützer Straße, öffentlich	617,4	1.910,5
-Verkehrsfläche bes. ZB (V), öffentlich	1.293,1	
Grünflächen		
- öffentl. Grünfläche ZB Spielwiese	4.831,4	9.526,6
- öffentl. Grünfläche ZB Gewässerrandstreifen	1.824,9	
- öffentl. Grünfläche ZB Schutzgrün - Wall	2.870,3	
Versorgungsfläche - Abwasserpumpwerk	6,5	6,5
Gesamtfläche des Plangebietes		23.614,2

12. Ver- und Entsorgung

Zur Sicherung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet und der Herstellung der Verkehrsanlagen wurde ein Erschließungsvertrag zwischen dem Erschließungsträger, der Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH (GKB), und der Stadt Grevesmühlen abgeschlossen. Die Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH (GKB) übernimmt die Aufgabe zur Herstellung der Ver- und Entsorgungsanlagen und der Verkehrsanlagen. Darüber hinaus wurden Erschließungsverträge mit den einzelnen Versorgungsträgern abgeschlossen.

Die Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes ist neu herzustellen. Die entsprechende Fachplanung wurde beauftragt. Die vorliegenden Ergebnisse der technischen Fachplanung wurden bereits in den Entwurfsunterlagen berücksichtigt.

12.1 Trinkwasserversorgung

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Der vorhandene Leitungsbestand aus dem Rosenweg muss erweitert werden. Zur Versorgung des Plangebietes sind neue Trinkwasserleitungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die Trinkwasserhausanschlüsse werden für jedes Grundstück vorgestreckt und werden im Zuge der

Grundstücksbebauung auf Antragstellung der Bauherren komplettiert. Die technische Planung ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

12.2 Abwasserentsorgung- Schmutzwasser

Die Abwasserentsorgung des Plangebietes erfolgt durch den Zweckverband für Trinkwasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grevesmühlen (ZVG). Die Ableitung der anfallenden Abwässer (Oberflächenwasser und Schmutzwasser) hat grundsätzlich im Trennsystem zu erfolgen. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das Pumpwerk „Am Walkmühlengraben“ und bindet in das vorhandene Leitungssystem des ZVG im Rosenweg ein. Für das Plangebiet ist die Herstellung neuer Schmutzwasserleitungen im öffentlichen Straßenraum vorgesehen. Die technische Planung ist mit dem Zweckverband Grevesmühlen abzustimmen.

Alle Grundstücke im Plangebiet unterliegen dem Anschluss- und Benutzerzwang gemäß den gültigen Satzungen des Zweckverbandes Grevesmühlen und sind entsprechend der Beitragssatzung im Abwasserbereich beitragspflichtig.

12.3 Abwasserentsorgung- Oberflächenwasser

Das Niederschlagswasser im Plangebiet kann aufgrund der anstehenden Bodenverhältnisse nicht zur Versickerung gebracht werden. Es ist somit eine zentrale Niederschlagswasserbeseitigungsanlage mit den jeweiligen Grundstücksanschlüssen und der Verkehrsflächen herzustellen. In der nachgelagerten technischen Planung wurde die genehmigte Einleitmenge in die örtliche Vorflut (Gewässer II. Ordnung 7/11/B3) im südöstlichen Plangebiet mit einer gedrosselten Einleitung bzw. Rückhaltung berücksichtigt. Im Planverfahren und auf der Grundlage der bereits eingereichten Antragsunterlagen hat die untere Wasserbehörde die wasserrechtliche Erlaubnis in ihrer Stellungnahme vom 15.06.2020 in Aussicht gestellt. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Einleitung von Niederschlagswasser aus dem Bebauungsplan Nr. 34.2 sowie eines Teilabschnittes der Klützer Straße über einen Drosselschacht in das Gewässer 7/11/B3 wurde mit Datum vom 17.07.2020 durch die untere Wasserbehörde erteilt. Der Umfang der Gewässerbenutzung wurde mit $Q_{max} = 15,00$ l/s bestimmt. Das Niederschlagswasser wird im Plangebiet gesammelt und über einen Stauraumkanal (DN1000/800) und nachgeschaltetem Drosselschacht mit Notüberlauf dem Gewässer 7/11/B3 zugeführt.

Nach derzeitigem Kenntnisstand ist zur Sicherung der schadlosen Beseitigung des Niederschlagswassers des nördlich und außerhalb des Plangeltungsbereiches gelegenen vorhandenen Getränkemarktes Schweim, eine Ableitung des Niederschlagswassers über das Plangebiet innerhalb der öffentlichen Grünfläche an die örtliche Vorflut vorgesehen. Aufgrund der geplanten Lage der Entwässerungsleitung innerhalb von öffentlichen Grünflächen wird auf eine zusätzliche Sicherung durch ein Leitungsrecht verzichtet.

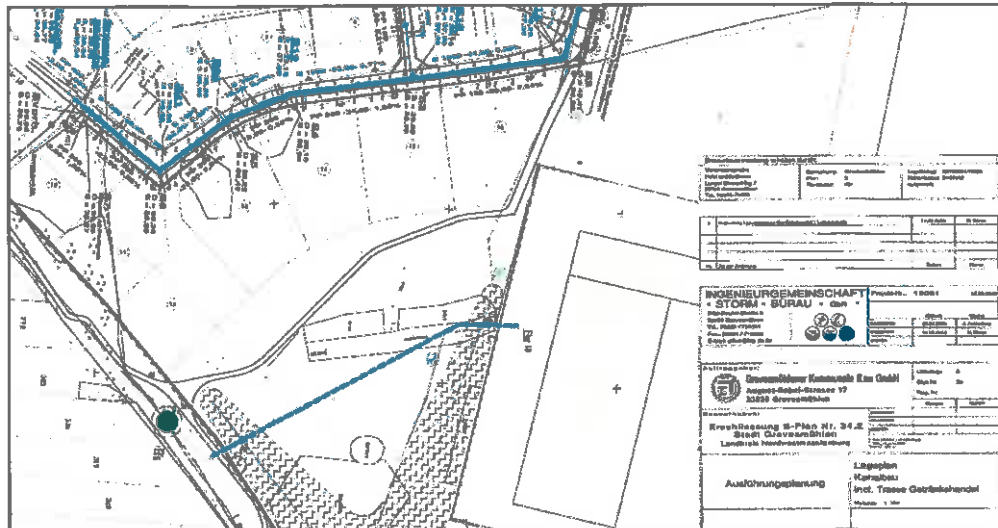


Abb. 5: Schematische Darstellung der möglichen Trasse der Regenentwässerung Getränkemarkt Schweim (Quelle: Ingenieurgemeinschaft Storm Büro GbR, Stand 17.02.2020)

Notüberlauf

Im Zuge der Realisierung der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 30 wurde ein Notüberlauf des Regenwassersystems in westliche Richtung an das bestehende Regenwassersystem des Zweckverbandes Grevesmühlen hergestellt.

„Im Rahmen der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 „Mühlenblick“ wurde ein zweiter Notüberlauf (Rohr DN 150) hergestellt. Im Zusammenhang mit der Erschließung des Bebauungsplanes Nr. 34.2 soll ein zusätzlicher Notüberlauf in nördliche Richtung mit Anschluss an die geplante Regenentwässerungsanlage in der „Klützer Straße“ in Form eines Rohres DN 200 mit 1% Gefälle hergestellt werden – der Notüberlauf erfolgt über Rückstau des bestehenden Leitungssystems – dieser leitet erst bei Rückstau das Niederschlagswasser in das neue System ab. Die Leistungsfähigkeit der neuen Notüberlaufleitung ist so groß bemessen, dass ein sogenannter „30-Jahres-Regen“ resultierend aus der reinen Straßenfläche die Niederschlagsmenge ohne Berücksichtigung der bestehenden Versickerungsanlage ableiten könnte (einschl. der weiterführenden Rohrsysteme in Richtung Einleitstelle Gewässer). Das neue Regenwassersystem sieht die Herstellung einer Regenwasserrückhaltung vor der Einleitung in das verrohrte, neu gebaute (bzw. im Bau befindliche) Gewässer II. Ordnung vor – im Bereich der Einleitung erhält der Staukanal ebenfalls einen Notüberlauf in Richtung Gewässer II. Ordnung, sodass für das Wohngebiet die Gefahr von Überflutung auf ein absolutes Minimum reduziert wird.“²⁰

12.4 Brandschutz/ Löschwasser

Der Feuerschutz in der Stadt Grevesmühlen ist durch die örtliche Freiwillige Feuerwehr sichergestellt. Gemäß § 2 Abs. 1 des Gesetzes über den Brandschutz und die Hilfeleistungen der Feuerwehren (BrSchG) für M-V vom 21.12.2015 ist es Aufgabe der Städte und Gemeinden die

²⁰ Stellungnahme Ingenieurgemeinschaft Storm Büro GbR, 26.09.2019.

Löschwasserversorgung sicherzustellen. Dabei sind die Anforderungen des Grundschutzes zur Sicherung der Löschwasserbereitstellung zu beachten und zu erfüllen.

Für die Löschwasserversorgung des Grundschutzes ist mindestens ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden abzusichern.²¹ Ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h über 2 Stunden kann nur dann angenommen werden, wenn feuerbeständige, hochfeuerhemmende oder feuerhemmende Umfassungen und harte Bedachungen realisiert werden.

Die vorhandenen Hydranten in der Umgebung des Plangebietes decken nur einen Teilbereich des Plangebietes ab. Die zur Verfügung stehenden Hydranten bringen bei einer Einzelentnahme > 48 m³/h aber < 96 m³/h über 2 Stunden. Für den östlichen Teil des Plangebietes ist eine zusätzliche Löschwasserquelle vorzusehen. Der nördlich an das Plangebiet gelegene Löschwasserbehälter ist aufgrund des geplanten Walls für den Erstangriff nicht heranzuziehen.²²

Im Rahmen des weiteren Planverfahrens wurde eine weitere Löschwasserquelle als zusätzlicher Hydrant im Rahmen der technischen Planung abgestimmt und in der Ausführungsplanung berücksichtigt. Sofern ein zusätzlicher Hydrantenstandort betrachtet wird, ist ein Hydrantenabstand mit maximal 150 m zu berücksichtigen. Die Abstände zwischen den Hydranten richten sich nach dem DVGW-Arbeitsblatt W 331.

12.5 Elektroenergieversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Elektroenergie versorgt. Ein Anschluss an das Stromversorgungsnetz über die vorhandenen Netze ist in Abhängigkeit von der zu erwartenden Leistungsanspruchnahme zu prüfen.²³ Die erforderlichen Abstimmungen sind im Zusammenhang mit der Erschließungsplanung zu treffen. Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist erforderlich und bereits erfolgt.

12.6 Gasversorgung

Die Stadt Grevesmühlen wird durch die Stadtwerke Grevesmühlen GmbH mit Erdgas versorgt. Der bekanntgegebene Leitungsbestand wurde nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen. Der Leitungsbestand befindet sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Ein Anschluss an das Gasversorgungsnetz über die vorhandenen Netze ist in Abhängigkeit von der zu erwartenden Leistungsanspruchnahme zu prüfen. Eine Erschließung mit Erdgas muss zwischen dem Erschließungsträger und dem Versorgungsunternehmen abgestimmt werden. Im weiteren Planverfahren ist zu klären, ob in dem Gebiet eine individuelle Gaserschließung der Grundstücke entstehen soll.²⁴ Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist erforderlich und bereits erfolgt.

²¹ Stellungnahme Stadt Grevesmühlen, Haupt- und Ordnungsamt, 18.07.2019.

²² Ebenda.

²³ Stellungnahme Stadtwerke Grevesmühlen, 25.06.2019.

²⁴ Stellungnahme Stadtwerke Grevesmühlen, 25.06.2019.

12.7 Telekommunikation

Die Stadt Grevesmühlen ist an das Netz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Zur Versorgung des Plangebietes sind geeignete und ausreichende Trassen im öffentlichen Raum vorzusehen. Der Abschluss einer entsprechenden Erschließungsvereinbarung ist erforderlich und bereits erfolgt. Der koordinierte Ausbau der Erschließungsanlagen ist im Rahmen der nachgelagerten Erschließungsplanung zu beachten. Im Plangeltungsbereich wurden keine Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom bekanntgegeben.

12.8 Abfallentsorgung

Die Abfallbeseitigung erfolgt auf der Grundlage der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg. Die Abfallbehälter sind am Entsorgungstag durch den jeweiligen Grundstücksbesitzer an der öffentlichen Straße bereitzustellen. Für die Hinterliegergrundstücke Nr. 2 und Nr. 3 im Baugebiet WA1 ist ein entsprechender Standplatz für den Abfallbehälter im öffentlichen Straßenraum festgelegt. Somit kann die geordnete Zu- und Abfahrt für die Entsorgungsfahrzeuge gesichert werden.

Von öffentlicher Entsorgungspflicht ausgeschlossene Abfälle sind vom Abfallerzeuger nach den Bestimmungen des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes zu entsorgen.

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von der Baustelle als auch von dem fertiggestellten Objekt eine vollständige und geordnete Abfallentsorgung entsprechend der Abfallsatzung des Landkreises Nordwestmecklenburg erfolgen kann.

13. Wesentliche Auswirkungen der Planung

13.1 Siedlungsentwicklung und Menschen

Durch den Bebauungsplan wird die Entwicklung des Wohnstandortes Mühlenblick entsprechend dem städtebaulichen Konzept abgeschlossen. Die Fläche wird städtebaulich aufgewertet und es erfolgt eine sinnvolle Abgrenzung des Standortes zu den angrenzenden Nutzungen. Die gesamtstädtischen Ziele des Flächenrecyclings, der Erweiterung des Wohnraumangebotes und der Abrundung des Wohnstandortes werden mit der vorliegenden Planung umgesetzt. Die geplanten Nutzungen fügen sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden und bereits bebauten Bereiche ein, sodass keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebensverhältnisse in der Umgebung des Plangebiets zu erwarten sind. Die Planung hat positive Auswirkungen auf die Bevölkerungsentwicklung. Es erfolgt die Bereitstellung von Wohnbaugrundstücken im Bereich des nachgefragten individuellen Eigenheimbaus. Eine Nutzungsverträglichkeit mit den angrenzenden Nutzungen konnte hergestellt werden. Es sind keine Immissionskonflikte zu erwarten. Durch die Bebauung entstehen neue Nachbarschaften. In der allgemeinen Rechtsprechung ist hierzu anerkannt, dass es weder Schutz vor Verschlechterung der freien Aussicht noch vor Einsichtsmöglichkeiten von neuen benachbarten Häusern gebe.

13.2 Verkehrsentwicklung

Es sind keine wesentlichen Auswirkungen auf das vorhandene Straßensystem ersichtlich. Die neue Erschließungsstraße wird in das vorhandene Straßensystem eingebunden. Der Ausbau der Klützer Straße ist vorgesehen. Die neue Erschließungsstraße (Planstraße A) dient der Erschließung der geplanten Wohnbebauung. Es werden hauptsächlich Zielverkehre erfolgen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes werden die verkehrlichen Auswirkungen nicht als erheblich bewertet. Eine verbesserte Leistungsfähigkeit der Erschließung des Gesamtstandortes ergibt sich durch den Ringschluss der Straße.

13.3 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Bebauungsplan wird im Verfahren nach § 13b BauGB als Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das beschleunigte Verfahren aufgestellt.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Ausgleichsverpflichtung besteht daher im beschleunigten Verfahren nicht.

Schutzgut Tiere/Pflanzen

Für die artenschutzrechtliche Bewertung wird die derzeitige Bestandssituation zugrunde gelegt. Nach dem Gebäudeabbruch ist das Gelände als Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) anzusprechen. Es ist daher mit dem Artenspektrum des Siedlungsraumes und nicht mit dem Vorkommen seltener, geschützter Tier- und Pflanzenarten zu rechnen. Mit der Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere zu erwarten.

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein nach § 18 NatSchAG geschützter Baum. Weitere Schutzobjekte nach § 18, § 19 und § 20 NatSchAG sind im Plangebiet und dessen Umgebung nicht vorhanden.

Nachteilige Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes werden nicht erwartet. Die Auswirkungen auf den Naturhaushalt (Flächeninanspruchnahme) sind als gering einzuschätzen. Der ökologische Wert des Planungsraumes verringert sich geringfügig durch die zukünftig bebaute Grundfläche. Durch die Neugestaltung der Gartengrundstücke und unversiegelten Flächen innerhalb des Plangebietes mit Anpflanzungen von Bäumen und Sträuchern, werden neue Brutmöglichkeiten und Lebensräume geschaffen.

Schutzgut Boden

Mit der Inanspruchnahme von Flächen, die durch den Rückbau von landwirtschaftlich genutzten Gebäuden geprägt sind und sich in Siedlungsrandlage befinden, wird ein Beitrag zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahme von schützenswerten Außenbereichsflächen geleistet. Mit der Planumsetzung ist mit einer Zunahme der versiegelten Flächen im Plangebiet zu rechnen. Die erforderlichen Bodenversiegelungen wurden auf das notwendige Maß begrenzt. Weiterhin werden sich auf den künftig unversiegelten Grundstücksflächen Vegetationsflächen entwickeln, welche ebenfalls einen bestimmten ökologischen Wert einnehmen. Mit dem Bebauungsplan erfolgt der Ausschluss von flächenhaften Steingärten mit Schüttungen aus Schotter, Kies, Splitt und Kieselsteinen.

Schutzgut Wasser

Innerhalb des Plangeltungsbereiches befindet sich das verrohrte Gewässer II. Ordnung 7/11/B3. Dieses wird weiterhin als Vorflut genutzt. Das Niederschlagswasser der Baugrundstücke und der Verkehrsflächen wird in die örtliche Vorflut abgeleitet. Die Versiegelungen und Überbauungen im Plangebiet führen grundsätzlich zu einem erhöhten Oberflächenabfluss und damit zu einer Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate.

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

Schutzgut Klima/Luft

Das Plangebiet befindet sich in Siedlungsrandlage in direkter Angrenzung an den bebauten Siedlungsraum und hat somit kaum Bedeutung für die Kaltluftentstehung. Aufgrund der geringen klimatischen Bedeutung des Plangebietes und der geringen Größe des Plangebietes sind erhebliche Beeinträchtigungen der klimatischen Situation nicht zu erwarten und eher nur kleinklimatisch wirksam.

Im Plangebiet sind keine nennenswerten lufthygienischen Belastungen vorhanden. Infolge der Bebauung ist mit einer Zunahme des Verkehrsaufkommens zu rechnen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten.

Schutzgut Landschaftsbild

Aufgrund der Lage des Plangebietes im direkten Anschluss an die umliegende Siedlungslage wird einer Zerschneidung der Landschaft entgegengewirkt. Die zusätzlichen Bebauungsmöglichkeiten entsprechen in ihren baulichen Ausnutzungskennziffern den der vorhandenen angrenzenden Wohnbebauung und runden das bestehende Siedlungsgefüge ab. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die Siedlungsstruktur weiter vervollständigt. Die geplante Bebauung berücksichtigt den Übergang zur freien Landschaft entsprechend dem städtebaulichen Gesamtkonzept.

Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt und wurden berücksichtigt.

13.4 Kosten

Die Planungs- und Erschließungskosten trägt als Erschließungsträger die Grevesmühlener Kommunale Bau GmbH (GKB). Die vertraglichen Regelungen zwischen der Stadt Grevesmühlen und der GKB sind erfolgt. Die gesicherte Erschließung ist Voraussetzung für die Umsetzung der Planung.

Die Folgekosten für die Stadt Grevesmühlen entstehen im Rahmen der Verkehrssicherungspflicht und für Unterhaltungsmaßnahmen an den öffentlichen Erschließungsanlagen und öffentlichen Grünflächen.

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 14.10.2020 gebilligt.

Grevesmühlen, den 13.11.2020



Prahler
Bürgermeister
der Stadt Grevesmühlen



2. Arbeitsvermerke

Aufgestellt:

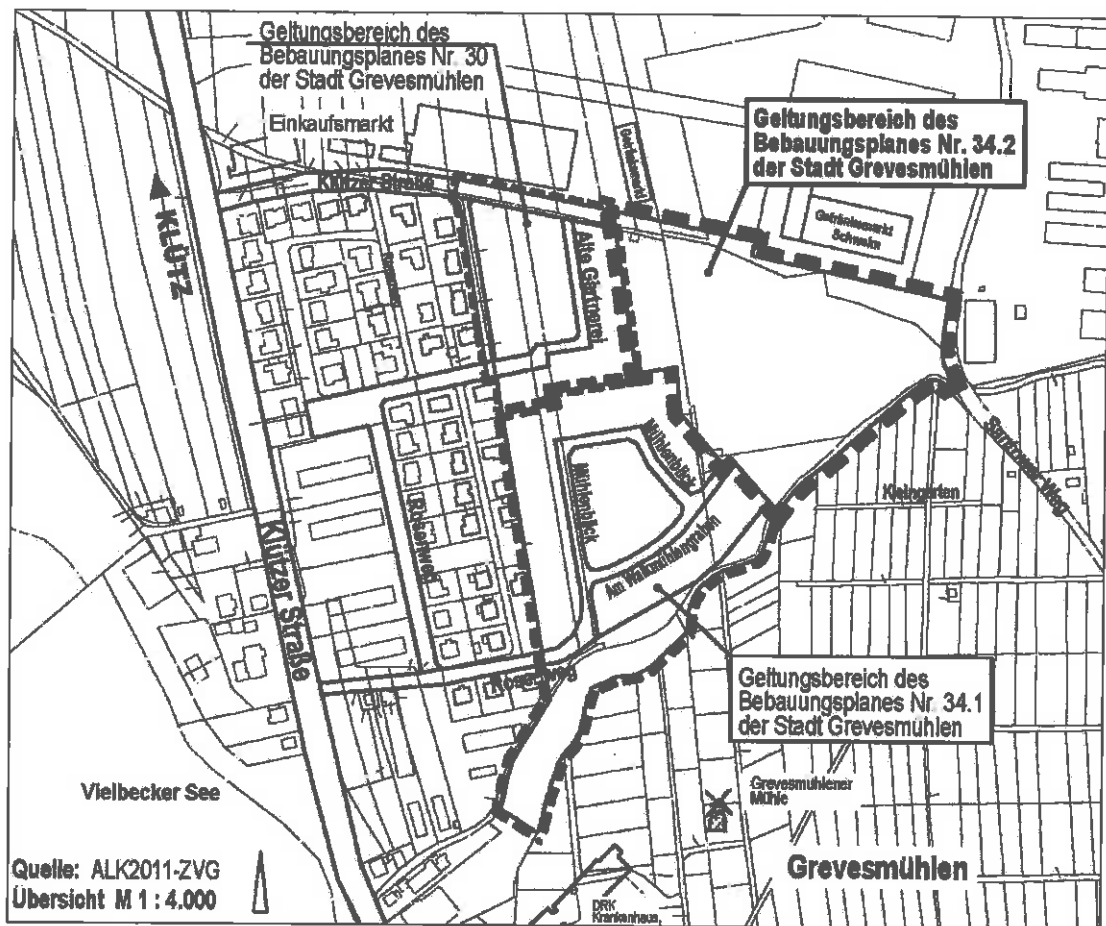
Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen
Telefon 0 38 81 / 71 05 – 0
Telefax 0 38 81 / 71 05 – 50
pbm.mahnel.gvm@t-online.de

TEIL 3 Anlagen

Anlage 1: Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung östlich des Rosenwegs“ (Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg) Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag (AFB), Gutachterbüro Martin Bauer, Grevesmühlen, Stand 10. November 2019.

Stadt Grevesmühlen
Bebauungsplan Nr. 34.2 „Wohngebiet Mühlenblick - Erweiterung
östlich des Rosenwegs“
(Mecklenburg-Vorpommern, Landkreis Nordwestmecklenburg)

Faunistische Bestandserfassung und Artenschutzrechtlicher
Fachbeitrag (AFB) als Beitrag der Bewertung der
Umweltbelange



Plangeltungsbereich (Quelle: Planungsbüro Mahnel)

Auftraggeber: Planungsbüro Mahnel
Rudolf-Breitscheid-Straße 11
23936 Grevesmühlen

Verfasser: Gutachterbüro Martin Bauer
Theodor-Körner-Straße 21
23936 Grevesmühlen

Grevesmühlen, den 10. November 2019

Inhaltsverzeichnis:

1	Einleitung	3
2	Beschreibung des Untersuchungsgebietes	4
3	Gesetzliche Grundlagen	8
4	Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände	11
4.1	Brutvögel	11
4.1.1	Methodik	11
4.1.2	Ergebnisse	12
4.1.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel	13
4.1.4	Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel	13
4.2	Reptilien	13
4.2.1	Methodik	14
4.2.2	Ergebnisse	14
4.2.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien	14
4.2.4	Erforderliche Maßnahmen für die Reptilien	15
4.3	Amphibien	15
4.3.1	Methodik	15
4.3.2	Ergebnisse	15
4.3.3	Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien	16
4.3.4	Erforderliche Maßnahmen für die Amphibien	16
5	Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse	16
5.1	Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)	16
5.2	Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen	17
5.3	Vorsorgemaßnahmen	17
6	Rechtliche Zusammenfassung	18
7	Literatur	19

Bearbeiter: Martin Bauer

1 Einleitung

Es ist die Errichtung eines Wohngebietes in Ergänzung des Bebauungsplanes Nr. 34.1 der Stadt Grevesmühlen vorgesehen. Dieser Bebauungsplan Nr. 34.2 der Stadt Grevesmühlen umfasst eine Fläche im östlichen Anschluss an den Bebauungsplan Nr. 34.1. Auf der Fläche wurde der vorhandene Gebäudebestand abgebrochen. Hierzu wurde ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag erarbeitet und die Niststätten ausgeglichen (BAUER 2017). Nach dem Gebäudeabbruch ist das Gelände als Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) anzusprechen. Kleinflächig kommen Bereiche mit Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY) vor, es handelt sich dabei um Gebüsche der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*). Kleinflächig kommen weiterhin Neophyten-Staudenfluren (RHN) und Landreitgras-Kriechrasen (RHK) vor.

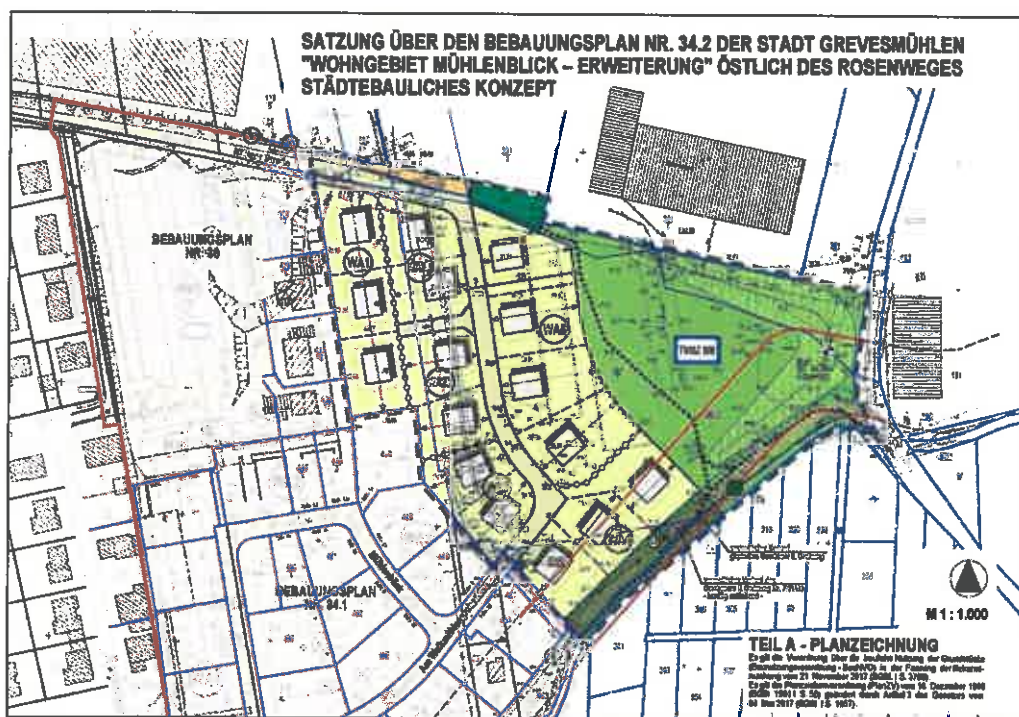


Abbildung 1: Planungeltungsbereich mit der Planungsabsicht (Quelle: Planungsbüro Mahnel)

Diese Planung bzw. deren Umsetzung hat möglicherweise Auswirkungen auf gesetzlich geschützte Tier- oder Pflanzenarten. Entsprechend erfolgte die Erarbeitung eines artenschutzrechtlichen Fachbeitrages auf Grundlage einer aktuellen Erfassung der planungsrelevanten Artengruppen. Es wurden die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet.

2 Beschreibung des Untersuchungsgebietes

Das Untersuchungsgebiet entspricht dem Plangeltungsbereich. Es umfasst Brachflächen, die nach dem Abbruch der Gebäude entstanden sind (vergleiche BAUER 2017).



Abbildung 2: eine Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) bestimmt den Plangeltungsbereich



Abbildung 3: Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) in Richtung Süden zur Gartenanlage „Am Mühlenberg“ mit Beständen der Goldrute (RHN)



Abbildung 4: Bestände der Gemeinen Eselsdistel (*Onopordum acanthium*), diese sind Bestandteil der Ruderalen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU)



Abbildung 5: frische Bereiche der Ruderalen Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) werden von Weiden-Aufwuchs bestimmt



Abbildung 6: flächiges Gebüsch der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) innerhalb des Plangeltungsbereiches ist als Siedlungsgebüsch aus nichtheimischen Gehölzarten (PHY) anzusprechen



Abbildung 7: Gebüsch der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) und des Landreitgrases (*Calamagrostis epigejos*), als Begleitart tritt im Nordwesten des Plangeltungsbereiches kleinflächig der Besenginster (*Cytisus scoparius*) auf



Abbildung 8: Transformatorhaus im Plangeitungsbereich, das vollständig Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) umwuchert ist



Abbildung 9: einziger Baum, der im Plangeitungsbereich gemäß § 18 (NatSchAG M-V) geschützt ist, ist eine Moorbirke (*Betula pubescens*)

3 Gesetzliche Grundlagen

Bei dem Vorhaben handelt es sich unter Beachtung der Zulässigkeit der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB nicht um einen Eingriff im Sinne des § 14 BNatSchG, dessen Zulassung im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß den Maßgaben des § 15 BNatSchG zu regeln wäre.

In der artenschutzrechtlichen Prüfung wird für alle europarechtlich geschützten Arten (alle Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäische Vogelarten nach Art. 1 Vogelschutzrichtlinie) sowie für alle weiteren streng geschützten Arten geprüft, ob Verbotstatbestände gemäß § 44 BNatSchG (Tötung von Individuen, Beschädigung oder Zerstörung von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten oder Störung der Art an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten) zutreffen.

Werden solche Verbotstatbestände erfüllt, wird geprüft, ob die Voraussetzungen für eine Befreiung nach § 67 BNatSchG (für Projekte die nicht im Rahmen einer Bebauungsplanung umgesetzt werden) gegeben sind.

Für Vorhaben im Rahmen der Bebauungsplanung ist gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG die Erteilung einer Ausnahmegenehmigung durch die zuständigen Naturschutzbehörden erforderlich.

Verschlechtert sich der Erhaltungszustand einer europarechtlich geschützten Art durch ein Vorhaben trotz Kompensationsmaßnahmen, ist die Baumaßnahme unzulässig.

Es werden nachfolgend die Artengruppen Brutvögel, Reptilien und Amphibien betrachtet, da nur diese Artengruppen potenziell betroffen sein können. Alle weiteren Arten und Artengruppen wurden im Vorfeld im Zuge der Relevanzprüfung ausgeschlossen.

Naturschutzrechtliche Bewertung der Erheblichkeit des Vorhabens

Bei baulichen Planvorhaben sind artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Es ist abzu prüfen, inwiefern das Planvorhaben Auswirkungen auf besonders geschützte sowie andere Tier- und Pflanzenarten (Anhang EU-Vogelschutzrichtlinie bzw. Arten der FFH-Richtlinie) hat.

In § 44 Bundesnaturschutzgesetz Abs.1 Nr.1- 4 ist folgendes dargelegt:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- und Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

In § 44 BNatSchG ist weiterhin jedoch auch folgendes vermerkt (Abs. 5):

- Sind in Anhang IVa der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführte Tierarten oder europäische Vogelarten betroffen, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden.
- Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor.
- Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

Nachfolgende Arten sind zu berücksichtigen:

- I sämtliche europäische Vogelarten gemäß Art. 1 VSchRL und den dazugehörigen Anlagen einschl. regelmäßig auftretende Zugvögel n. Art. 4 Abs. 2 VSchRL
- II sämtliche Arten des Anhangs IV a FFH-RL
- III Standorte wild lebender Pflanzen der in Anhang IV b der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführten Arten

Gemäß EU-Vogelschutzrichtlinie (VSchRL) Artikel 1 unterliegen alle europäischen wildlebenden Vogelarten den gesetzlichen Bestimmungen der Vogelschutzrichtlinie. Entsprechend ist § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden. Welche Tier- und Pflanzenarten besonders geschützt bzw. streng geschützt sind, bestimmen § 7 Abs. 2 Nr. 13 und Nr. 14 BNatSchG.

Demnach sind besonders geschützte Arten:

- a) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang A oder B der Verordnung (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wild lebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 709/2010 vom 12.8.2010), aufgeführt sind,
- b) nicht unter Buchstabe a) fallende
 - aa) Tier- und Pflanzenarten, die in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgeführt sind,
 - bb) "europäische Vogelarten" (s. a. Erläuterungen zu V-RL),
- c) Tier- und Pflanzenarten, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 2) aufgeführt sind.

Demnach sind streng geschützte Arten, besonders geschützte Arten, die

- a) in Anhang A der Verordnung (EG) Nr. 338/97,
- b) in Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG,

c) in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 2 BNatSchG (entspricht BArtSchV Anhang I, Spalte 3) aufgeführt sind.

Nach § 45 Abs. 7 BNatSchG können die nach Landesrecht zuständigen Behörden von den Verboten des § 44 im Einzelfall weitere Ausnahmen zulassen, und zwar u.a. aus folgenden Gründen:

- im Interesse der Gesundheit des Menschen, der öffentlichen Sicherheit, einschließlich der Landesverteidigung und des Schutzes der Zivilbevölkerung, oder der maßgeblich günstigen Auswirkungen auf die Umwelt, oder
- aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art.

Zudem darf eine Ausnahme nur zugelassen werden, wenn zumutbare Alternativen nicht gegeben sind und sich der Erhaltungszustand der Populationen einer Art nicht verschlechtert, soweit nicht Artikel 16 Abs. 1 der FFH-RL weitergehende Anforderungen enthält.

So können nach Artikel 16 Abs. 1 FFH-RL, sofern es keine anderweitige zufriedenstellende Lösung gibt und unter der Bedingung, dass die Populationen der betroffenen Art in ihrem natürlichen Verbreitungsgebiet trotz der Ausnahmeregelung ohne Beeinträchtigung in einem günstigen Erhaltungszustand verweilen, die Mitgliedstaaten von den Bestimmungen der Artikel 12, 13 und 14 sowie des Art. 15 lit. a) und b) im folgenden Sinne abweichen:

a) zum Schutz der wildlebenden Pflanzen und Tiere und zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume;

b) zur Verhütung ernster Schäden insbesondere Kulturen und in der Tierhaltung sowie an Wäldern, Fischgründen und Gewässern sowie an sonstigen Formen und Eigentum;

c) im Interesse der Volksgesundheit und der öffentlichen Sicherheit oder aus anderen zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art oder positiver Folgen für die Umwelt;

d) zu Zwecken der Forschung und des Unterrichts, der Bestandsauffüllung und Wiederansiedlung und der für diese Zwecke erforderlichen Aufzucht, einschließlich der künstlichen Vermehrung von Pflanzen;

e) um unter strenger Kontrolle, selektiv und in beschränktem Ausmaß die Entnahme oder Haltung einer begrenzten und von den zuständigen einzelstaatlichen Behörden spezifizierten Anzahl von Exemplaren bestimmter Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV zu erlauben.

Von den Verboten des § 44 BNatSchG kann nach § 67 BNatSchG auf Antrag Befreiung gewährt werden, wenn die Durchführung der Vorschrift im Einzelfall zu einer unzumutbaren Belastung führen würde.

Die Beeinträchtigungsverbote im Rahmen des Planvorhabens gelten grundsätzlich für alle Arten, die der Gesetzgeber unter Schutz gestellt hat. Im Hinblick auf die Durchführung einer SAP ist aber eine naturschutzfachliche Auswahl von geschützten Arten, die sog. Gruppe der planungsrelevanten Arten, zu berücksichtigen. Bei der Auswahl der zu prüfenden Arten/Artengruppen wurden die im Plangebiet vorkommenden Lebensraumtypen/Biotoptypen ermittelt und einbezogen.

Für die Tier- und Pflanzenarten des Anhangs IV der FFH-RL wird geprüft, ob die in § 44 BNatSchG genannten Verbotstatbestände erfüllt sind. Entsprechend erfolgt die Prüfung.

Lassen sich Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen der vorhabenbedingt betroffenen Lebensräume nicht vermeiden, wird ggf. die Durchführung von vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen im Sinne des § 44 Abs. 5 BNatSchG in Betracht gezogen (sog. CEF-Maßnahmen, measures that ensure the Continued Ecological Functionality of a breeding place/ resting site, Guidance Document der EU-Kommission, Februar 2007). Diese dienen zum Erhalt einer kontinuierlichen Funktionalität betroffener Lebensstätten. Können solche vorgezogenen Maßnahmen mit räumlichem Bezug zu betroffenen Lebensstätten den dauerhaften Erhalt der Habitatfunktion und entsprechendes Besiedlungsniveau gewährleisten, liegt gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG ein Verstoß gegen die einschlägigen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 nicht vor.

4 Bestandsdarstellung sowie Abprüfung der Verbotstatbestände

Das Vorhabengebiet bzw. die artenschutzrechtlich relevanten angrenzenden Flächen, besitzen nur eine Bedeutung für die nachfolgend aufgeführten und ausführlich untersuchten planungsrelevanten Artengruppen. Bei der Erfassungsmethodik wurde sich an den HzE (2018) orientiert.

4.1 Brutvögel

Zur Ermittlung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit der Artengruppe der Brutvögel erfolgte eine aktuelle Erfassung der Brutvögel des Untersuchungsgebietes. Das Untersuchungsgebiet ist nicht Bestandteil eines Europäischen Vogelschutzgebietes, auch liegt keines in planungsrelevanter Nähe.

4.1.1 Methodik

Bei der Auswahl der Erfassungsmethodik wurde der Grundsatz der Deutschen Ornithologischen Gesellschaft (1995) berücksichtigt, den Beobachtungsaufwand auf die Vogelarten zu legen, deren Vorkommen oder Fehlen ein Maximum an Informationen über den Zustand der Landschaft liefert. Hierfür sind die Brutvogelarten der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG ET AL. 2015) bzw. des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) gut geeignet. Im vorliegenden Gutachten werden die in diesen Roten Listen aufgeführten Vogelarten einschließlich der Arten als „Wertarten“ betrachtet, die in Anhang I der EU-Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Bei allen diesen Arten handelt es sich um Arten, die einer Gefährdung unterliegen, bzw. für deren Erhaltung eine Verpflichtung besteht.

Entsprechend ihrer höheren ökologischen Ansprüche gegenüber anderen Arten bzw. ihrer Gefährdung sind diese Arten bestens dazu geeignet, den Zustand der Landschaft bezüglich ihrer Vorbelastungen einzuschätzen.

Das Untersuchungsgebiet wurde insgesamt fünfmal in den Monaten April bis September 2019 begangen. Die Anzahl der Begehungen weicht gegenüber den Anforderungen der HzE (2018) ab. Dies ist in Anbetracht des von Siedlungsflächen umgebenden Plangeltungsbereiches und des vorherrschenden Biotopbestandes

„Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte“ (RHU) als zielführend zu betrachten. Es wurden alle revieranzeigenden bzw. Junge führenden Vögel registriert. Es erfolgten auch Begehungen in den frühen Morgenstunden und am Tage. Eine Kartierung in den Abend- und Nachtstunden (für die Kartierung der Abendsänger und dämmerungsaktiver Arten) erfolgte aufgrund des Biotopbestandes nicht. Die Beobachtungsergebnisse werden in Form von Tabellen mit der Einstufung der Gefährdung nach den Roten Listen der Bundesrepublik Deutschland (GRÜNEBERG ET AL. 2015) und des Landes Mecklenburg-Vorpommern (VÖKLER ET AL. 2014) im gesamten Untersuchungsgebiet zusammengefasst.

Tabelle 1: Begehungsdaten zur Erfassung der Brutvögel und der anderen Artengruppen

Datum	Zeitraum
9. April 2019	5:00 bis 8:00 Uhr
25. April 2019	4.00 bis 9.00 Uhr
10. Mai 2019	5:00 bis 10.00 Uhr
18. Juni 2019	18:00 bis 20:00 Uhr
5. September 2019	9:00 bis 12:00 Uhr

4.1.2 Ergebnisse

Im Untersuchungsgebiet (entspricht dem Plangeltungsbereich) konnten im Jahr 2019 insgesamt 4 Brutvogelarten nachgewiesen werden. Das festgestellte Arteninventar weist keine Wertarten auf. Bei den Wertarten handelt es sich um die Arten, die nach BArtSchVO „streng geschützt“ bzw. in der EU-Vogelschutzrichtlinie im Anhang I aufgeführt sind (vgl. Tabelle 2).

Der Plangeltungsbereich bzw. das Untersuchungsgebiet umfasst nur Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte (RHU) und Kriechrasen (RHK) bzw. Neophyten-Staudenfluren (RHN) und Offenböden. Entsprechend kommen im Vorhabensgebiet nur wenige Arten als Brutvogelarten vor. Die Arten der Gebüsche kommen außerhalb des Plangeltungsbereiches und in den Gebüschern der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) vor.

Es handelt sich insgesamt um das Artenspektrum einer jungen Staudenflur mit angrenzenden Siedlungsstrukturen. Charakterart des Gebietes ist die Amsel, die aufgrund der ausgeprägten Gebüsche der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) in 4-5 Brutrevieren vorkommt. Von allen in der Tabelle 2 aufgeführten Arten erfolgten Nachweise an mindestens zwei Begehungstagen, bei denen Verhalten festgestellt wurde, das auf Revierbindung schließen lässt (Gesang, Brutfleck, Jungtiere, Füttern). Es handelt sich ausnahmslos um Brutnachweise.

Tabelle 2: Artenliste der Brutvögel im Untersuchungsgebiet

lfd. Nr.	Deutscher Artname	Wissenschaftlicher Artname	VSchRL	BArtSchV	RL M-V (2014)	RL D (2015)	Brutpaare	Außerhalb des Gebietes
1	Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i>	X	Bg	-	-	1	x
2	Bachstelze	<i>Motacilla alba</i>	X	Bg	-	-	1	x
3	Rotkehlchen	<i>Erithacus rubecula</i>	X	Bg	-	-	1	-
4	Amsel	<i>Turdus merula</i>	X	Bg	-	-	4-5	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Roten Liste der gefährdeten Brutvogelarten Mecklenburg-Vorpommerns (VÖKLER ET AL. 2014) und der Roten Liste der Brutvögel Deutschlands (GRÜNEBERG ET AL. 2015) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 1 Vom Aussterben bedroht
- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung der Arten gemäß Vogelschutzrichtlinie (VSchRL)

- X Art gemäß Artikel 1
- I Art gemäß Anhang I

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
 - Sg Streng geschützte Art
- Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

4.1.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Brutvögel

Das Arteninventar der Gehölze und der Gartenanlage bleibt erhalten. Es kommt zu zum vollständigen Verlust der Gebüsche der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) als Habitat der Amsel. Diese Funktion wird im Umfeld weiter erfüllt. Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Beräumung der Flächen (Abschieben der Vegetation und Entfernung von Gebüsch und Gehölzen) im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen.

4.1.4 Erforderliche Maßnahmen für die Brutvögel

Durchführung von CEF-Maßnahmen ist nicht erforderlich. Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Zum Schutz der Brutvögel sollten die Arbeiten der Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar durchgeführt werden.

4.2 Reptilien

Potenziell können Beeinträchtigungen von Habitaten bzw. von Habitatbestandteilen der Reptilien auftreten. Entsprechend erfolgte eine Erfassung der Reptilien im Vorhabengebiet um artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ableiten zu können.

4.2.1 Methodik

Es erfolgte im Zeitraum von April bis September 2019 eine Erfassung der Artengruppe der Reptilien mittels fünfmaliger Begehung bzw. der Kontrolle natürlicher Versteckmöglichkeiten in den frühen Morgen- bzw. Abendstunden sowie am Tage im Zuge der Erfassung der anderen Tierartengruppen. Zielstellung war es, insbesondere die Zauneidechse zu erfassen bzw. ihr Vorkommen auszuschließen. Die Zauneidechse ist im Anhang IV der FFH-RL aufgeführt und somit artenschutzrechtlich relevant.

4.2.2 Ergebnisse

Bei den Kontrollen der natürlichen Verstecke wurden Ringelnatter und Waldeidechse in Einzelexemplaren in den Randstrukturen (Niederung des ehemaligen Walkmühlengrabens) des Plangeltungsbereiches nachgewiesen. Diese Arten wurden ebenfalls bei den Begehungen im Gelände festgestellt. Beide Arten reproduzieren sich außerhalb des Plangeltungsbereiches. Die Zauneidechse konnte trotz intensiver Nachsuche nicht festgestellt werden. Das Vorkommen weiterer Arten wie der Kreuzotter ist ebenfalls auszuschließen. Die Blindschleiche (*Anguis fragilis*) kann aufgrund der geologischen Verhältnisse im Bereich der Gartenanlage am Mühlenberg vorkommen.

Tabelle 3: Artenliste der Reptilien

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Waldeidechse	<i>Lacerta vivipara</i>	Bg	3	-	-
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>	Bg	3	V	-

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 3 Gefährdet
- 4 Selten, potentiell gefährdet
- V Art der Vorwarnliste, Bestandsrückgang oder Lebensraumverlust, aber (noch) keine akute Bestandsgefährdung

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

4.2.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Reptilien

Das festgestellte Arteninventar weist keine artenschutzrechtlich relevanten Arten auf. Es handelt sich um das Artenspektrum von Saumstrukturen im Siedlungsrandbereich. Die festgestellten Reptilienarten sind wenig störungsempfindlich. Ihre maßgeblichen Habitatstrukturen liegen in der Niederung der Walkmühlengrabens. Diese Flächen werden nicht überplant. Durch die Umsetzung von Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen können geringfügige Auswirkungen auf die Reptilien vermieden werden. Entsprechend besteht keine artenschutzrechtliche Betroffenheit der Artengruppe der Reptilien.

4.2.4 Erforderliche Maßnahmen für die Reptilien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

4.3 Amphibien

Im Plangeltungsbereich und dessen weiteren Umfeld befinden sich keine Gewässer, die als potenzielle Vermehrungshabitate für Amphibien geeignet wären. Das Untersuchungsgebiet besitzt aufgrund der von Siedlungsflächen umgebenen Umfeldes keine potenzielle Bedeutung als Migrationskorridor. Es erfolgte eine Untersuchung des Vorhabengebietes bezüglich der Habitatfunktion für Amphibien, um mögliche artenschutzrechtliche Tatbestände zu verifizieren bzw. mögliche Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ableiten zu können.

4.3.1 Methodik

Zur Erfassung der Amphibien wurde das Untersuchungsgebiet im Zeitraum von April bis September 2019 insgesamt fünfmal begangen. Die Begehung im Mai erfolgte auch in den Abendstunden, ansonsten nur am Tage. Die Datenerhebungen erfolgten auch im Rahmen der Untersuchung der anderen Artengruppen (Brutvögel und Reptilien).

4.3.2 Ergebnisse

Es wurden im Plangeltungsbereich und im weiteren Umfeld keine Gewässer festgestellt, die eine Habitatfunktion als Laichhabitat für Amphibien haben. Der Feuerlöschteich auf dem Gelände des Landwirtschaftsbetriebes Grevesmühlen ist mit Folie ausgekleidet und besitzt keine Bedeutung als Laichgewässer für Amphibien. Im Plangeltungsbereich wurden nur die Erdkröte und Europäischer Laubfrosch nachgewiesen (vgl. Tabelle 4). Es ist davon auszugehen, dass alle vorkommenden Arten qualitativ erfasst worden sind. Diese Arten wurden im Gelände angetroffen bzw. verhört (Europäischer Laubfrosch). Für die festgestellten Arten stellt das Untersuchungsgebiet nur einen Migrationsraum dar.

Tabelle 4: Artenliste der migrierenden Amphibien im Untersuchungsgebiet

Artnamen		BArtSchV	RL M-V	RL D	FFH-RL
Erdkröte	<i>Bufo bufo</i>	Bg	3	-	-
Europ. Laubfrosch	<i>Hyla arborea</i>	Sg	3	3	IV

Die Gefährdungskategorien werden entsprechend der Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns (BAST ET AL. 1992) und der Roten Liste und Gesamtartenliste der Lurche (*Amphibia*) und Kriechtiere (*Reptilia*) Deutschlands (KÜHNEL ET AL. 2009) angegeben.

Gefährdungskategorien der Roten Listen

- 2 Stark gefährdet
- 3 Gefährdet
- V Art der Vorwarnliste

Einstufung gemäß Bundesartenschutzverordnung (BArtSchV)

- Bg Besonders geschützte Arten
- Sg Streng geschützte Arten

Die streng geschützten Arten sind ebenfalls besonders geschützt.

Einstufung der Arten gemäß FFH-Richtlinie

- II Art gemäß Anhang II
- IV Art gemäß Anhang IV
- V Art gemäß Anhang V

4.3.3 Auswirkungen des Vorhabens auf die Amphibien

Beim Vorhabengebiet handelt es sich nicht um einen maßgeblichen Lebensraum für Amphibien. Lediglich baubedingt kann es zu temporären geringen Beeinträchtigungen bezüglich des Verbotstatbestandes der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG des kommen.

4.3.4 Erforderliche Maßnahmen für die Amphibien

Um den Verbotstatbestand der Tötung gemäß § 44 Absatz 1 BNatSchG zu vermeiden, sind Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen zu empfehlen. Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gruben und Gräben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hineingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gruben und Gräben zu entfernen sind.

5 Zusammenfassung der artenschutzrechtlichen Erfordernisse

Nachfolgend werden die Erfordernisse zur Durchführung von CEF-Maßnahmen, Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sowie von Vorsorgemaßnahmen dargelegt und verifiziert.

5.1 Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)

CEF-Maßnahmen sind Maßnahmen, die vor dem Eingriff in maßgebliche Habitatbestandteile von Arten gemäß der Anhänge II und IV der FFH-Richtlinie und für Arten gemäß Anhang I der Vogelschutzrichtlinie bzw. für europäische Brutvogelarten, die mehrjährig dieselben Niststätten nutzen (Rauchschwalbe, Mehlschwalbe, Greifvögel usw.) nutzen. Diese Maßnahmen verfolgen das Ziel die Habitatbestandteile im Vorfeld durch geeignete Maßnahmen wie den Anbau von Nisthilfen oder die Schaffung der, durch das Vorhaben beeinträchtigten

Habitatbestandteile funktionsgerecht herzustellen. Durch die Umsetzung von CEF-Maßnahmen wird ein artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand vermieden.

Brutvögel

Für die Brutvögel keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Reptilien

Für die Reptilien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

Amphibien

Für die Amphibien sind keine CEF-Maßnahmen erforderlich.

5.2 Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen sind dazu geeignet, die Auswirkungen von Vorhaben, die unter dem Schwellenwert der nachhaltigen Beeinträchtigung liegen, zu kompensieren bzw. die Habitatqualität besonderes schutzwürdiger Arten zu verbessern. Diese Maßnahmen können im Zuge der allgemeinen Ausgleiches erfolgen und hier zu bilanzieren. Hierbei sind aber die Habitatansprüche der Arten zu berücksichtigen.

Brutvögel

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Verbotstatbeständen soll die Entfernung der Gebüsche der Armenischen Brombeere (*Rubus armeniacus*) und der Freiflächen im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28./29. Februar erfolgen bzw. die Fläche sind durch zweimalige Mahd kurzrasig zu halten.

Reptilien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind.

Amphibien

Bei Erdarbeiten ist darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell hereingefallene Tiere (Amphibien, Reptilien usw.) aus den Gräben zu entfernen sind

5.3 Vorsorgemaßnahmen

Als Vorsorgemaßnahmen sind i.d.R. auch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu verstehen, die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung bzw. deren Kompensation durchgeführt werden. Unter Berücksichtigung der Zulässigkeit der Anwendung des Verfahrens nach § 13b BauGB sind keine Ausgleichs- und ersatzmaßnahmen erforderlich. Im Falle des Erfordernisses der Durchführung von entsprechenden Maßnahmen sollen diese gesamtökologisch sinnvoll sein und etwaige Beeinträchtigungen der Habitatfunktion für Tierarten, auch wenn diese unter den artenschutzrechtlich relevanten Schwellen liegen, kompensieren. Hilfsweise wird hier auch bei der Zulässigkeit des Verzichts auf Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen eine

Bewertung des Erfordernisses von Vorsorgemaßnahmen für die zu betrachtenden Artengruppen vorgenommen.

Brutvögel

Für die Brutvögel sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Amphibien

Für die Amphibien sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

Reptilien

Für die Reptilien sind keine Vorsorgemaßnahmen erforderlich.

6 Rechtliche Zusammenfassung

Ein artenschutzrechtlicher Genehmigungstatbestand besteht für die Realisierung des Vorhabens bei Umsetzung der Minimierungs- und Vermeidungsmaßnahmen nicht.

7 Literatur

BAST, H.-D.O.G., BREDOW, D., LABES, R., NEHRING, R.; NÖLLERT, A. & WINKLER, H.M. (1992): Rote Liste der gefährdeten Amphibien und Reptilien Mecklenburg-Vorpommerns. Umweltministerin des Landes Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

BAUER, M. (2011): Abbruch von Gebäuden im Zuge der Baufeldfreimachung „Gelände der ehemaligen GPG in Grevesmühlen (Klützer Straße)“; unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Grevesmühlen.

BAUER, M. (2017): Abbruch von Gebäuden im Zuge der Baufeldfreimachung „Gelände des Landwirtschaftsbetriebes Grevesmühlen (Klützer Straße)“; unveröffentlichtes Gutachten im Auftrag der Stadt Grevesmühlen.

DEUTSCHE ORNITHOLOGISCHE GESELLSCHAFT (1995): Qualitätsstandards für den Gebrauch vogelkundlicher Daten in raumbedeutsamen Planungen. - Projektgruppe „Ornithologie und Landschaftsplanung der Deutsche Ornithologische Gesellschaft

GRÜNEBERG, C., BAUER, H.-G., HAUPT, H., HÜPPOP, O., RYSLAVY, T & P. SÜDBECK (2015): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands, 5. Fassung (Stand 30.11.2015); Berichte zum Vogelschutz 52.

KÜHNEL, K.-D., GEIGER, A., LAUFER, H., PODLOUCKY, R. & M. SCHLÜPMANN (2009): Rote Liste und Gesamtartenliste der Lurche (Amphibia) und Kriechtiere (Reptilia) Deutschlands [Stand Dez. 2008]. In: HAUPT, H., LUDWIG, G., GRUTTKE, H., BINOT-HAFKE, M., OTTO, C. & A. PAULY (Red.) (2009): Rote Liste gefährdeter Tiere, Pflanzen und Pilze Deutschlands. Band 1: Wirbeltiere. Bundesamt für Naturschutz: Naturschutz und biologische Vielfalt 70 (1).

SÜDBECK, P., ANDRETTZKE, H., FISCHER, S., GEDEON, K., SCHIKORE, T., SCHRÖDER, K. & SUDFELDT, C. (2005; Hrsg.): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. Radolfzell.

VÖKLER, F., HEINZE, B., SELLIN, D. & H. ZIMMERMANN (2014): Rote Liste der Brutvögel Mecklenburg-Vorpommern. 3. Fassung. Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin.

Richtlinien und Verordnungen

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542):

Das Gesetz wurde als Artikel 1 des G v. 29.7.2009 I 2542 vom Bundestag beschlossen. Es ist gemäß Art. 27 Satz 1 dieses G am 1.3.2010 in Kraft getreten

Verordnung zum Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten Bundesartenschutzverordnung, (BArtSchV) vom 16. Februar 2005 (zuletzt geändert durch den Artikel 22 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 29. Juli 2009)

Verordnung über den Schutz wildlebender Tier- und Pflanzenarten (EG) Nr. 338/97 des Rates vom 9. Dezember 1996 über den Schutz von Exemplaren wildlebender Tier- und Pflanzenarten durch Überwachung des Handels (zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 398/2009 vom 23. April 2003)

Richtlinie 2009/147/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 30. November 2009 über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten (EU-Vogelschutz-Richtlinie)