

SATZUNG DER STADT GREVESMÜHLEN

über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Gewerbegebiet "Ton Weide" südlich des Grünen Weges



Teil A - Planzeichnung M 1:1000



Präambel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) sowie § 86 der Landesbaurdnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Oktober 2015 (GVBl. M-V 2015, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. April 2024 (GVBl. M-V 2024, S. 110) wird nach Beschlussfassung der Stadtvertretung der Stadt Grevesmühlen vom 10. April 2024 (GVBl. M-V 2024, S. 110) die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22, „Ton Weide“ südlich des Grünen Weges, beginnend im Norden an der Straße „Ton Weide“ im Osten durch Gewerbebauten, im Süden durch die Bahnstrecke und im Westen durch Gewerbebauten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 Gewerbegebiet „Ton Weide“ südlich des Grünen Weges, beginnend im Norden an der Straße „Ton Weide“ im Osten durch Gewerbebauten, im Süden durch die Bahnstrecke und im Westen durch Gewerbebauten, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie folgende Satzung über die örtlichen Bauvorschriften erlassen:

Teil B - Text

Es gilt die Bauordnungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. I Nr. 176).

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 1 Abs. 5 und § 8 BauNVO)
 1. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäft-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
 2. In den Gewerbegebieten GE 1 und GE 2 sind folgende Nutzungen ausnahmsweise zulässig:
 - Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind.
 - Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke,
 - Vergnügungsstätten.
 3. Im Gewerbegebiet GE 3 sind folgende Nutzungen allgemein zulässig:
 - Gewerbebetrieb aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 - Geschäfte-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 - Tankstellen,
 - Anlagen für sportliche Zwecke.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und §§ 16 Abs. 2, 18 Abs. 1, 19 Abs. 1 BauNVO)
 1. Eine Überschreitung der in der Planzeichnung festgesetzten zulässigen Grundfläche durch Anlagen im Sinne des § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist gemäß § 19 Abs. 4 Satz 3 nur bis zu 0,1 zulässig.
 2. Als Bezugspunkt für die Festsetzung der Höhe überkannte bauliche Anlagen gilt die mittlere Höhe des von der baulichen Anlage umgebenden Grundstücks.
 3. Für technisch notwendige Dachaufbauten und für Anlagen zur Nutzung solarer Strahlungsenergie ist eine Überhöhung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 1,50 m zulässig.
 4. Für Schornsteine ist eine Überschreitung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen bis höchstens 3,00 m zulässig.
 5. **Bauweise** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 Abs. 4 BauNVO)

In der festgesetzten abweichenden Bauweise sind die seitlichen Grenzabstände der offenen Bauweise einzuhalten, Baulängen von mehr als 50 m sind zulässig.
 6. **Planung, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie Anpflanzungen** Erhalten von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Beinpflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauNVO)
 1. Bei der Pflege und Pflege von alten, unbefestigten Bodenabschüttungen ist ein nutzbarer Zustand zu erhalten und an Ort und Stelle wieder zu verwerten oder einer Wiederverwendung zuzuführen.
 2. Notwendige Gehölzordnungen sowie Schnittmaßnahmen an vorhandenen Gehölzen sind im Zeitraum von 01. Oktober bis zum 28./29. Februar (außerhalb der Vogelbrutzeit) durchzuführen. Darüber hinaus sind spezielle artenschutzrechtliche Belange gem. § 44 Abs. 1 BauNVO zu beachten (Bäume besiedelnde Vögel, Insekten- und Fledermausarten).
 3. Bis auf weiteres bestehende Bäume im Zentrum des Geltungsbereiches sind sämtliche vorhandenen Bäume innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans zu erhalten, zu pflegen und bei Abgang analog zu ersetzen.
 4. Zur Vermeidung bauplätzlicher Störungen von nachaktiven, lärm- und störungsempfindlichen Tieren (v.a. Fledermausen) sind die Bautätigkeiten auf den Tagzeitraum (6-22 Uhr) zu beschränken.
 5. Sollte Gebäudefälle erfolgen, ist vor dem Abbruch die Befestigung der Bausubstanz zu sichern. Individuell gesetzte Arten oder deren Fortpflanzungsbereiche müssen vor dem Abbruch geschützt werden. Sollte dies der Fall sein, ist die weitere Verfahrensweise in der Abbruch-Baugenehmigung mit der unteren Naturschutzbehörde abzustimmen.
 6. Auf den nicht versiegelten Flächen des Gewerbegebietes sind insgesamt 11 standortgerechte heimische Bäume mit der Mindestqualität (Hochstamm, 16-18 cm Umfang auf 2,0 m, 3x verpflanzt) anzupflanzen.
 7. **Bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz für schädlichen Umweltseinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB und § 22 Abs. 4 BauNVO)

Innenhalb des festgesetzten Gewerbegebietes sind vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche in der nachfolgenden Tabelle jeweils angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691:2006-12 „Geräuschkontingente“, Dezember 2006*, weder tags (6:00 bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 bis 06:00 Uhr) überschreiten.

Flächenbeschreibung	Flächengröße in m ²	LEK, tags dB(A)/m ²	LEK, nachts dB(A)/m ²
GE 1	2.424	60	45
GE 2	29.744	65	50
GE 3	3.076	65	50

6.1 Örtliche Bauvorschriften

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 86 LBauO M-V)

Werbeantrag ist anlagen der Außenwerbung nur innerhalb der durch Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen an der Stelle der Leistung und nur bis zu einer Höhe von maximal 4,50 m zulässig. Ausgenommen davon ist jeweils ein Werbeplatz, der im Bereich bis zu 20 m vor dem Einmündungsbereich zum Grünen Weg auf das Gewerbegebiet zur besseren Orientierung im Gebiet aufgestellt wird.

6.2 Ordnungswidrigkeiten

Wer vorstatisch oder fahrlässig gegen diese nach § 86 LBauO M-V erlassene Satzung über die örtlichen Bauvorschriften verstößt, handelt rechtswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V. Verstöße können mit Bußgeld von bis zu 500.000 € geahndet werden.

Hinweise ohne Normcharakter

Die in der Satzung genannten Gesetze und Richtlinien können im Bauamt der Stadt Grevesmühlen, Rathausplatz 1, 23936 Grevesmühlen, während der Öffnungszeiten eingesehen werden.

Hinweis Nr. 1: Artenschutz nach Bundesrecht

Auf die Anwendung der umfassenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) in der jeweils geltenden Fassung. Insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesschutzverordnung - BNatSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 [896]) wird hingewiesen.

Hinweis Nr. 2: Baumschutz

Eine Beseitigung nach § 19 bzw. § 19 NatSchAG M-V gesetzlich geschützter Bäume sowie alle Handlungen, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können, sind verboten. Zulässig bleiben fachgerechte Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen sowie Maßnahmen zur Abwehr einer gegenwärtigen Gefahr für Leib oder Leben oder Sachen von bedeutsamem Wert. Eine Fällung von nach § 18 NatSchAG M-V geschützten Bäumen bedarf grundsätzlich einer Anerkennungsberechtigung (z.B. 1,5 m) sind alle Handlungen untersagt, die zu ihrer Zerstörung, Beschädigung oder erheblichen Beeinträchtigung führen können. Pflegeschnitte sind zulässig und zur Einhaltung der Verkehrsicherungspflicht fachgerecht auszuführen. Innerhalb der festgesetzten Wurzelschutzbezirke sind die Errichtung von baulichen Anlagen sowie Aufschüttungen und Abgrabungen unzulässig.

Hinweis Nr. 3: Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Wer während der Baumaßnahmen Sachen, Sachgesamtheiten oder Teile von Sachen (Funde) entdeckt, von denen anzunehmt ist, dass an ihrer Erhaltung gemäß § 2 Abs. 1 des DSchG M-V ein öffentliches Interesse besteht, hat dies unverzüglich anzuzeigen. Anzeigepflicht besteht für den Entdecker, den Leiter der Arbeiten, den Grundleitern, zulässigen Zeugen, die den Wert des Gegenstandes erkennen.

Hinweis Nr. 4: Bodenschutz

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

Hinweis Nr. 5: Gründungstechnische Hinweise aus Baugrundgutachten

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde ein Gutachten über Baugrund- und Gründungsverhältnisse erstellt. Innerhalb des Gutachtens sind auch gründungstechnische Schlussfolgerungen enthalten. Auszugsweise wird hier dargestellt, dass es auf der Aufschüttungsschicht aus Betonbruch und Sand möglich ist, eingeschlossene Gebäude zu errichten. Für weitergehende Ausführungen und Darlegungen siehe das entsprechende Gutachten, das durch den Ingenieur für Baugrund, Jürgen Buchholz, erstellt worden ist.

Hinweis Nr. 6: Vorhandener Leitungsbestand

Ummittelbar am befestigten Fahrbahndrand des Grünen Weges, südlich desselben, befinden sich Leitungen. In Bezugrichtung des Verlaufs vorhandener Leitungen hat die Stadt Grevesmühlen einen Mindestabstand von 10 m zwischen Baugruben und südlichem befestigten Fahrbahndrand festgelegt. Zusätzlich sind Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsräumen gekennzeichnet.

Hinweis Nr. 7: Genehmigungsbedürftige Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)

Im Planungsbereich und seiner inneren unmittelbaren Umgebung befinden sich Anlagen, die nach dem BImSchG genehmigt werden müssen (hier Biogasanlage südlich der Bahnlinie). Die Biogasanlage ist eine Störanlage, deren gutachterlich bestimmter Sicherheitsabstand von 60 m ab der Grundstücksgruppe in die zu überplanende Fläche hineinreicht. Folglich ist bei der Planung zu beachten, dass sich innerhalb des Sicherheitsabstandes keine benachbarten Schutzzobjekte im Sinne des § 3 Abs. 5d BImSchG ausnahmsweise ansetzen.

Hinweis Nr. 8: Artenschutz

Zum Schutz der Population von (stark) geschützten Arten dürfen gem. § 44 Abs. 1 BNatSchG offensichtliche Quartiersplätze (z.B. Altbäume sowie Nischen, Spalten und Böden in Gebäuden, Erdkerne) nicht zur Fortpflanzungszeit vom 01.03. bis 30.09. für Baumaßnahmen beansprucht werden. Die untere Naturschutzbehörde kann hier im Einzelfall auf Antrag Ausnahmen zulassen, wenn ihr gegenüber zuvor gutschätzliche Nachgewiesen wird, dass mit der Beseitigung des abzuräumenden Gebäudes/ des zu fallenden Altbäumes keine Vernichtung von Tieren besonders geschützter Arten oder deren Fortpflanzungsstätten erfolgt - vgl. § 11 Abs. 1, 2, 3 DSchG M-V.

Zum Schutz der Reptilien und Amphibien ist bei Erdarbeiten darauf zu achten, dass steile Böschungen vermieden werden bzw. die Gräben und Gruben schnellstmöglich zu verschließen sind und vorher eventuell heringefallene Tiere aus den Gräben zu entfernen sind.

Entsprechend § 18 Abs. 1 NatSchAG M-V sind Bäume mit einem Stammdurchmesser von mindestens 100 cm, gemessen in einer Höhe von 1,30 m über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Jegliche Beeinträchtigungen im Wurzelbereich (Kronentiefe + 1,50 m) gesetzlich geschützter Bäume sind unzulässig. Es ist die DIN 18920 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau - Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ anzuwenden.

Die Fällung der Bäume ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar – außerhalb der Brutzeit – durchzuführen. Innerhalb der Gehölze können sich dennoch Quartiere einheimischer Vogel- oder Fledermausarten befinden. Daher ist unmittelbar vor den Arbeiten fachgutachterlich nachzuweisen, dass Quartiere besonders geschützter Arten nicht betroffen sind, um die Fällung innerhalb dieses Zeitraums durchführen zu können.

Gemäß § 44 Abs. 1, 2 und 3 BNatSchG ist es verboten, wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verarbeiten oder zu töten oder ihre Erhaltungsumstände aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören, sowie Tiere der unteren Naturschutzbehörde zu beanspruchen.

Die Fällung der Bäume ist im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar – außerhalb der Brutzeit – durchzuführen. Innerhalb der Gehölze können sich dennoch Quartiere einheimischer Vogel- oder Fledermausarten befinden. Daher ist unmittelbar vor den Arbeiten fachgutachterlich nachzuweisen, dass Quartiere besonders geschützter Arten nicht betroffen sind, um die Fällung innerhalb dieses Zeitraums durchführen zu können.

Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 26. März 2024 sowie des. Die ortsübliche Bekanntmachung der Aufstellungsbeschlüsse ist durch ortsübliche Veröffentlichung erfolgt. Grevesmühlen, den 16.10.25 (Siegel)
- Die für Raumordnung und Landesplanung bestellte Stelle ist gemäß § 17 Landesplanungsgesetz (LPG) mit Schreiben vom 02.10.25 bestellt worden. Grevesmühlen, den 16.10.25 (Siegel)
- Die Stadtvertretung hat am 02.10.25 den Entwurf der Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22 mit Begründung einschließlich der örtlichen Bauvorschriften genehmigt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Grevesmühlen, den 16.10.25 (Siegel)
- Die von der Planung berührten Trägeröffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 22.10.25 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Grevesmühlen, den 16.10.25 (Siegel)
- Der Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der örtlichen Bauvorschriften, wurde am 02.10.25 während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 02.10.25 in der Ostseezeitung sowie im Internet unter www.landrat-mv.de/bauportal/Plaene/Anträge/Anträge/Anträge.aspx und unter www.grevesmuhlen.de/news/öffentliche-bekanntmachungen bekanntgemacht worden. Ebenfalls wurde dieses Dokument in www.grevesmuhlen.de/News/News/Offizielle-Bekanntmachungen.aspx veröffentlicht. Zur Verfügung stehen und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können. Grevesmühlen, den 16.10.25 (Siegel)
- Der katastigmatische Bestand innerhalb des Plangebietes am 02.10.25 wird als richtig dargestellt bestehend. Hinsichtlich der lagerhaften Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, dass eine Prüfung nur grob erfolgte, da die rechtsverbindliche Flurkarte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regressansprüche können nicht abgeleitet werden. Grevesmühlen, den 09.05.2025 (Siegel)
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Hinweise der Öffentlichkeit sowie die Stellungnahmen der berührten Träger öffentlicher Belange erläutert. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Grevesmühlen, den 16.10.25 (Siegel)
- Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie die örtlichen Bauvorschriften wurde am 02.10.25 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 22 wurde gebilligt. Grevesmühlen, den 02.10.25 (Siegel)
- Die Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 22, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die erörterten örtlichen Bauvorschriften werden hiermit am 02.10.25 ausgerufen. Grevesmühlen, den 02.10.25 (Siegel)
- Der Satzungsbeschluss sowie die Stelle, die hier auf Dauer während der Dienststunden von jedem eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, ist am 02.10.25 in der Ostseezeitung sowie im Internet unter www.landrat-mv.de/bauportal/Plaene/Anträge/Anträge/Anträge.aspx und unter www.grevesmuhlen.de/news/öffentliche-bekanntmachungen bekanntgemacht worden. In der Beschlussfassung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und um Mängel der Abwicklung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 1 BauGB, § 5 Abs. 5 der Kommunalverfassung M-V) und weiter auf Fälligkeit und Erföschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingew