

Begründung zur Satzung
Bebauungsplan Nr. 9 „Wohnanlage von-Homeyer-
Straße“
der Stadt Grimmen



Inhalt

1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	3
2.1.	Rechtsgrundlagen	3
2.2.	Planungsgrundlagen	4
3.	Räumlicher Geltungsbereich	4
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	4
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	5
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	5
6.1.	Städtebauliches Konzept.....	5
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung.....	5
6.3.	Bauweise.....	6
6.4.	Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach § 1 a BauGB Eingriffsregelung	6
6.5.	Verkehrskonzept	7
7.	Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung	8
8.	Erschließung	8
8.1.	Abwasserentsorgung.....	8
8.2.	Regenentwässerung	8
8.3.	Trinkwasserversorgung	9
8.4.	Löschwasserversorgung	9
8.5.	Fernmeldeversorgung	9
8.6.	Elektroversorgung	9
9.	Denkmalschutz	9
9.1.	Baudenkmale	9
9.2.	Bodendenkmale	9
10.	Technische Sicherheit.....	10
11.	Hinweise zur Bauausführung	10

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Grimmen hat auf ihrer Sitzung am 27.09.2007 beschlossen, für das Plangebiet südlich der von – Homeyer - Straße einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll die Nutzungsart „allgemeines Wohnen“ zugrunde gelegt werden. Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung nach § 3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll der erforderlichen Schaffung von Wohnraum Rechnung getragen werden.

Grimmen ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg / Vorpommern und im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern (1998) als Mittelzentrum ausgewiesen. Diese sollen mittelzentrale Einrichtungen bedarfsorientiert vorhalten.

Grimmen liegt sowohl auf der regionalen Achse (Skandinavien / Baltikum) – Saßnitz – Stralsund – Demmin – Neubrandenburg – Neustrelitz – (Berlin) im Pommerndreieck als auch auf der Ost / West – Achse Stettin / Hamburg. Für die auf diesen Achsen gelegene Stadt Grimmen werden Entwicklungsimpulse erwartet. Mit der Ansiedlung neuer Arbeitsplätze wächst auch der Wohnbedarf.

Grimmen hat aufgrund des Strukturwandels in der Landwirtschaft für die umliegende ländlich geprägte Region mit vielen ehemals in der Landwirtschaft Beschäftigten die Rolle als Arbeitsort übernommen.

Die zu beplanende Fläche soll in die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden.

2. Grundlagen der Planung

2.1. Rechtsgrundlagen

- das Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert am 21.12.2006
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert 22.04.1993 BGBl.I. S. 466
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) i.d.F. vom 18. Dezember 1990 veröffentlicht im BGBl. 1991 I S. 58
- die Kommunalverfassung des Landes M –V (KV M-V) i.d.F. vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205, zuletzt geändert am 10.07.2006 (GVOBl. M-V 2006 S. 539)
- die Landesbauordnung M –V (LBauO M – V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04. 2006 (GVOBl. M –V S. 102)
- das Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30. April 1998 (GVOBl. M –V S. 503)
- das Landesnaturschutzgesetz M –V (LNatSchG M – V) vom 22.10.2007, geändert am 11.07.2005 (GVOBl. M-V S. 326)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757)
- die Hauptsatzung der Stadt Grimmen vom 08.07.1999, zuletzt geändert am 19.08.2006

2.2. Planungsgrundlagen

- Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen vom 26. April 2001 in Text und Plan
- Plangrundlage: Lage- und Höhenplan M 1:500 mit digitalen Flurstücksgrenzen der Stadt Grimmen (Stand 01.03.07) Bestandsergänzung durch Ingenieurbüro Voss & Muderack GmbH von Juni 2007

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:500 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 0,50 ha. Das Plangebiet befindet sich südlich der von- Homeyer –Straße, unmittelbar angrenzend an die letzt vorhandene Bebauung in der v.-Homeyer-Straße, gelegen in der Gartenanlage Hoikenrade I zwischen dem Erika-, Immen- und Rosenweg, auf den Flurstücken 542 teilw., 543 teilw., 544/2 teilw., 552/1 teilw., 553, 554, 555, 556, 557, 558, 559, 560, 561, 562, 563 teilw., 564 teilw. und 572 teilw., Flur 6 der Gemarkung Grimmen.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des Flächennutzungsplanes, der für diesen Bereich Wohnbauflächen vorsieht. Damit entspricht der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB.

Für den Flächennutzungsplan – als vorbereitende Bauleitplanung – werden folgende allgemeine städtebauliche Ziele formuliert:

- Bei der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Grimmen ist ihre Zentrumsfunktion zu stärken. Sie hat nicht nur Flächen für ihren Eigenbedarf, sondern auch für die Umgebung bereitzustellen.
- Die Sanierung der Altstadt hat zentrale Bedeutung für die Schaffung einer Identität der Stadt Grimmen. Im Zuge der Sanierung ist die Altstadt weiter zu revitalisieren.
- Flächendeckend wird eine gute Infrastruktur und Freiraumversorgung angestrebt.
- Die einzelnen Stadtteile sind zur Wahrung bzw. Stärkung ihrer Identität städtebaulich differenziert auszuformen.
- Neue Baugebiete sollen an den Bestand anknüpfen. Die derzeitigen Quartiers- und Stadtteilgrenzen sollen dabei aber klar ablesbar bleiben.
- Die Stadtgrenzen sollen städtebaulich klar definiert werden und ablesbar sein. Einem unregelmäßigen Hineinwachsen in die Landschaft ist Einhalt zu gebieten. Die Übergänge sind intensiv einzugrünen.
- Neue Baugebiete sollen nach flächen- und kostensparenden Kriterien erschlossen und bebaut werden. Dies gilt insbesondere auch für Einfamilienhausgebiete.

- Eine Mischung der Bauformen in den Wohngebieten soll zur Mischung der Bevölkerung beitragen.
- Die Empfehlungen des Landschaftsplanes der Stadt Grimmen werden, sofern sie städtebaulich vertretbar sind, aufgenommen. Insbesondere bei der Ausweisung von Bauflächen werden die Aussagen des Landschaftsplanes zu Naturhaushalt und Landschaftsbild berücksichtigt.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südöstlich des Grimmener Stadtzentrums am Rande einer Kleingartensiedlung. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden die Flächen derzeit als Gartenland genutzt. Naturdenkmale befinden sich nicht im Plangebiet oder unmittelbar angrenzend. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

6. Inhalt des Bebauungsplanes

6.1. Städtebauliches Konzept

Aufgabe des Bebauungsplanes ist es, eine städtebauliche Ordnung gemäß den in § 1 Abs. 5 BauGB aufgeführten Planungsleitsätzen zu gewährleisten. Zur Realisierung einer nachhaltigen, städtebaulichen Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende Bodennutzung und zur Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt ist es erforderlich, diese Forderungen über eine Bebauungsplanung festzuschreiben.

Das ausgewiesene Allgemeine Wohngebiet soll hinsichtlich der baulichen Gestaltung den Bedürfnissen der zukünftigen Bewohner entsprechen.

Die städtebauliche Einordnung des Baugebietes in Randlage des Stadtzentrums, unmittelbar am Stadt- und Tierpark, inmitten von Gartenflächen gelegen, wird der o. g. Zielstellung voll und ganz gerecht. Gute Erreichbarkeit, kurze Wege zu Infrastruktureinrichtungen und ruhiges Wohnen im Grünen kennzeichnen die Attraktivität des Plangebietes.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die verfügbare Baufläche werden nach der Art der geplanten baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ – WA festgelegt.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Versiegelung von Flächen ist somit auch auf das zulässige mögliche Höchstmaß zu beschränken. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl wird verzichtet, da eine Grundflächenzahl und eine Zahl von Vollgeschossen festgesetzt wurden.

6.3. Bauweise

Für das Bebauungsplangebiet wird eine abweichende Bauweise gemäß § 22 Abs.4 BauNVO festgesetzt, mit der eine einseitige Grenzbebauung zur „von – Homeyer – Straße“ möglich wird. Zu den anderen Nachbargrenzen ist ein Mindestabstand von 5,00 m einzuhalten. Dadurch werden unzumutbare Beeinträchtigungen vermieden. Die überbaubare Fläche wurde durch Baugrenzen so definiert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben und ein ansprechendes Gesamtbild des Straßenraumes in Ergänzung vorhandener Einzelhausbebauung entsteht.

Mit der überbaubaren Grundstücksfläche ist die Entwicklung von zukünftig zu errichtender Wohnbebauung im städtebaulich verträglichen Maß geordnet. Zu Form und Neigung der Dächer werden keine Festsetzungen getroffen.

6.4. Naturschutz und Landschaftsschutzpflege nach § 1 a BauGB Eingriffsregelung

Nach § 1 a BauGB sind die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege nach den Grundsätzen der Eingriffsregelung in die Abwägung einzustellen. Zu prüfen ist, ob die Maßnahme erforderlich, vertretbar und ohne sachgerechte Alternative im Rahmen der kommunalen Planungsziele ist. Entsprechend § 21 Abs. 1 BNatSchG ist, wenn auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden.

Grund und Boden sind die Grundlage für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Eine Überbauung bedeutet dementsprechend eine Beeinträchtigung dieser Leistungsfähigkeit. Es ist daher notwendig, wie o. g., entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Erdbauliche Maßnahmen

Gemäß § 1 a BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Notwendige Bodenversiegelungen sind auf ein Minimum zu begrenzen. Vor Durchführung der Baumaßnahmen ist der Oberboden entsprechend DIN 18915 Bl. 2 abzuschleppen, seitlich zu lagern und beim Anlegen der Pflanzflächen einzubauen. Es darf kein Bodenaushub zu Abfall werden.

Ausgleichsmaßnahme Baumpflanzung

In dem Pflanzstreifen entlang des Immenweges werden großkronige Bäume gepflanzt und dauerhaft erhalten.

Die Unterpflanzung dient u. a. der Sicherung des Wurzelraumes vor unnötiger Belastung. Sie erfolgt mit Sträuchern bis 2,00 m Höhe, in Sichtdreiecken bis 0,70 m Höhe. Die Bodenfläche bleibt unversiegelt.

Grünfestsetzungen

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

Innerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen sind 8 Bäume folgender Art und Güte zu pflanzen:

Acer platanoides – Spitzahorn - 3 x v DB 16 – 18 StU

Parallel zum Immenweg sind folgende Sträucher auf einen 3,00 m breiten Pflanzstreifen zu pflanzen, die im Sichtdreieck eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten dürfen (3 Stck je m²):

- Rosa rugosa „Rotes Meer“ – Rose „Rotes Meer“ – Güte A
- Deutzia gracilis – Maiblumenstrauch - 5 Tr. Tb H 30 – 40
- Rosa multiflora – Büschelrose - 2 x v.m.B. H 80 - 100
- Caryopteris “Heavenly Blue” – Bartblume - Co. 7,5 H 60 – 80
- Rosa gallica “Versicolor” – Bunte Apotheker – Rose - Co. 7,5 Güte A

Die Verwendung dreimal verpflanzter Hochstämme mit einem Stammumfang von 16 – 18 cm im Siedlungsraum gewährleistet eine ausreichende Pflanzgröße zur Strukturbildung im Plangebiet. Die Sicherung mit Dreibock dient dem Schutz der Bäume.

Externe Kompensationsmaßnahmen

Der nach der Bilanzierung verbleibende Kompensationsbedarf wird auf den Flurstücken 32/6 und 32/7 Flur 2 der Gemarkung Groß Lehmhagen realisiert. Es handelt sich hierbei um eine ruderale Staudenflurfläche.

Als Kompensation für die erfolgten Eingriffe im Plangebiet entsteht hier eine Straßenbegleitende Baumreihe sowie eine mehrreihige Hecke als Vogelnist- und Nährgehölz.

6.5. Verkehrskonzept

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes sowie der darauf folgenden Flurstücke erfolgt über den noch auszubauenden Erikaweg. Eine Festsetzung erfolgt als öffentliche Straßenverkehrsfläche. Parkstellflächen sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen.

7. Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung

Alle Baumaßnahmen sind so vorzubereiten und durchzuführen, dass sowohl von den Baustellen als auch vom fertigen Objekt eine vollständige geordnete Abfallentsorgung erfolgen kann. Bei der Baudurchführung ist möglichst der im Rahmen des Baugeschehens anfallende Bodenaushub einer Wiederverwendung zuzuführen.

Vorhandene Fundamente, die nicht mehr genutzten Gebäude bzw. Gebäudeteile innerhalb des Plangebietes sind abzureißen und ordnungsgemäß zu entsorgen.

Private Container sind auf dem eigenen Grundstück aufzustellen. Aufgrund der in der Nähe vorhandenen Recyclingbehälter für Glas und Papier sind diesbezüglich keine neuen Kapazitäten notwendig.

Nach bisherigen Erfahrungen ist es nicht auszuschließen, dass auch in für den Munitionsbergungsdienst als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei diesen Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und deren unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen.

8 Immissionsschutz

Aufgrund der Erschließung seitens der von – Homeyer – Straße aus, und weiterführend über den Erikaweg und Immenweg, ist nicht mit einer Überschreitung der gültigen Orientierungswerte zu rechnen. Eine Messung des Dauerschallpegels ist aus heutiger Sicht nicht notwendig.

8. Erschließung

8.1. Abwasserentsorgung

In der Homeyerstraße sind Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Schmutzwassersystem vorhanden. Somit kann an das vorhandene System angeschlossen werden. Bei der Bauausführung sind die Vorgaben des ZWAG (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen) zu beachten. Konkretisierte Aussagen und Projektierungen sind in nachfolgenden Planungsphasen zu erbringen.

8.2. Regenentwässerung

In der Homeyerstraße sind Anschlussmöglichkeiten an das öffentliche Regenwassersystem vorhanden. Somit kann an das vorhandene System

angeschlossen werden, es besteht jedoch kein Anschluss- und Benutzungszwang. Konkretisierte Aussagen und Projektierungen sind in nachfolgenden Planungsphasen zu erbringen. Bei der Bauausführung sind die Vorgaben des ZWAG (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen) und des Wasser- und Bodenverbandes „Trebel“ zu beachten.

8.3. Trinkwasserversorgung

Die für die Trinkwasserversorgung notwendigen Anschlussmöglichkeiten sind über den Leitungsbestand der Homeyerstraße zu realisieren. Konkretisierte Aussagen und Projektierungen sind in nachfolgenden Planungsphasen zu erbringen.

8.4. Löschwasserversorgung

Durch den ZWAG kann nur der Grundschutz (Objektschutz) sichergestellt werden. Das in diesem Bereich vorhandene Trinkwasserleitungsnetz lässt auf Grund der vorhandenen Leitungsdimension und dem schlechten Zustand keine größere Wasserentnahme zu. Die notwendige Löschwasserversorgung mit 48m³/h erfolgt über entsprechende Hydranten in der Greifswalder Straße.

8.5. Fernmeldeversorgung

Das Gebiet wird von der Telekom mit Fernsprech- und Fernsehkabel versorgt.

8.6. Elektroversorgung

Die Stromversorgung wird durch Anschluss an das bestehende Versorgungssystem der E.ON e.dis sichergestellt.

9. Denkmalschutz

9.1. Baudenkmale

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich keine Baudenkmale, die als Denkmal im Sinne des Denkmalschutzgesetzes von Mecklenburg-Vorpommern eingetragen und als Zeitzeugen der Geschichte zu erhalten sind.

9.2. Bodendenkmale

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Bereich des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt, doch können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Auflagen zu erfüllen:

1. Der Beginn der Erdarbeiten ist der unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens zwei Wochen vor Termin schriftlich

und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde gemäß § 11 DSchG M-V unverzüglich bergen und dokumentieren. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden.

2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

10. Technische Sicherheit

Erarbeitete Detailpläne für gewerbliche Betriebe und Einrichtungen sind über die zuständige Genehmigungsbehörde dem LAGuS M-V, Dezernat Stralsund, zur Stellungnahme zuzuleiten. Dazu sind, gemeinsam mit dem Bauantrag u.a. folgende Bauunterlagen einzureichen:

- Bauprojekt, inklusive Baubeschreibung
- Lageplan
- Betriebsbeschreibung für Arbeitsstätten
- Darstellung der Technologie
- genaue Anlagenbeschreibung, insbesondere beim Einsatz genehmigungsbedürftiger Anlagen nach § 2 (2a) Gerätesicherungsgesetz

11. Hinweise zur Bauausführung

Einer Überbauung der sich in der Zuständigkeit des ZWAG befindlichen Leitungen und Schächte ist mit dem Leitungsträger abzustimmen.

Die Leitungen sind vor Schäden zu bewahren. Eine Bebauung (Bauwerke) neben der Leitung kann nur in einem Abstand von mindestens 2 m (DVGW-Richtlinie W 403) von Außenkante Rohr erfolgen. Die ungefähre Lage der Leitungen ist den Bestandsplänen zu entnehmen, die Bedeckung ist nicht angegeben. Die genaue Lage der Leitungen ist unsicher, daher ist durch die Baufirma, in Abstimmung mit dem ZWAG und zu Lasten des Veranlassers, Suchschachtungen durchzuführen. Die Verfüllung ist vom ZWAG abnehmen zu lassen. Bei Annäherung an Leitungen, Armaturen oder Schachtteilen des ZWAG ist Handschachtung durchzuführen, anschließend ist der Bereich fachgerecht zu verfüllen und zu verdichten. Die Verfüllung ist vom ZWAG abnehmen zu lassen. Werden Armaturen oder Schachtteile in der Lage verändert, sind diese in Abstimmung mit dem ZWAG und zu Lasten des Veranlassers der neuen Oberkante Gelände anzupassen. Bei den Schächten ist eine Einstiegstiefe von max. 500 mm einzuhalten. Es sind die Leitungen gemäß DIN 1998 und DIN 19630 zu verlegen, es sind die Abstände von mindestens 0,40 m zwischen den Leitungen einzuhalten

Die Trinkwasseranlage ist von einer, durch den ZWAG zugelassenen Tiefbaufirma und zugelassenen Installateur nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN-Vorschriften, DVGW ~Regelwerke, Wasserlieferbedingungen des ZWAG vom 29.08.2002 und die AVB Wasser V vom 20. September 1980 und Anschlusszustimmung des ZWAG) zu errichten.

Bei Bepflanzungen sind das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989 sowie die ATV, DVGW und FGSV H 162 Ausgabe 1998 zu beachten. Für vorhandene Bäume ist zu prüfen, welche Maßnahmen einzuleiten sind, um den Leitungsbereich zu schützen.

Der Leitungsbestand an Elektro-, Kommunikations- und Fernmeldeleitungen ist bei folgenden Planungen zu berücksichtigen.

Die Abgrenzung des B- Plangebiets kann in der ALK (Automatisierte Liegenschaftskarte) in Teilbereichen lediglich durch digitalisierte Punkte erfolgen. Eine Grenzerstellung durch eine Vermessungsstelle wird daher immer empfohlen.