

Begründung
auf der Grundlage des §13a BauGB
Bebauungsplan der Innenentwicklung

zur Satzung zum

Bebauungsplan Nr. 15
„Wohngebiet an der Tribseeser Straße“

der Stadt Grimmen



Copyright © Stadt Grimmen

Grimmen, 03.02.2011

Bauplanungsbüro Dipl.-Ing.(FH) Ute Grünwald, Lange Str. 38, 18507 Grimmen

0. Inhaltsverzeichnis

0.	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	6
2.1.	Rechtsgrundlagen	6
2.2.	Planungsgrundlagen	7
3.	Räumlicher Geltungsbereich	7
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	7
5.	Beschaffenheit des Plangebietes	8
6.	Inhalt des Bebauungsplanes	8
6.1.	Städtebauliches Konzept	8
6.2.	Art und Maß der baulichen Nutzung	9
6.3.	Bauweise, Baugrenzen	9
6.4.	Natur- und Umweltschutz	10
6.5.	Verkehrskonzept	11
7.	Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung	12
8.	Immissionsschutz	13
8.1.	Schallschutz	13
8.2.	Schutz gegen Erschütterung	14
9.	Erschließung	15
9.1.	Abwasserentsorgung	15
9.2.	Regenentwässerung	15
9.3.	Trinkwasserversorgung	15
9.4.	Löschwasserversorgung	15
9.5.	Fernmeldeversorgung	16
9.6.	Elektroversorgung	16
10.	Denkmalschutz	16
10.1.	Baudenkmale	16
10.2.	Bodendenkmale	16

Anlagen

- „Schalltechnische Prognose zum Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Grimmen“ vom 19.07.2010 vom Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) in Greifswald

- „Erschütterungstechnischen Prognose zum Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Grimmen“ vom 09.11.2010 vom Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) in Greifswald

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Grimmen hat auf ihrer Sitzung am 04.02.2010 beschlossen, für das Plangebiet im westlichen Teil des Stadtgebietes, begrenzt im Osten von Grundstücken der Deutschen Bahn AG mit Gleisanlagen, im Süden vom Graben Nr. 31 (Jarpenbeek), im Westen von Wohn- und Gewerbeeinheiten als Bebauung an der Tribseeser Straße und im Norden von der Tribseeser Straße als Landesstraße L19 einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ zugrunde gelegt werden. Gleichzeitig wurde beschlossen, den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren (§13a BauGB) ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB aufzustellen und die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung nach §3 Abs. 1 BauGB durchzuführen.

Ziel ist es, auf einer Fläche von ca. 2,7 ha ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, welches sich städtebaulich integriert darstellt. Dies kann aus Sicht der Stadt Grimmen an diesem Standort sehr gut gelingen, da die Umgebungsbebauung bereits weitgehend durch eine Wohnnutzung geprägt ist. Durch die Aufstellung des B-Planes soll auch ermöglicht werden, dass der bislang noch unbebaute südliche Teil der Grundstücke bebaut werden kann. 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 - Neubrandenburg - Neustrelitz (- Berlin) am Pommerndreieck als auch auf der Ost-West-Achse Stettin - Hamburg an der A20. Für die auf diesen Achsen gelegene Stadt Grimmen werden Entwicklungsimpulse erwartet. Mit seiner aktiven Wirtschaftsförderung ist die Stadt Grimmen bemüht neue Arbeitsplätze im Stadtgebiet anzusiedeln. Mit der Ansiedlung neuer Arbeitsplätze wächst auch der Wohnbedarf.

Grimmen bietet gerade für ältere Menschen und für die umliegende ländlich geprägte Region vielfältige Betreuungsangebot, die auf kurzen Wegen auch fußläufig zu erreichen sind.

In der Tribseeser Vorstadt und in der Nähe zum Bahnhof mit den vorhandenen Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten soll der Bedarf an Wohnraum gedeckt werden. Entsprechende Anfragen werden wiederholt an die Stadt Grimmen herangetragen.

Seitens der Stadt Grimmern wird angestrebt, den Bebauungsplan Nr. 15 „Wohngebiet an der Tribseeser Straße“ auf der Grundlage des §13a BauGB aufzustellen. Der Gesetzgeber hat dieses neue Planungsinstrument der Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt, um innerstädtisch gelegene, nach §34 BauGB nicht ausreichend bestimmte Flächen schnell und unkompliziert einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen. Dabei geht es nicht nur um die Widernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen sondern gleichermaßen auch um die Nachverdichtung oder um andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der verwendete Begriff der „Innenentwicklung“ stammt dabei aus der im Zuge der BauGB-Novelle 2004 erweiterten Bodenschutzklausel des §1a Abs. 2 BauGB und wurde nunmehr als unbestimmter Rechtsbegriff in den neuen §13a BauGB übernommen, um den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens zu kennzeichnen. Er ist dabei nicht mit dem durch §34 BauGB definierten, im Zusammenhang bebauten Ortsteil identisch, sondern reicht darüber hinaus.

Der B-Plan mit einer Gesamtfläche von ca. 26.760 m² und einer Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit GRZ 0,4 (+ 50 % zulässige Überschreitung) auf 21.110 m² lässt eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO von maximal 12.670 m² zu.

Damit ist sichergestellt, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt und §13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden kann. Auf einen Umweltbericht kann verzichtet werden.

Aufgrund der Größe des Baugebietes sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes) ist sichergestellt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 15 keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer UVP (weder nach UVPG noch nach Landesrecht) unterliegt. Dies wird anhand folgender Kriterien (Anlage 1 Nr. 18 UVPG) geprüft:

(nach Anlage 1 Nr. 18 UVPG)

18.1. Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung mit einer Bettenzahl von 100 oder einer Gästezimmerzahl von 80

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.

18.2. Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.

18.3. Bau eines Freizeitparks

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.

18.4. Bau eines Parkplatzes mit einer Größe von 0,5 ha

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der städtebaulichen Konzeption kann ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes ein Parkplatz von 0,5 ha entwickelt wird.

18.5. Bau einer Industriezone für Industrieanlagen

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Industriezone für Industrieanlagen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.

18.6. Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des §11 Abs. 3 Satz 1 der BauNVO

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Handelsnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.

18.7. Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen mit einer zulässigen Grundfläche von 20.000 m²

Kann ausgeschlossen werden, da aufgrund der Größe des Plangebietes mit 26.760 m² und einer Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit GRZ 0,4 (+ 50 % zulässige Überschreitung) auf 21.110 m² maximal 12.670 m² zulässige Grundfläche bebaut werden können.

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in §1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. In diesem Zusammenhang werden seitens der Stadt Grimmen keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die Schutzziele eines europäischen Schutzgebietes beeinträchtigt 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 durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) bzw. in der am Tage der Beschlussfassung geltenden Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58)
- die Kommunalverfassung des Landes M-V (KV M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V 2004 S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 687, 719)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729)
- das Landesplanungsgesetz (LPIG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 366, 382)
- das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.11.1992 (GVOBl. S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. S. 383)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert am 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163)
- das Waldgesetz für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 08.02.1993 (GVOBl. M-V 1993, S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V, S. 66, 84)
- das Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. 1/2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729)
- das Naturschutzausführungsgesetz (NatSchAG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.02.2010 (GVOBl. S. 66), geändert am 12.07.2010 (GVBl. S. 383)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) i.d.F. der Bekanntmachung vom 25.06.2005 (BGBl. I S. 1757), zuletzt geändert am 24.02.2010 (BGBl. I S. 94)
- die Hauptsatzung der Stadt Grimmen vom 08.07.1999, zuletzt geändert am 12.02.2010

2.2. Planungsgrundlagen

- Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen vom 19.06.2001 in Text und Plan
- Plangrundlage: Bestandsplan als Lage- und Höhenplan M 1:500 erstellt durch das Vermessungsbüro Böhne aus Greifswald vom 13.01.2010

3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 2,7 ha.

Das Plangebiet befindet sich im westlichen Teil des Stadtgebietes, begrenzt im Osten von Grundstücken der Deutschen Bahn AG mit Gleisanlagen, im Süden vom Graben Nr. 31 (Jarpenbeek), im Westen von Wohn- und Gewerbeeinheiten als Bebauung an der Tribseeser Straße und im Norden von der Tribseeser Straße als Landesstraße L19 und besteht aus den Flurstücken 178, 179, 180, 181 und 182, Flur 8 der Gemarkung Grimmen.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Fassung 2001), der für diesen Bereich MI Mischgebiet vorsieht. Der FNP der Stadt Grimmen befindet sich im Änderungsverfahren. Der Entwurf (2008) stellt für das in Rede stehende Plangebiet Wohnbauflächen dar.

Verbunden mit der Umsetzung des Verfahrens auf der Grundlage des §13a BauGB ist, dass nach §13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplanes abweicht, auch aufgestellt werden kann, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebietes darf nicht beeinträchtigt werden. Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen.

Für den Flächennutzungsplan 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.

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich westlich des Grimmener Stadtzentrums unmittelbar angrenzend an die Tribseeser Straße. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich die derzeit ungenutzten, bebauten Flächen der ehemaligen PGH Bau.

Eine Vermessung mit Grenzfeststellung wird von einem Vermessungsbüro durchgeführt.

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 Planungsgrundsätzen 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 wird der o. g. Zielstellung voll und ganz gerecht. Gute Erreichbarkeit und kurze Wege zu Infrastruktureinrichtungen kennzeichnen die Attraktivität des Plangebietes.

Die im B-Plan festgesetzte WA-Fläche beträgt ca. 21.110 m². Bei einer Grundstücksgröße von 500 bis 800 m² können ca. 33 Baugrundstücke mit ca. 50 WE entstehen.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die verfügbare Baufläche wird nach der Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ – (WA1 + WA2) festgelegt. Sie dient vorwiegend dem Wohnen.

Nach §4 Abs.2 BauNVO sind zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe und
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

Nach §4 Abs.3 BauNVO können ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe und
3. Anlagen für Verwaltungen.

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sollen auch ausnahmsweise nicht zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit GRZ 0,4 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Versiegelung von Flächen ist somit auch auf das zulässige mögliche Höchstmaß zu beschränken. Auf eine Festsetzung der Geschossflächenzahl wird verzichtet, da eine Grundflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse festgesetzt werden und somit das Maß der baulichen Nutzung hinreichend definiert ist. Die Zahl der Vollgeschosse wird im WA1 auf II und im WA2 auf III als Höchstmaß beschränkt. Das entspricht der Umgebungsbebauung. Die Abgrenzung der Baugebiete WA1 und WA2 ist auf einer Linie im Abstand von 71,0 m parallel zur nördlichen B-Plangrenze festgesetzt. Wird ein Gebäude auf der Abgrenzung zwischen WA1 und WA2 errichtet gelten die Festsetzungen des Teiles des Baugebietes, in dem mehr als die Hälfte der Grundfläche des Gebäudes befinden. Während im WA1 bewusst auf die Festsetzung von Höhen verzichtet wird, soll die zusätzliche Festsetzung der Firsthöhe auf maximal 23,0 m über HN im WA2 eine Beschränkung der Gebäudehöhe entsprechend der Bebauung entlang der Tribseeser Straße festschreiben.

6.3. Bauweise und Baugrenzen

Für das Bebauungsplangebiet wird eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO festgesetzt, mit der eine Bebauung mit Gebäuden mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder als Hausgruppen mit einer Länge von höchstens 50 m Länge möglich wird.

Die überbaubare Fläche wurde durch Baugrenzen so definiert, dass ausreichende Freiräume erhalten bleiben. Zu den Nachbargrenzen und Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Dadurch werden unzumutbare Beeinträchtigungen vermieden.

An der östlichen Grenze des Flurstückes 178 wurde die Baugrenze auf der Grundstücksgrenze festgesetzt. Dadurch kann an die vorh. Doppelhaushälfte angebaut werden oder das vorh. Gebäude Tribseeser Str. 2 im Bestand erhalten oder saniert werden (siehe Foto).



Tribseeser Str. 1 (links) und 2 (rechts)

Mit der Festsetzung der Baugrenze im Süden mit einem Abstand von 7,0 m und im Südosten von 13,5 m zur Grundstücksgrenze wird analog zum §38 Abs. 3 Nr. 3 i.V.m §36 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) der Gewässerrandstreifen geschützt. Ein Abstand von 7,0 m von baulichen Anlagen zur Böschungsoberkante wird so eingehalten.

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

6.4. Natur- und Umweltschutz

Verbunden mit der Umsetzung des Verfahrens auf der Grundlage des §13a BauGB ist, dass nach §13 Abs. 3 BauGB von der Umweltprüfung nach §2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach §2a BauGB, von der Angabe nach §3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach §6 Abs. 5 Satz 3 und §10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden.

Baumbestand

Im Plangebiet ist kein gesetzlich geschützter Baumbestand (§18 NatSchAG M-V) anzutreffen.

Grünfestsetzungen

Im Süden des Plangebietes wird eine 7,0 m breite und im Südwesten eine 13,5 m breite Grünfläche als „private Grünfläche“ festgesetzt. Die Summe der Grünflächen im Plangebiet beträgt ca. 2.580 m².

Erdbauliche Maßnahmen

Gemäß §1a 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 abzuschieben, seitlich zu lagern und beim Anlegen der Pflanzflächen einzubauen. Es darf kein Bodenaushub zu Abfall werden.

6.5. Verkehrskonzept

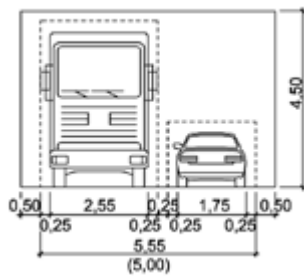
Das Wohngebiet wird an der Tribseeser Straße an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen. Der Ausbau der Straßen ist gemäß Regelprofilen in der Asphaltbauweise in der Bauklasse V auszuführen. Die Straßenbreite beträgt von der Tribseeser Straße aus bis zum Beginn der Einbahnstraßenregelung 5,50 m und ab da 2,50 m. Der einseitig angeordnete Gehweg ist im Bereich der Zufahrt 2,50 m und im Bereich der Einbahnstraßen 2,00 m breit. Im Wohngebiet wird der Gehweg befahrbar gestaltet. Die Bankette ist 0,50 m breit. Die Zufahrtsstraße (Gesamtbreite 8,50 m) hat eine Länge von ca. 240 m. Die Länge der Einbahnstraßen (Gesamtbreite 5,00 m) beträgt insgesamt rund 200 m. Die Kurveninnenecken werden in Anlehnung an die Kurvenschablone für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug nach Anhang 4 der EAE 85/95 abgeschrägt (4,0 x 4,0 m).

In die Planzeichnung wird kein Regelprofil aufgenommen, da zwischen der Stadt Grimmen und dem Investor ein Erschließungsvertrag geschlossen wird.

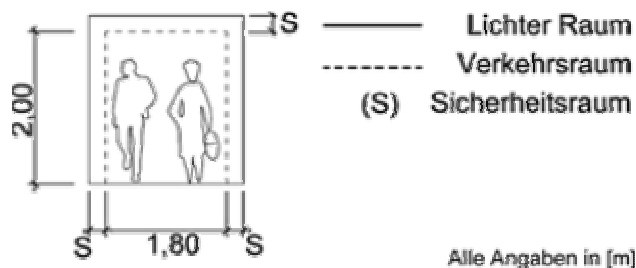
Eine Festsetzung erfolgt als öffentliche Straßenverkehrsfläche (ca. 3.067 m²). Parkstellflächen sind auf den Grundstücken anzuordnen. Eine Genehmigung nach §10 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) ist zu beantragen.

Auf der großen zusammenhängenden nordöstlichen WA-Fläche ist eine innere verkehrliche Erschließung nicht vorgesehen, da mit der Satzung keine Grundstücke gebildet werden. Erforderliche Zuwegungen sind hier gegebenenfalls privatrechtlich zu sichern.

Die Straßenentwässerung erfolgt über Straßenabläufe, die an eine neu zu verlegende RW-Leitung angeschlossen werden.



RASt 2006 (Bild17): Beispiele für Verkehrsräume und lichte Räume beim Begegnen von Bemessungsfahrzeugen (Klammermaße: mit eingeschränkten Bewegungsspielräumen)



RASt 2006 (Bild 20): Grundmaße für Verkehrsräume u. lichte Räume des Fußgängerverkehrs

7. Abfallentsorgung, Altlasten, Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet kann direkt an die Müllentsorgung angeschlossen werden. Als Wendemöglichkeit für das dreiachsige Müllfahrzeug ist der Rundweg der Einbahnstraße geeignet. Die Müllbehälter können so unmittelbar von der Grundstücksgrenze abgeholt werden.

Bei der Planung wurde die Kurvenschablone für ein 3-achsiges Abfallsammelfahrzeug nach Anhang 4 der EAE 85/95 berücksichtigt und die Kurveninnenecken abgeschrägt (4,0 x 4,0 m).

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.

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

8.1. Schallschutz

Das Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) in Greifswald wurde beauftragt, eine schalltechnische Untersuchung des Plangebietes durchzuführen. Aus der „Schalltechnischen Prognose zum Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Grimmen“ vom 19.07.2010 sollen hier die Ergebnisse von Seite 23 und 24 zitiert werden:

„8.3 Passiver Schallschutz

In erster Hinsicht kann passiver Schallschutz in Form von erforderlichen Schalldämm-Maßen für die gesamten Außenbauteile der Wohngebäude festgelegt werden. Dies erfolgt über die Ausweisung von Lärmpegelbereichen (LPB) auf dem Plangebiet nach [DIN 4109].

Danach sind die „maßgeblichen Außenlärmpegel“ zu ermitteln. Für Geräuschimmissionen durch den Straßenverkehr und den Schienenverkehr sind dazu den gemäß [DIN 18005] berechneten Beurteilungspegeln für die Tagzeit 3 dB hinzuzurechnen. Für Schallimmissionen von Gewerbebetrieben werden die in der [TA Lärm] für die Tagzeit angegebenen Immissionsrichtwerte oder, falls mit einer Überschreitung dieser Richtwerte zu rechnen ist, die berechneten Beurteilungspegel für die Tagzeit verwendet.

Da die Geräuschbelastungen von mehreren Quellen verursacht werden, sind die daraus ermittelten „maßgeblichen Außenlärmpegel“ energetisch zu summieren, wobei unterschiedliche Definitionen der „maßgeblichen Außenlärmpegel“ im Sinne einer Vereinfachung in Kauf genommen werden.

Die ermittelten Lärmpegelbereiche sind in der Anlage 6 dargestellt. Das südwestliche Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 15 kann dem Lärmpegelbereich II zugeordnet werden. Der nordöstliche und östliche Teil ist dem Lärmpegelbereich III zuzuordnen. Der mit zwei Grundstücken unmittelbar an der Tribseeser Straße liegende nördliche Bereich des Bebauungsplanes gehört zum Schallschutzbereich IV.

Ein ausreichender Schallschutz kann durch Fenster der Schallschutzklasse 2 gewährleistet werden. Handelsübliche Fenster mit Isolierverglasung und umlaufender Dichtung erfüllen bei sachgemäßem Einbau in aller Regel die Anforderungen der Schallschutzklasse 2. Fenster der Schallschutzklasse 3 unterscheiden sich von diesen Fenstern lediglich durch eine aufwändigere Verglasung. Die Mehrkosten gegenüber Fenstern der Schallschutzklasse 2 sind in aller Regel nur gering.

Außerdem sollten in den Gebäuden im Lärmpegelbereich III schutzbedürftige Räume, die wie Schlafzimmer dem dauernden Aufenthalt von Menschen in der Nacht dienen, auf der der Bahnstrecke bzw. Tribseeser Straße abgewandten Seite platziert werden. Wo das wegen des gleichzeitigen Einwirkens beider Hauptschallquellen nicht möglich ist und in den im Lärmpegelbereich IV gelegenen Gebäuden sollte eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorgesehen werden.

Die Ergebnisse der Berechnungen zeigen, dass für die gewählten Emissionsansätze die schalltechnischen Anforderungen im Bereich der betrachteten Immissionsorte eingehalten werden können.“

8.2. Schutz gegen Erschütterungen

Das Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) in Greifswald wurde beauftragt, mögliche Erschütterungen im Plangebietes zu untersuchen. Aus der „Erschütterungstechnischen Prognose zum Bebauungsplan Nr. 15 der Stadt Grimmen“ vom 09.11.2010 sollen hier die Ergebnisse von Seite 10 und 11 zitiert werden:

„7. Beurteilung und Hinweise

Die Prognose für das B-Plangebiet Nr. 15 "Wohngebiet an der Tribseeser Straße" in 18507 Grimmen ergab, dass der am stärksten von Erschütterungen durch den Bahnverkehr betroffene Bereich im Südosten der zu bebauenden Fläche liegt, in Anlage 1 als IO 1 gekennzeichnet.

Die Beurteilung erfolgt nach den Vorgaben der DIN 4150-2. Es ist vor allem die Einhaltung der Nachtwerte der Anhaltswerte für ein allgemeines Wohngebiet, Tabelle 1 in /3/ (als Anlage 7 in Kopie angefügt), zu betrachten, da diese recht niedrig vorgegeben sind.

Für diesen Immissionsort wurde für das Obergeschoss ein $KB_{Fmax}^* = 0,17$ ermittelt. Für die Tagzeit ist ein A_u -Wert von 0,15 *und für die Nachtzeit* ist ein A_u -Wert von 0,1 angegeben, dieser Wert wird überschritten. Es ergibt sich somit die Notwendigkeit weiterer Betrachtungen, es ist der A_0 -Wert zu prüfen.

Abweichend von der Tabelle 1 in /3/ im Punkt 6.5.3.5 der gleichen DIN 4150-2 ist ein A_0 -Wert von 0,6 gebietsunabhängig bei oberirdischen Strecken angegeben.

Der A_0 -Wert wird somit im gesamten Plangebiet eingehalten.

Nach Tabelle 1, Zeile 4, in /3/ liegen die A_r -Werte für ein allgemeines Wohngebiet am Tag bei 0,07 und in der Nacht bei 0,05.

Es wurde ein KB_{FT}^* -Wert von 0,04 für die Tagzeit und ein KB_{FT}^* -Wert von 0,03 für die Nachtzeit ermittelt.

Es kann davon ausgegangen werden, dass die Forderungen der DIN 4150-2: Erschütterungen im Bauwesen, Teil 2: Einwirkungen auf Menschen in Gebäuden, eingehalten werden.

Da bei allen Berechnungen immer der größte Wert weiter benutzt wurde, kann davon ausgegangen werden, dass die Prognosewerte den ungünstigsten Fall abbilden.

Es kann möglich sein, dass im Bereich des Jarpenbeek die Erschütterungen spürbar sein können.

Bei der Planung der Gebäude in diesem Bereich sollte darauf deshalb geachtet werden, dass die Resonanzüberhöhung des Gebäudes für die eingetragenen Erschütterungen gering gehalten wird.

Dies sollte z.B. bei der Gestaltung der Treppen und beim Deckenaufbau beachtet werden. Bei der Planung der Gründung, im Bereich der Jarpenbeek, sollte der Gesichtspunkt der Erschütterungsentkopplung mit berücksichtigt werden.“

9. Erschließung

9.1. Abwasserentsorgung

Nach Absprache mit dem ZWAG (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen) kann das Wohngebiet an das öffentliche Schmutzwassersystem in der Tribseeser Straße angeschlossen werden. Der Bau einer Schmutzwasserpumpstation erscheint notwendig.

9.2. Regenentwässerung

Im südlichen Teil des Plangebietes muss entsprechend den Baugrunduntersuchungen im März 2010 davon ausgegangen werden, dass das anfallende Regenwasser nicht auf den Grundstücken versickert werden kann. Vorflut für die Grundstücks- und Straßenentwässerung bietet die Jarpenbeek (Graben Nr. 31 als Verbandsgewässer II. Ordnung des Wasser- und Bodenverbandes „Trebel“). Ein Retentionsgraben ist vor der Einleitstelle in die Jarpenbeek zu errichten, wenn seitens der Unteren Wasserbehörde eine Rückhaltung gefordert wird. Der 13,5 m breite und 125 m lange Grünstreifen am südöstlichen Rand des Plangebietes mit dem vorh. Graben (kein Verbandsgewässer) kann hierfür genutzt werden. Der vorh. Graben ist dann zu einem noch zu bemessenden Retentionsgraben auszubauen. Im nördlichen Teil des Plangebietes stehen unter den ca. 1,0 m dicken Auffüllungen Feinsandschichten bis zu einer Tiefe von ca. 3,0 m an. Der Grundwasserstand wurde bei den Baugrunduntersuchungen im März 2010 mit ca. 1,9 m unter Geländeoberkante festgestellt. Das Regenwasser kann auf den Baugrundstücken in den Feinsandschichten (k_f -Wert= 10^{-6} m/s) versickert werden.

9.3. Trinkwasserversorgung

Der Anschluss an die vorh. Trinkwasserleitung erfolgt in der Tribseeser Straße. Ein Antrag auf Anschluss an das öffentliche Trinkwassernetz ist beim ZWAG zu stellen. Von der Hauptleitung innerhalb des Plangebietes sind die Anschlüsse für die geplanten Grundstücke abzuzweigen.

9.4. Löschwasserversorgung

Durch den vorhandenen Hydranten in der Tribseeser Straße (vor Haus Nr. 42) auf der Trinkwasserleitung kann maximal 48 m³ Wasser pro Stunde für den Grundsatz zur Brandbekämpfung zur Verfügung gestellt werden. Damit ist die Forderung nach Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e.V. eingehalten. Der Abstand dieses Hydranten zum B-Plangebiet beträgt ca. 150 m. Im B-Plangebiet ist ein Löschwasserhydrant mit der Planung der Versorgungsleitungen vorzusehen.

9.5. Fernmeldeversorgung

Das Gebiet wird von der Telekom mit Fernsprechkabel versorgt. Eine Versorgung mit Fernsehkabel ist zu prüfen.

9.6. Elektroversorgung

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

10. Denkmalschutz

10.1. 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.

10.2. 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 Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Grimmen, 03.02.2011

Der Bürgermeister