

Begründung zur Satzung zum Bebauungsplan Nr. 18 „Wohnbebauung Vietlipper Damm“ der Stadt Grimmen



Copyright © Stadt Grimmen

Erarbeitet im Auftrag und im Einvernehmen mit der Stadt Grimmen durch
Bauplanungsbüro Dipl.-Ing.(FH) Ute Grünwald, Lange Str. 38, 18507 Grimmen

Grimmen, 14.06.2012

0. Inhaltsverzeichnis

0.	Inhaltsverzeichnis	2
1.	Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass	3
2.	Grundlagen der Planung	5
2.1.	Rechtsgrundlagen	5
2.2.	Planungsgrundlagen	6
3.	Räumlicher Geltungsbereich	6
4.	Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan	6
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	12
8.1.	Schallschutz	12
8.2.	Schutz gegen Erschütterung	14
9.	Erschließung	15
9.1.	Schmutzentwässerung	15
9.2.	Regenentwässerung	15
9.3.	Trinkwasserversorgung	15
9.4.	Löschwasserversorgung	15
9.5.	Fernmeldeversorgung	15
9.6.	Elektroversorgung	16
10.	Denkmalschutz	16
10.1.	Baudenkmale	16
10.2.	Bodendenkmale	16

Anlagen

- Umweltbericht mit Anlagen

- „Schalltechnische Prognose zum B-Plan Nr. 18 der Stadt Grimmen“ vom 14.10.2011 und „Ergänzung zur Schalltechnische Prognose zum B-Plan Nr. 18 der Stadt Grimmen“ vom 29.03.2012 vom Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) in Greifswald

- „Erschütterungstechnischen Prognose zum B-Plan Nr. 18 der Stadt Grimmen“ vom 17.10.2011 vom Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) in Greifswald

1. Aufstellungsbeschluss und Planungsanlass

Die Stadtvertretung der Stadt Grimmen hat auf ihrer Sitzung am 16.12.2010 beschlossen, für das Plangebiet östlich des Vietlipper Dammes, nördlich der Südlichen Randstraße und südlich an das Wohngebiet Süd-West angrenzend einen Bebauungsplan aufzustellen. Dabei soll die Nutzungsart „Allgemeines Wohngebiet“ zugrunde gelegt werden.

Gleichzeitig wurde beschlossen, die frühzeitige Bürgerbeteiligung in Form einer Informationsveranstaltung nach §3 Abs. 1 BauGB durchzuführen. Der Termin wurde im Amtsblatt vom 28.12.2010 bekannt gemacht. Die Informationsveranstaltung wurde am 18.01.2011 durchgeführt. Die Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung wurde von der Öffentlichkeit nicht wahrgenommen.

Ziel ist es, auf einer Fläche von ca. 5,2 ha ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, welches sich städtebaulich integriert darstellt. Dies kann aus Sicht der Stadt Grimmen an diesem Standort sehr gut gelingen. Durch die Aufstellung des B-Planes soll ermöglicht werden, dass der bislang noch unbebaute 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 Betreuungsangebote, die auf kurzen Wegen auch fußläufig zu erreichen sind.

Im Stadtteil Süd-West, mit den vorhandenen Versorgungs- und Einkaufsmöglichkeiten soll neben dem vorh. Wohnraum in großen Wohnblöcken auch der Bedarf an Wohnraum in Einfamilien- und kleinen Mehrfamilienhäusern gedeckt werden. Entsprechende Anfragen werden wiederholt an die Stadt Grimmen herangetragen.

Der B-Plan mit einer Gesamtfläche von ca. 52.400 m² und einer Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit GRZ 0,3 (+ 50 % zulässige Überschreitung) auf ca. 37.600 m² lässt eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO von maximal ca. 16.900 m² zu.

Aufgrund der Größe des Baugebietes sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes) ist sichergestellt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 18 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 52.400 m² und einer Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ mit GRZ 0,3 (+ 50 % zulässige Überschreitung) auf 37.600 m² maximal 16.900 m² zulässige Grundfläche gebaut werden können.

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 nicht. 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 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I 1990 S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I 1993 S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV) i.d.F. der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509)
- 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 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- 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 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 323)
- das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S. 669), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.07.2011 (GVOBl. S. 759)
- das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585) zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes 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 20.05.2011 (GVOBl. M-V S. 311)
- 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 23 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V S. 66)
- 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 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) i.d.F. der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert am 28.07.2011 (BGBl. I S. 1690)
- die Hauptsatzung der Stadt Grimmen vom 08.07.1999, zuletzt geändert am 02.02.2012

2.2. Planungsgrundlagen

- der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen wirksam seit dem 19.06.2001 in Text und Plan wird ersetzt durch den neu aufgestellten Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen (beschlossen am 30.06.2011, genehmigt am 08.06.2012, wird in Kürze bekannt gemacht und wirksam)
- Plangrundlage: Bestandsplan als Lage- und Höhenplan M 1:500 erstellt durch das Vermessungsbüro MAB Böhne aus Greifswald vom 25.03.2011

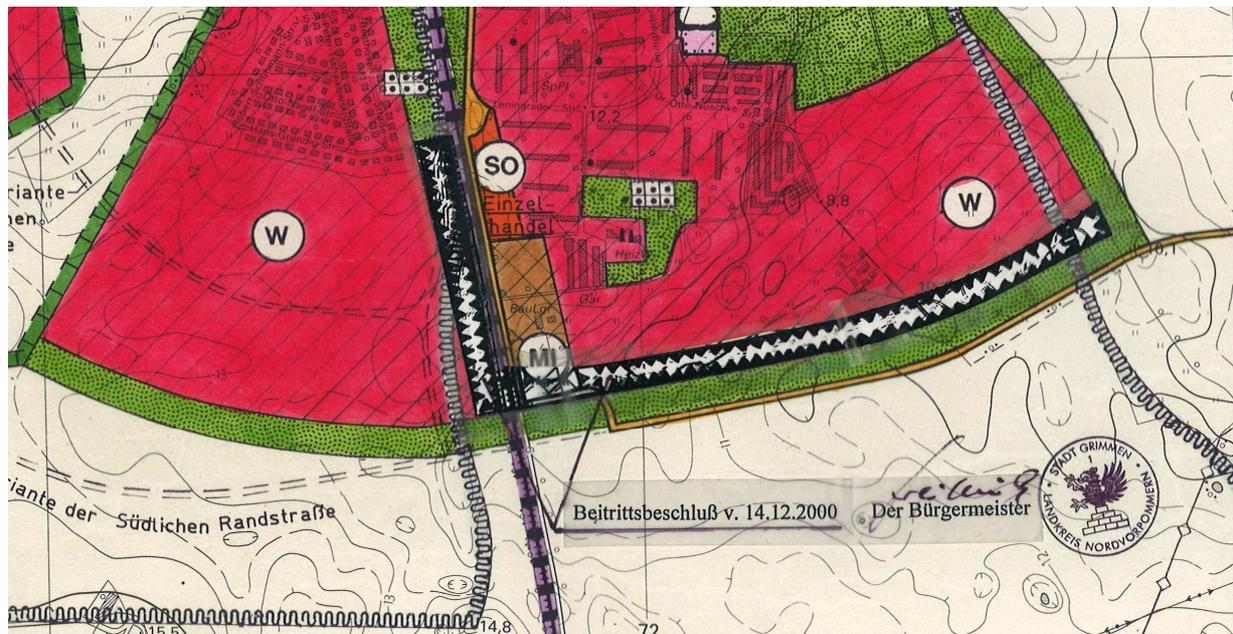
3. Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist in der Planzeichnung im Maßstab 1:750 dargestellt und beläuft sich auf eine Fläche von ca. 5,2 ha.

Das Plangebiet befindet sich östlich des Vietlipper Damms, nördlich der Südlichen Randstraße und grenzt südlich an das Wohngebiet Süd-West und besteht aus den Flurstücken 143/1, 170/1, 143/3 (teilw.) und 170/3 (teilw.), Flur 9 und aus den Flurstücken 9/5, 9/9, 9/6 (teilw.), 9/43 und 9/44, Flur 14 der Gemarkung Grimmen.

4. Entwicklung des Bebauungsplanes aus dem Flächennutzungsplan

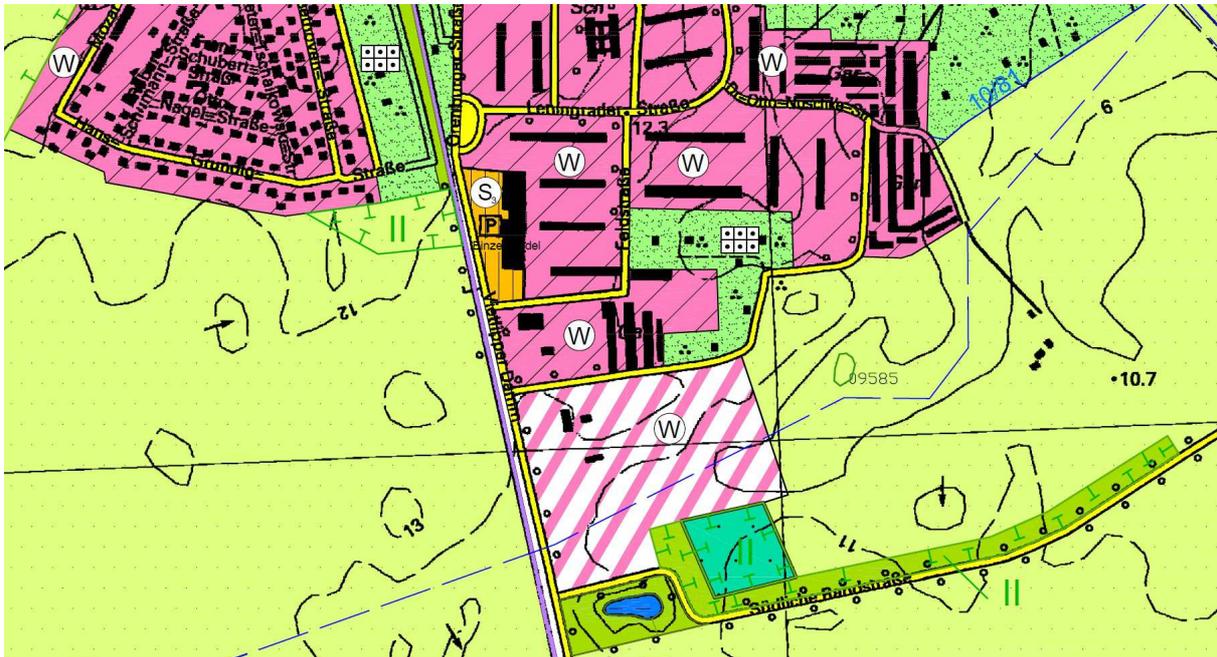
Die Art der baulichen Nutzung als Allgemeines Wohngebiet entspricht nicht den Darstellungen und inhaltlichen Aussagen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes (Fassung 2001), der für diesen Bereich MI - Mischgebiet im westlichen Teil und W - Wohnbaufläche im östlichen Teil vorsieht.



Auszug aus dem seit 19.06.2001 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen

Die Stadtvertretung der Stadt Grimmen hat am 30.06.2011 den neu aufgestellten F-Plan beschlossen. Dieser wurde am 08.06.2012 genehmigt und wird in Kürze bekannt gemacht und wirksam. Das in Rede stehende Plangebiet stellt W-

Wohnbaufläche dar, so dass anzunehmen ist, dass der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird (§8 Abs. 3 BauGB).



Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen (beschlossen am 30.06.2011, genehmigt am 08.06.2012, wird in Kürze bekannt gemacht und wirksam)

Nach §1 Abs. 3 BauGB haben Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Das Plangebiet stellt eine unbeplante Fläche im Außenbereich dar, sodass ein Planungserfordernis besteht.

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.
- 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.

Für das Vorhaben der Stadt wurden die kommunalen Planungsziele der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von Wohngebäuden auf der Grundlage des §17 LPlG angezeigt. Die in diesem Zusammenhang mit Schreiben vom 31.05.2011 ergangene landesplanerische Stellungnahme im Rahmen der Planungsanzeige teilt mit:

„...“

mit dem o.g. Bebauungsplan soll auf einer Fläche von 5,2 ha ein Allgemeines Wohngebiet mit 55 Wohneinheiten entwickelt werden.

Im Rahmen der Flächennutzungsplanaufstellung wurde dem Planungsvorhaben mit der landesplanerischen Stellungnahme vom 29.11.2010 bereits zugestimmt.

Der Bebauungsplan Nr. 18 ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

...“

5. Beschaffenheit des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich südlich des Grimmener Stadtteiles Süd-West unmittelbar angrenzend an die Gemeindestraßen Vietlipper Damm und Südliche Randstraße. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befinden sich derzeit vom Stadtbauhof der Stadt Grimmen genutzte und mit Verwaltungs- und Lagergebäuden sowie Garagen und Lagerplätzen bebaute Gewerbeflächen.

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Durch das Plangebiet verläuft der verrohrte Graben 010-30 (Beton DN 400). In Abstimmung mit dem Wasser und Bodenverband Trebel soll dieser verlegt werden. Ein beidseitiger Abstand von 5,0 m ist einzuhalten.

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 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. 37.600 m². Es könnten so ca. 30 bis 35 Einfamilienhäuser und ca. 10 bis 15 WE in Mehrfamilienhäusern entstehen.

6.2. Art und Maß der baulichen Nutzung

Für die verfügbare Baufläche wird nach der Art der baulichen Nutzung „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) 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.

Im ausgewiesenen WA (Allgemeinen Wohngebiet) sind somit nicht störende Handwerksbetriebe zulässig und nicht störende Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen können ausnahmsweise zugelassen werden.

Damit ist eine störende gewerbliche Nutzungen auf dem Gelände des Stadtbauhofes mit der Umsetzung des B-Planes unzulässig. Eine nichtstörende Nutzung ist aber weiterhin zulässig oder kann ausnahmsweise zugelassen werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die in der BauNVO festgelegten Höchstgrenzen bestimmt. Die Festsetzung der Grundflächenzahl mit GRZ 0,3 führt zu einer dem Standort angemessenen Bebauungsdichte. Die Versiegelung von Flächen ist somit auf ein Maß unterhalb des zulässigen Höchstmaßes 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 auf 1 als Höchstmaß beschränkt. Damit können im Plangebiet Ein- und Mehrfamilienhäuser mit einem Vollgeschoss errichtet werden. Ausgebaute Dachgeschosse sind zulässig, wenn sie keine Vollgeschosse sind. Auf die Festsetzung von Höhen wird verzichtet.

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 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 Grün- und Verkehrsflächen ist ein Mindestabstand von 3,0 m einzuhalten. Dadurch werden unzumutbare Beeinträchtigungen vermieden. Baugrenzen können nach §23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden.

Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach §9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach §12 und §14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

Mit der Festsetzung der Baugrenze im Süden mit einem Abstand von 30,0 m zur vorh. Waldfläche wird analog zum Landeswaldgesetz der Mindestabstand 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

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden sowie der Sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden keine Hinweise zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gegeben.

Nach §1a 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, entsprechende Maßnahmen zu ergreifen.

Gemäß §2 Abs. 4 i.V.m. §2a BauGB ist eine Umweltprüfung (UP) durchzuführen und die voraussichtlichen Umweltauswirkungen in einem Umweltbericht zu beschreiben und zu bewerten.

Der Umweltbericht wird als Anlage der Begründung Bestandteil des Bebauungsplans.

Baumbestand

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

Grünfestsetzungen

Im Plangebiet werden Grünflächen festgesetzt. Die Summe der Grünflächen im Plangebiet beträgt ca. 11.300 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 abzuschleppen, seitlich zu lagern und beim Anlegen der Pflanzflächen einzubauen. Es darf kein Bodenaushub zu Abfall werden.

Vermeidung und Minimierung

Der Eingriff soll durch die Minimierung der Versiegelung vermieden bzw. reduziert werden.

6.5. Verkehrskonzept

Das Wohngebiet wird am Vietlipper Damm an das öffentliche Verkehrsnetz angeschlossen.

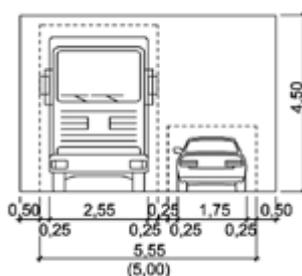
Neben der vorh. Zufahrt (12,0 m breit mit Aufweitung auf 18,0 m), die als neue Straßenzufahrt genutzt werden kann, wird eine neue Zufahrt (6,0 m breit mit Aufweitung auf 14,0 m) errichtet.

Der Ausbau der Straßen ist gemäß Regelprofilen in der Asphaltbauweise in der Bauklasse V auszuführen. Die Straßenbreite beträgt 3,0 m. Der einseitig angeordnete Gehweg ist 2,0 m breit. Im Wohngebiet wird der Gehweg befahrbar gestaltet. Die Bankette sind je 0,5 m breit. Die Straße (Gesamtbreite 6,0 m) hat eine Gesamtlänge von ca. 575 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).

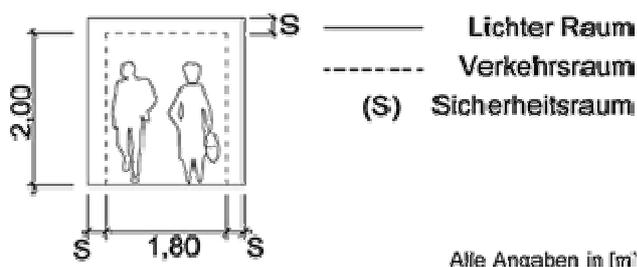
In die Planzeichnung wird kein Regelprofil aufgenommen.

Eine Festsetzung erfolgt als öffentliche Straßenverkehrsfläche (ca. 3.500 m²). Parkstellflächen sind auf den Grundstücken anzuordnen. Eine Genehmigung nach §10 des Straßen- und Wegegesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) ist zu beantragen.

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. Für das dreiaxige Müllfahrzeug ist die Erschließungsstraße 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 hat eine schalltechnische Untersuchung des Plangebietes durchzuführen. Aus der „Schalltechnischen Prognose zum B-Plan Nr. 18 der Stadt Grimmen“ vom 14.10.2011 und der „Ergänzung zur Schalltechnische Prognose zum B-Plan Nr. 18 der Stadt Grimmen“ vom 29.03.2012 sollen hier die Ergebnisse von den Seiten 28 bis 30 zitiert werden:

„...“

8. Schallschutz

Beim Schallschutz ist zwischen aktivem und passivem Schallschutz zu unterscheiden. Dabei sind aktive Schallschutzmaßnahmen solche, bei denen durch geeignete bauliche und/oder organisatorische Beeinflussung die Schallemissionen an der Quelle oder auf ihrem Ausbreitungsweg zum Immissionsort verringert werden. Passiver Schallschutz erfolgt am Immissionsort und wird üblicherweise durch entsprechende Schalldämm-Maße der Außenbauteile der schutzwürdigen Gebäude realisiert. Im folgendem werden passive Maßnahmen zur Verringerung der Schallimmissionen untersucht.

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 18005-1 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 Abbildung 4 dargestellt. Der westliche Bereich des Bebauungsplanes Nr. 18 entlang des Vietlipper Dammes muss dem Lärmpegelbereich III zugeordnet werden. Der übrige, größere Teil ist dem Lärmpegelbereich II zuzuordnen.

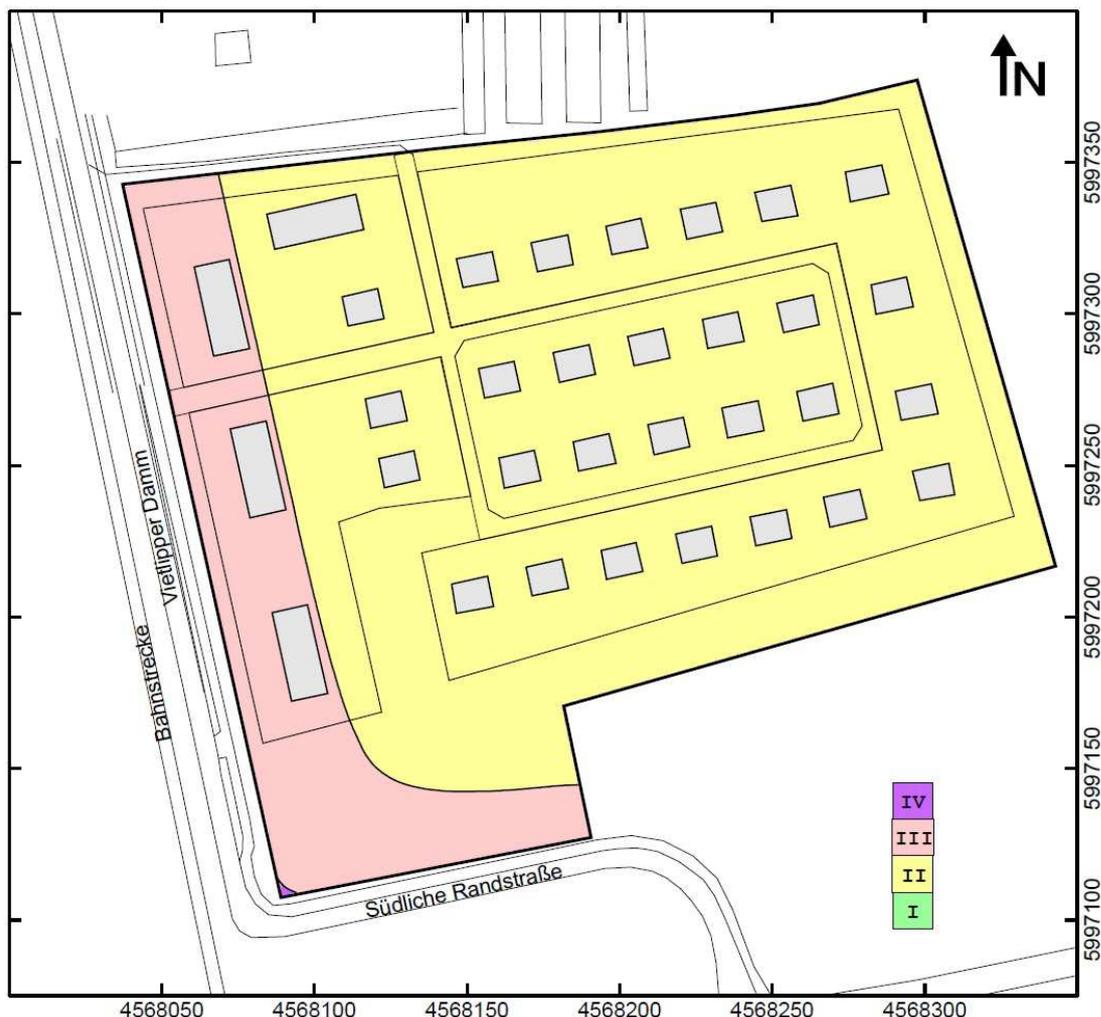


Abbildung 4: Lärmpegelbereiche nach DIN 4109

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. dem Vietlipper Damm abgewandten Seite platziert werden. Wo das nicht möglich ist sollte eine schallgedämmte Lüftungseinrichtung vorgesehen werden.

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

...“

Innerhalb der Fläche eines 32,0 m breiten Streifens im Westen und eines 20,0 m breiten Streifens im Süden des Plangebietes wird der Lärmpegelbereich III (LPB III) festgesetzt. Das restliche Plangebiet wird dem Lärmpegelbereich II (LPB II) zugeordnet.

Im Lärmpegelbereich III (LPB III) sind Schlafräume an der schallabgewandten Gebäudeseite (der Bahnstrecke und dem Vietlipper Damm abgewandten Seite) anzuordnen. Ist dies nicht möglich sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

8.2. Schutz gegen Erschütterungen

Das Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH (Big-M) in Greifswald wurde beauftragt, mögliche Erschütterungen im Plangebiet zu untersuchen. Aus der „Erschütterungstechnischen Prognose zum Bebauungsplan Nr. 18 der Stadt Grimmen“ vom 17.10.2011 sollen hier die Ergebnisse von Seite 8 zitiert werden:

”...“

7. Beurteilung und Hinweise

Die Prognose für das B-Plangebiet Nr.18 "Wohnbebauung Vietlipper Damm" in 18507 Grimmen ergab, dass die Erschütterungen durch den Bahnverkehr unterhalb der Anhaltswerte $A_u = 0,15$ für den Tag und $A_u = 0,1$ für die Nacht lagen, Maximalwert $KB_{FTm} = 0,042$.

Für einen Immissionsort Obergeschoss wurde ein $KB_{FTm} = 0,063$ abgeschätzt.

Die Beurteilung erfolgte nach den Vorgaben der DIN 4150-2.

Erschütterungen durch den Straßenverkehr wurden nicht weiter ausgewertet, da die Messwerte alle unterhalb der durch die Bahn erzeugten Erschütterungen lagen.

...“

9. Erschließung

9.1. Schmutzentwässerung

Das Wohngebiet soll an das öffentliche Schmutzwassersystem angeschlossen werden. In Absprache mit dem ZWAG (Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen) ist der Anschluss an den vorh. Schmutzwasserkanal in der Feldstraße und in der Leningrader Straße über eine Druckrohrleitung möglich. Eine Alternative ist der Anschluss in der Otto- Nuschke- Straße.

9.2. Regenentwässerung

Die Baugrundstücke sollen an das öffentliche Regenwassernetz angeschlossen werden. Der Anschluss der zu verlegenden Regenwasserkanalisation erfolgt entsprechend der Stellungnahme des ZWAG vom 19.07.2011 über die Zufahrtsstraße an den vorhandenen Regenwasserkanal im Vietlipper Damm (Beton DN 500). Durch die Höhenlage des Plangebietes ist dies nur für einen Teil der Fläche möglich. Die tiefergelegenen Grundstücke werden über eine Regenrückhaltung im südöstlichen Teil des Plangebietes gedrosselt an den verrohrten Graben 010-030 angeschlossen.

9.3. Trinkwasserversorgung

Das Wohngebiet soll an das öffentliche Trinkwassernetz angeschlossen werden. Die Trinkwasserversorgung ist über die Trinkwasserleitung (AZ DN 100) im Gehweg Vietlipper Damm gewährleistet (Stellungnahme des ZWAG vom 19.07.2011) und kann über die geplante Zufahrt parallel zum zu verlegenden Regenwasserkanal verlegt werden.

9.4. Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist über die Trinkwasserleitungen als Erstbrandbekämpfung zu realisieren. Im B-Plangebiet ist ein Löschwasserhydrant (48 m³ Wasser pro Stunde für den Grundschatz zur Brandbekämpfung) mit der Planung der Versorgungsleitungen vorzusehen. Es wird im Wohngebiet ein Überflurhydranten in Abstimmung mit der Feuerwehr errichtet.

9.5. Fernmeldeversorgung

Das Gebiet soll von der Telekom mit Fernsprechkabel versorgt werden. Eine Erweiterung des Telekommunikationsnetzes ist erforderlich und im Vorfeld der Erschließung mit der Telekom abzustimmen.
Eine Versorgung mit Fernsehkabel ist bei der Erschließung zu prüfen.

9.6. Elektroversorgung

Das Plangebiet ist derzeit elektrotechnisch nicht erschlossen. Eine Versorgung mit Elektroenergie kann durch Erweiterung des vorhandenen Anlagenbestandes der E.ON e.dis abgesichert werden. Im Vorfeld der Erschließung ist die Erweiterung abzustimmen.

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 unmittelbaren Gebiet des Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt.

Angesichts der in der Umgebung des Vorhabens bekannten Bodendenkmale muss mit dem Vorhandensein weiterer, derzeit noch unentdeckter Bodendenkmale gerechnet werden. Auch diese Bodendenkmale sind gemäß §5 Abs. 2 DSchG M-V gesetzlich geschützt. Es können jederzeit archäologische Fundstellen entdeckt werden.

Daher werden folgende Hinweise in den Bebauungsplan aufgenommen:

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, 14.06.2012

Der Bürgermeister