

BEGRÜNDUNG

zur

SATZUNG

über den

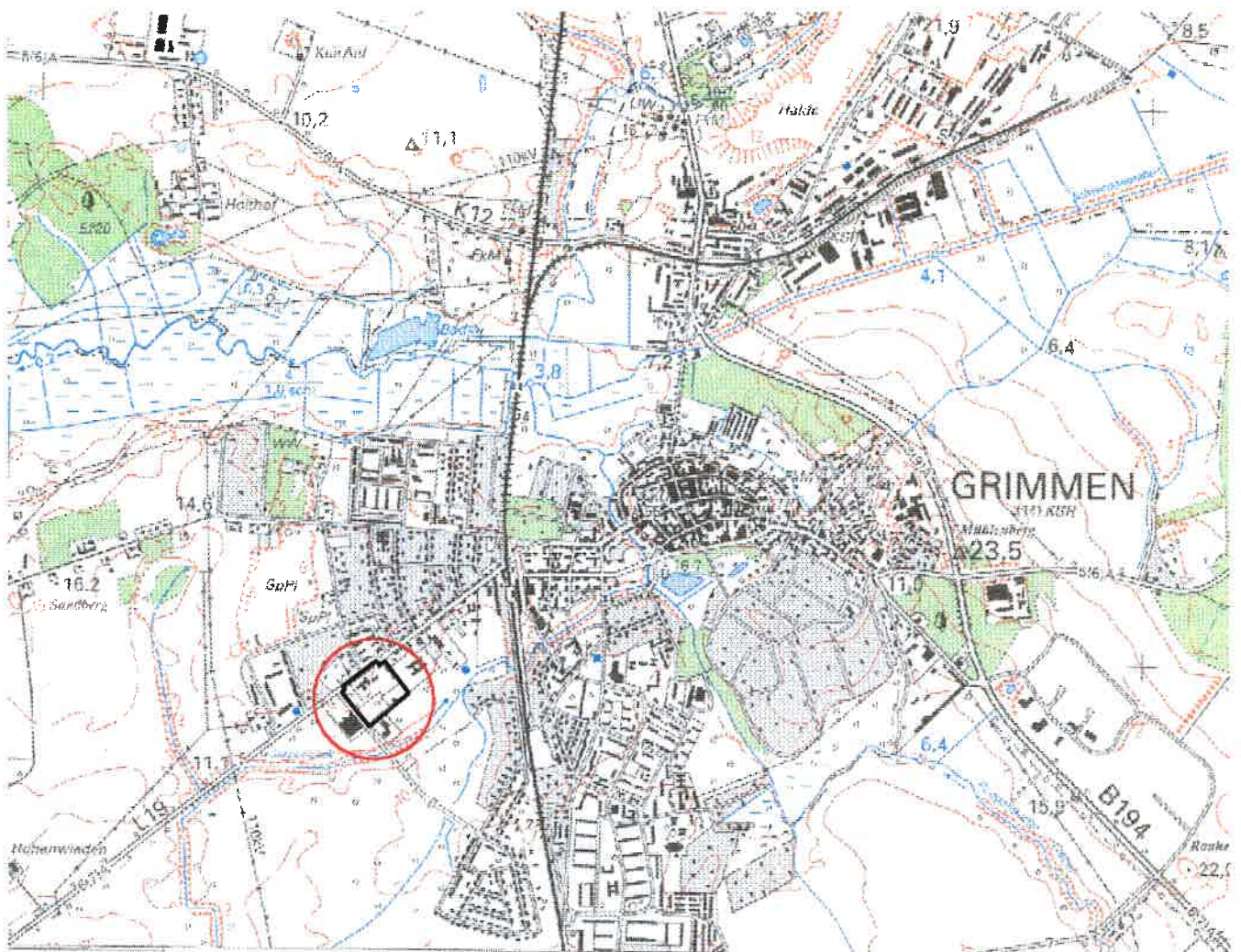
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.7

“Sondergebiet an der Tribseeser Straße”

der

STADT GRIMMEN

LANDKREIS NORDVORPOMMERN



**Satzung über den
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.7
"Sondergebiet an der Tribseeser Straße"
der Stadt Grimm**

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3 (1)



§ 4 (1)



§ 3 (2)



§ 3 (3)



§ 10



Stand: Februar 2002

erarbeitet durch:



I n g e n i e u r b ü r o T e e t z

Am Mühlenteich - 17109 Demmin - Tel. 03998 / 222047 - Fax. 03998 / 222048

Inhaltsverzeichnis

1.	Angabe über die Rechtsgrundlage	4
2.	Bestehende Bauleitplanung	4
3.	Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	6
4.	Allgemeines Planungsziel	7
5.	Einzelheiten der Planung	8
	– Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	8
	– Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 81 LBauO	21
	– Hinweise im Planwerk	21
	– Hinweise von Trägern öffentlicher Belange, die aufgrund des Fehlens von planungsrechtlicher Relevanz keinen Eingang in das Planwerk gefunden haben, die jedoch aufgrund ihrer Wichtigkeit in die Begründung aufgenommen werden sollen	24
6.	Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen	25
7.	Betrachtung der geplanten Sondergebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft, Hinweis auf Umweltbericht aufgrund UVP-Pflicht	26
8.	Baugrund	35
9.	Ver- und Entsorgung	35
10.	Finanzierung	38

Anlagen

I	Konzeption der Verkehrsanbindung der Sondergebiete I und II an die Tribseeser Straße
II	Umweltbericht
III	Übersichtsplan der Biotoptypendarstellung
IV	Flurkartenauszug zur Darstellung peripherer Pflanzfläche
V	Berechnung Regenwasserrückhaltung

1. Angabe über die Rechtsgrundlagen

1. 1. Die vorliegende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" wurde auf der Grundlage folgender gesetzlicher Grundlagen erarbeitet:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137).
 - die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 29), geändert durch das Zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 78).
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466, 479)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)
 - das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)
 - das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V, S. 647)
 - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 468), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes zum Schutz der Natur und Landschaft und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V, S. 647)
 - das Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz vom 27.07.2001 (BGBl. I, S. 1950)

2. Bestehende Bauleitplanung

2. 1. Der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen ist von der Stadtvertretung der Stadt Grimmen beschlossen und von der Genehmigungsbehörde geprüft worden. Seit dem 19.06.2001 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen wirksam.

2. 2. Mit den im B-Plan getroffenen Festsetzungen entspricht dieser nicht in allen Teilen den Darstellungen und Ausweisungen dieses Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist die beplante Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.
2. 3. Der Geltungsbereich des jetzigen Bebauungsplanes überdeckt teilweise den Geltungsbereich des nicht rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 1.4 "Wohnbebauung Jarpenbeek" der Stadt Grimmen. Es gilt somit für diesen Teil des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 1.4 das Planungsrecht des B-Planes Nr. 1.7. Ein Aufhebungsverfahren für den B-Plan Nr. 1.4 ist in diesem Fall nicht erforderlich, da der Bebauungsplan nicht ersatzlos aufgehoben werden soll, sondern durch einen anderen Bebauungsplan ersetzt wird.
2. 4. In der Stadt Grimmen wird schon seit mehreren Jahren versucht, das Planungsrecht für die Ansiedlung einer großflächigen Einzelhandelseinrichtung, speziell eines Baumarktes herzustellen. Dies ist in letzter Instanz immer daran gescheitert, daß die Flächen, die mit der Nutzung "SO-Gebiet großflächiger Einzelhandel" überplant wurden, nicht vollständig von jeweiligen Grundstückseigentümern durch die Investoren erworben werden konnten. Somit konnte das geschaffene Baurecht niemals umgesetzt werden.
2. 5. Die nunmehr überplante Fläche befindet sich im Eigentum von zwei Investoren, denen der Zugriff auf die überplanten privaten Grundstücksflächen gesichert ist. Somit erscheint es realistisch, daß das Planungsziel erreicht werden kann.
2. 6. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wurde bei der Aufstellung des B-Planes berücksichtigt. Das Plangebiet wird infrastrukturell an die Tribseeser Straße angeschlossen.
2. 7. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes grenzt unmittelbar an die vorhandene Bebauung der Stadt Grimmen an. Somit wird ebenfalls der Tatsache Rechnung getragen, daß das Landschaftsbild nicht zu stark zersiedelt wird und die geplante großflächige Einzelhandelseinrichtung stellt keine Planung auf der sogenannten "grünen Wiese" dar. Die Fläche befindet sich am westlichen Stadteingang von Grimmen und wurde im wesentlichen bis kurz vor Beginn der Planung im Jahre 2000 von den Grimmener Verkehrsbetrieben genutzt. Da die baulichen Anlagen und die teilweise beräumten Flächen am Ortseingang von Grimmen einen städtebaulichen Mißstand darstellen, ist eine kurzfristige städtebauliche Neuordnung der Fläche das planerische Ziel der Stadt Grimmen. Da dies kurzfristig über die Erschließung von Wohnbauflächen nicht gewährleistet werden kann, ist die Ausweisung der Sonderbaufläche am genannten Standort städtebaulich sinnvoll.
2. 8. Aus den genannten Gründen ergibt sich somit die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan sichert das Planungsrecht für die Errichtung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen.

2. 9. Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen liegen im Rahmen der wesentlichen Grundentscheidungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen. Somit ist mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.
- 2.10. Der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen wird entsprechend geändert. Das erforderliche Änderungsverfahren wurde bereits begonnen. Derzeit erfolgt die Beteiligung Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger.
- 2.11. In diesem Zusammenhang muß darauf verwiesen werden, daß das Planungsrecht zum B-Plan Nr. 1.2 "Sondergebiet an der Jarpenbeek" mit der Planungsabsicht der Errichtung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen, in einem gesonderten Verfahren ersatzlos aufgehoben wird. Ein entsprechender Beschluß über die Aufhebung der Satzung wurde am 03.05.2001 durch die Stadtvertretung der Stadt Grimmen gefaßt. Im Rahmen des Verfahrens zur Aufhebung der Satzung wurde auch die Aufhebung der Veränderungssperre für das Gebiet des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.2 "Sondergebiet an der Jarpenbeek" beschlossen.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

3. 1. Das Plangebiet ist südöstlich der Tribseeser Straße, nordöstlich der Straße "Jarpenbecker Damm" und nordwestlich der Straße "Anemonenweg" gelegen und umfaßt die Flurstücken 1/11, 1/12, 8/2, 9/2, 10, 11/15, 11/16, 11/17 der Flur 9 der Gemarkung Grimmen sowie das Flurstück 182/4 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Grimmen.
- 3.2. Die Fläche, die somit am westlichen Stadteingang von Grimmen gelegen ist, wurde im wesentlichen bis vor Beginn der Planungsarbeiten von den Grimmer Verkehrsbetrieben genutzt. Im Jahre 2000, zeitgleich der Erstellung des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes waren die verbliebenen baulichen Anlagen (Gebäudebestand; großflächige, betonierte Nebenanlagen) ungenutzt und in einem schlechten baulichen Zustand. Aus diesem Grunde wurde eingeschätzt, daß die damalige Situation einen städtebaulichen Mißstand darstellte, so daß eine schnelle städtebauliche Neuordnung der Fläche das planerische Ziel der Stadt Grimmen war.
- 3.3. Auch die im Bereich des ehemaligen Kraftverkehrs liegenden Flächen, die nicht einer Versiegelung unterlegen sind, lagen brach, d.h., daß auch hier keine Nutzung mehr gegeben war. Kennzeichnend für diese Flächen war die Homogenität der Struktur, die lediglich durch Bäume, die vormalig aus gestalterischen Gründen gepflanzt worden sind, gelockert wurde. Ausäumung von Bäumen, als Kennzeichen fortgeschrittener Sukzession, ist am Standort bislang nicht erfolgt.

- 3.4. Nachdem der 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" erarbeitet worden war, die Beteiligung Träger öffentlicher Belange, Nachbargemeinden und Bürger durchgeführt worden war sowie die Abwägung der zum 1. Entwurf eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken erfolgte, wurde seitens eines Investors im Bereich des SO_I ein Antrag auf einen frühzeitigen Baubeginn für die Errichtung eines Lebensmittelmarktes gestellt. Dieser Antrag wurde befürwortet. Aus diesem Grunde wurde der sich im Bereich des SO_I befindende Gebäudealtbestand abgerissen und die Fläche mit einem Lebensmittelmarkt ("NORMA"), mit Stellplätzen sowie mit Erschließungswegen bebaut. Die im Bereich des SO_{II} vorgesehene Anbindung an die Tribseeser Straße wurde bislang nicht realisiert, so daß für die bislang realisierte Handelseinrichtung derzeit lediglich ein Behelfszufahrt zur Tribseeser Straße gegeben ist.

Der Gebäudealtbestand, der im Bereich des SO_{II} situiert ist, stellte auch zum Zeitpunkt der Erarbeitung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes bzw. zum Zeitpunkt des Erlass der Satzung über den B-Plan Nr. 1.7 einen städtebaulichen Mißstand dar, den es zu beseitigen gilt. Insbesondere durch die enge Verknüpfung mit der bereits realisierten Bebauung im SO_I wird dies besonders deutlich.

- 3.5. Mit dem vorliegenden B-Plan wurden auch Flächen außerhalb des Betriebsgeländes (eingezäunt) des ehemaligen Kraftverkehrs überplant. Während einerseits Teile der Tribseeser Straße zur Sicherung der Erschließung des Plangebietes mit in den Geltungsbereich des B-Planes aufgenommen worden sind, wurde andererseits eine Grünfläche (Scherrasen), die zwischen Betriebsgelände und Jarpenbecker Damm gelegen ist, in den Geltungsbereich aufgenommen. Hier erscheint es städtebaulich sinnvoll, das zur Verfügung stehende Gelände bis zum Jarpenbecker Damm optimal auszunutzen, d.h, daß hier gleichzeitig eine bauliche Nachverdichtung erzielt werden kann.

4. Allgemeines Planungsziel

4. 1. Wie bereits vorab ausgeführt, beabsichtigen zwei Investoren in Grimmen, im Bereich einer Fläche, die zum Beginn der Planung durch städtebauliche Mißstände geprägt war, großflächige Einzelhandelsbetriebe anzusiedeln. Dabei handelte es sich zum einem um die Ansiedlung eines Lebensmittel-Supermarktes und zum anderen um die Ansiedlung eines Baumarktes. Zusätzlich wird nunmehr auch die Ansiedlung eines Textildiscountmarktes angestrebt.
4. 2. Die Stadt Grimmen unterstützt die Vorhaben dieser beiden Investoren, da entsprechende Ansiedlungen, insbesondere die eines Baumarktes seit langer Zeit städtebaulich gewollt sind. Darüber hinaus wird es der Stadt Grimmen ermöglicht, vermittels eines Städtebaulichen Vertrages nach § 11 BauGB, die Kosten der Planung, der Erschließung und der Ausgleichsmaßnahmen zu 100 % auf einen Vorhabenträger zu übertragen.

4. 3. Aufgrund von § 1 Abs. 3 BauGB haben Städte und Gemeinden die Aufgabe, Bebauungspläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Aufgrund der geplanten Größe der zu realisierenden Verkaufsflächen ist von einem entsprechenden Planungsbedürfnis seitens der Stadt Grimmen auszugehen. Mit dem Beschluß über die Aufstellung des B-Planes Nr. 1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" hat die Stadt Grimmen diesem Planungsbedürfnis entsprochen.
4. 4. Bereits mit der Namensgebung für den Bebauungsplan "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" wird deutlich, daß seitens der Stadt Grimmen die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO beabsichtigt wird. Für entsprechende Sondergebiete sind allgemein zulässige Arten der baulichen Nutzung, ausnahmsweise zulässige Arten der baulichen Nutzungen bzw. nicht zulässige Arten der baulichen Nutzung (bebauungsplanbezogener Nutzungskatalog) zu definieren. Aus diesem Grunde wurden im Teil B - Text des B-Planes größen- und branchenkonkrete Festsetzungen getroffen (siehe hierzu Abschnitt 5.1 der Begründung), die darauf abzielen, dem großflächigen Einzelhandel im Bereich des ehemaligen Kraftverkehrs eine geordnete arbeits- und funktionsteilige Entwicklung zwischen der Innenstadt, den Wohngebieten und den übrigen Gebieten zu ermöglichen.

5. Einzelheiten der Planung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

5. 1. *Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]*
5. 1. 1. Das geplante Baugebiet soll überwiegend zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen dienen. Aus diesem Grunde wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO definiert. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind dabei die in § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO genannten Vorhaben (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe). Während Einkaufszentren stets unter § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO fallen, gehören großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur dann zu den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung haben können.

Im Einzelnen lassen sich im Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt "Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren" vom 4.7.1995 folgende Beschreibungen finden:

A) Einkaufszentrum

Ein Einkaufszentrum setzt im Regelfall einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben - voraus. Fehlt es an der Voraussetzung einer einheitlichen Planung, dann ist außer einer engen räumlichen Konzentration ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender Organisation und Kooperation (z.B. durch gemeinsame Werbung unter einer verbindenden Sammelbezeichnung) erforderlich, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe aus der Sicht der Kunden zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden läßt (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 16.87, NVwZ 1990 S. 1074 f.)

B) Großflächige Einzelhandelsbetriebe

Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind Unternehmen, die ein gemischtes oder spezielles Warensortiment überwiegend an private Endverbraucher verkaufen (z.B. Verbrauchermärkte, Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, und Fachmärkte wie Möbelhäuser, Baumärkte, Gartencenter, Textilfachmärkte). Die Großflächigkeit beginnt dort, wo üblicherweise die Größe der der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe ihre Obergrenze findet. Diese Grenze liegt - unabhängig von den regionalen und örtlichen Verhältnissen - bei 700 m² Verkaufsfläche (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteile vom 22.05.1987 - 4 C 77.84 und 19.85, NVwZ 1987 S. 1074 ff.)

C) Sonstige großflächige Handelsbetriebe

Mit diesem Begriff sollen auch solche Handelsbetriebe erfaßt werden, die nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, jedoch Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, weil sie in nicht unerheblichem Umfang (mehr als 10 % vom Gesamtumsatz) auch an private Endverbraucher verkaufen und deshalb die gleichen Auswirkungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe haben können. Hierzu kann bei entsprechend großen Verkaufsflächen auch der Direktverkauf an Endverbraucher in Fertigungsbetrieben gehören. Zum geschäftlichen Verkehr mit dem Endverbraucher rechnet auch der Absatz von Waren an gewerbliche Abnehmer zu deren privatem Verbrauch. Betriebe mit reiner Großhandelsfunktion fallen hingegen nicht unter diesen Begriff.

5. 1. 2. Im Bereich des Plangebietes soll die Möglichkeit geschaffen werden, unterschiedliche Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln. Während auf der einen Seite die Realisierung eines Lebensmittel-Supermarktes /Einkaufszentrums und eines Textildiscountmarktes angestrebt wird, soll auf der anderen Seite schwerpunktmäßig ein Baumarkt mit Gartencenter entstehen. Zur Sicherung dieser doch sehr unterschiedlichen Nutzungsansprüche hat sich die Stadt Grimmen entschieden, das Sonstige Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen "An der Tribseeser Straße" in zwei sowohl räumlich als auch funktional getrennte Sondergebiete SO_I und SO_{II} zu gliedern. So soll im Rahmen des Planverfahrens für die Bürger, die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden mehr Transparenz

dahingehend geschaffen werden, daß klar erkennbar wird, welche Arten der baulichen Nutzungen welchen Funktionsräumen zugeordnet werden. Die Stadt Grimmen geht davon aus, das hierdurch in besonderer Weise dem Anspruch des städtebaulichen Ordens entsprochen wird.

5. 1. 3. Entsprechend der Anforderungen an die planerische Auseinandersetzung mit Sonstigen Sondergebieten wurde im Planwerk für jedes Sondergebiet (SO_I und SO_{II}) ein Katalog der zulässigen Nutzungen definiert. Hauptaugenmerk wurde dabei auf die Zulässigkeit einzelner Handelseinrichtungen, verbunden mit der Definition der jeweils maximal zulässigen Verkaufsfläche gelegt. Darüber hinaus wurden jedoch auch andere Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, eingeschränkte Wohn- und Büronutzung) für zulässig erklärt. Maßstab für die Definition der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen war dabei in allererster Linie der Schutz der Innenstadt von Grimmen. Aber auch standörtliche Ansprüche, wie z.B. der Umstand, daß das Plangebiet im Bereich der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Grimmen gelegen ist, haben den ausgewiesenen Nutzungskatalog beeinflusst. Die für diesen Standort beabsichtigte Ansiedlung einer Tankstelle konnte aus diesem Grunde am Standort planungsrechtlich nicht umgesetzt werden.
5. 1. 4. Das SO_I grenzt unmittelbar an die vorhandene Wohnbebauung im Bereich der Tribseeser Straße an und wurde als SO_I - Gebiet für Einkaufszentren bezeichnet. Wie sich im Rahmen des bisher durchgeführten Planverfahrens herauskristallisiert hat, war die im 1. Entwurf des Bebauungsplanes vorgesehene Bezeichnung SO_I - Lebensmittel-Supermarkt/Einkaufszentrum unzulässig. (Diese Namensgebung sollte bereits verdeutlichen, daß in diesem Sonstigen Sondergebiet insbesondere ein Lebensmittel-Supermarkt errichtet werden soll [*Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsbetrieb, der auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Nahrungs- und Genußmittel einschließlich Frischwaren (Obst, Gemüse, Fleisch u.a.) und ergänzend auch Waren anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung verkauft.*]). Die Bezeichnung Einkaufszentrum steht dabei für den Umstand, daß in Einheit mit dem Supermarkt einzelne kleinere Geschäfte (Shops) errichtet werden können.

Während der 1. Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" vorsah, daß die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.100 qm begrenzt wird, beinhaltet der 2. Entwurf des Bebauungsplanes und auch die inzwischen beschlossene Satzung des Bebauungsplanes, daß die nunmehr zulässige Verkaufsfläche auf 1.350 qm begrenzt werden soll. Damit ist die Stadt Grimmen dem Antrag des Investors, der in diesem Bereich bereits den Lebensmittelmarkt realisiert hat, bezüglich der Erhöhung der zulässigen Verkaufsfläche gefolgt. Dieser beabsichtigt, zur Steigerung der Attraktivität der Stadt Grimmen, insbesondere aber zur Steigerung der Attraktivität des Handelsstandortes, im Bereich des SO_I einen Textil-Discountmarkt auf einer Fläche von maximal 400 qm anzusiedeln.

Im SO₁ wird jedoch nicht nur die maximal zulässige Verkaufsfläche auf 1.350 qm begrenzt, vielmehr wird auch bestimmt, daß die maximale Verkaufsfläche für den Lebensmittel-Supermarkt (welcher bereits so realisiert ist) auf 700 qm, die Verkaufsfläche für den Textil-Discountmarkt auf 400 qm beschränkt werden soll, so daß für kleinere Shops mindestens eine Verkaufsfläche von 250 qm zur Verfügung steht.

Sollte im Bereich des Textil-Discountmarktes die zulässige Verkaufsfläche nicht ausgeschöpft werden, kann die durch den Textilmarkt nicht beanspruchte Fläche durch die im Bereich des SO₁ ebenfalls zulässigen, kleineren Einzelhandelseinrichtungen (Shops) in Anspruch genommen werden.

Die Stadt Grimmen geht davon aus, daß mit der Beschränkung der maximal zulässigen Verkaufsfläche auf 1.350 qm mit Schwerpunkt Supermarkt mit 700 qm sichergestellt wird, daß mit der Errichtung entsprechender Einzelhandelsbetriebe kein Verdrängungswettbewerb bezüglich bereits bestehender Einzelhandelsbetriebe einsetzt. Insbesondere im Hinblick auf den Umstand, daß mit der Planung lediglich dem Wunsch eines bereits bestehenden Unternehmens nach standörtlicher Veränderung entsprochen worden ist, wird die ausgewiesene Verkaufsfläche weiter relativiert.

Bezüglich der Zulässigkeit eines Textil- Discountmarktes mit einer Verkaufsfläche von maximal 400 qm sind sich die Abgeordneten bewußt, daß damit keine ideale Lösung gefunden werden konnte. Es wird jedoch mit folgender Begründung davon ausgegangen, daß eine entsprechende Ansiedlung mit den Gesamtinteressen der städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist:

- Der Stadt Grimmen liegt das Gutachten zu den "Perspektiven der Einzelhandelsentwicklung in Grimmen" (Stand Mai 2001) vor. Dem Gutachten (Seite 12) kann entnommen werden, daß im Bereich Textilien/Schuhe ca. 72 % der Befragten aus Grimmen und dem Umland ihre Einkäufe nicht in der Stadt Grimmen sondern in sonstigen Orten tätigen und das die Bindungsquote in dieser Branche von lediglich 33 % als unterdurchschnittlich zu bezeichnen ist. Weiterhin wird festgestellt, daß die Flächendichte im Bereich Textilien unterdurchschnittlich ist. In der Zusammenfassung (Seite 54) wird sogar ausgeführt, daß "aus der Sicht der Gutachter im zentrenrelevanten Bereich eine Erweiterung der Verkaufsfläche um rund 1.000 qm bis 2.000 qm (ggf. abzüglich ca. 400 qm nach Realisierung Textilfachmarkt) angebracht ist.
- Seitens der Stadtvertretung ist man sich durchaus bewußt, daß eine Stärkung der Innenstadt notwendig ist. Im Einzelhandelsgutachten (Seite 41) wird davon ausgegangen, daß eine "Positionierung der Innenstadt als wichtigsten Einzelhandelsstandort "durch die Konzentration des gehobenen und höherwertigen Bedarfs, vorzugsweise in kleinen Läden, die an ein Mindestmaß von großflächigen Magnetbetrieben angehängt werden" erfolgen sollte. Diesem Kriterium entspricht ein Textil-Discountmarkt jedoch wohl eher nicht.

- Seitens der Abgeordneten wird davon ausgegangen, daß mit der Ansiedlung eines Textil-Discountmarktes am Standort Tribseeser Straße eine Möglichkeit geschaffen wird, einen Teil der Kaufkraft, die derzeit in diesem Segment abfließt, am Standort Grimmen zu halten.

Im SO_I weiterhin zulässig sind Schank- und Speisewirtschaften, auch wenn diese weder räumlich noch funktional der Handelseinrichtung zugeordnet sind. Die seitens der Stadt Grimmen angestrebte Beschränkung der Größe dieser Schank- und Speisewirtschaften über die Festsetzung einer maximal zur Verfügung stehenden Nutzfläche (hier: max. 400 m²), wurde im Rahmen des Planverfahrens des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes als nichtig erklärt. Aus diesem Grunde war es notwendig, auf diese entsprechende Festsetzung im Rahmen der Erarbeitung des 2. Entwurfes des B-Planes und damit dann auch bei Beschluß der Satzung über den Bebauungsplan zu verzichten. Jetzt ist davon auszugehen, daß die Beschränkung der Größe der Schank- und Speisewirtschaften ausschließlich über die im Planwerk vorgenommene Definition der Geschoßfläche erfolgt.

Mit der Erarbeitung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes verbunden wurde die Aufnahme der Zulässigkeit einer Billardhalle/Spielothek im Bereich des SO_I - Gebiet für Einkaufszentren. Hier soll durch die Definition einer zulässigen Nutzfläche (110 qm) eine Beschränkung der Größenordnung der entsprechend nutzbaren Einrichtung erzielt werden.

Aufgrund der Auseinandersetzung mit den Hinweisen, Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Bürger zum Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 1.7, speziell zum Material des 2. Entwurfes wurde im Rahmen der Abwägung durch die Stadtvertretung beschlossen, das SO_I in 2 Teilgebiete (a und b) zu unterteilen. Während im Bereich des Teilgebietes a des SO_I keine Zulässigkeit der Errichtung der Billardhalle/Spielothek gegeben ist, ist dies für das Teilgebiet b des SO_I anders. Im Bereich des Teilgebietes b ist diese Errichtung zulässig. Mit dieser zusätzlichen räumlichen Abgrenzung der Zulässigkeit der Billardhalle/Spielothek sollen Nachbarschaftskonflikte zur angrenzenden Wohnbebauung vermieden werden.

Mit diesen beiden Ausweisungen (Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften und auch einer Spielothek/Billardhalle) möchte die Stadt Grimmen diesen Standort attraktiver gestalten. So bestünde in diesem Bereich des Plangebietes die Möglichkeit, gastronomische Einrichtungen bzw. Einrichtungen für die Freizeitgestaltung zu errichten, die baulich nicht in das Einkaufszentrum integriert sein müßten.

5. 1. 5. Im SO_{II} soll im wesentlichen ein Bau- und Heimwerkermarkt mit Gartencenter angesiedelt werden. Zusätzlich wurde aber auch festgesetzt, daß neben dem Bau- und Heimwerkermarkt sowie dem Gartencenter auch andere Fachgeschäfte, Fachmärkte zulässig sind (*Ein Fachgeschäft ist ein Einzelhandelsbetrieb, der ein in sich zusammenhängendes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzender Dienstleistung anbietet, wie z.B. Kundenberatung. Fachgeschäfte sind meist Klein- und Mittelbetriebe.- Unter einem Fachmarkt wird ein Einzelhandelsbetrieb verstanden, der auf ein schmales Warensortiment*

beschränkt ist und sich gegenüber einem Fachgeschäft in der Regel durch die Größe und wenig Beratung und Bedienung abhebt.)

Die maximale Verkaufsfläche im Bereich des SO_{II} wird mit 8.000 qm festgesetzt. Die große zulässige Verkaufsfläche ist notwendig, da auch die im Bereich des Bau- und Heimwerkermarktes mit Gartencenter notwendigen Freiflächen als Verkaufsflächen bewertet werden (*Die Verkaufsfläche umfaßt die Fläche, die dem Verkauf dient, einschließlich der Gänge und Treppen in den Verkaufsräumen, der Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen sowie Auslage- und Aufstellungsflächen, soweit sie den Kunden zugänglich sind, und alle nicht in fest umbauten Räumen liegenden Verkaufsflächen (Freiflächen), soweit sie dauerhaft oder saisonal und nicht nur kurzfristig genutzt werden. Zu den Verkaufsflächen zählen die vor den Kassenzonen liegenden Flächen dann, wenn von ihnen aus der Zugang zu weiteren Läden oder Dienstleistungsbetrieben erfolgt. In Fällen der "integrierten Lagerhaltung" und des "Verkaufs ab Lager" erfolgt keine Einzelabgrenzung von Lagerflächen, d.h. diese gelten auch als Verkaufsfläche*)

Dennoch steht im SO_{II} eine wesentlich größere Verkaufsfläche wie im Bereich des SO_I zur Verfügung. Um zu sichern, daß diese große zulässige Verkaufsfläche keine nachteiligen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung haben wird, hat sich die Stadt trotz der Einbindung des Plangebietes in das Stadtgefüge (Verzicht auf die Beplanung einer peripheren Fläche auf der "grünen Wiese") entschlossen, innenstadtrelevante Sortimente als Hauptsortimente auszuschließen. Dies bedeutet zum Beispiel im Bereich des SO_{II}, daß hier keine Nahrungs- und Genußmittel, keine Textilien, kein Schmuck, keine Schuh- und Lederwaren als Hauptsortimente verkauft werden dürfen.

Somit grenzt sich das Spektrum der zulässigen Hauptsortimente erheblich ein und es sind beispielhaft folgende zulässige Sortimente zu nennen:

- Möbel
- Tapeten, Teppiche, Bodenbeläge
- Kraftfahrzeuge und KFZ-Teile
- Bau- und Gartenbedarf
- Brennstoffe

Auch im Bereich des SO_I wurde eine entsprechende Sortimentsbeschränkung vorgenommen. Auch hier sind, mit Ausnahme der Nahrungs- und Genußmittel bzw. der Discount-Textilien, weitere zentrentypische Sortimente als Hauptsortimente ausgeschlossen worden.

Um jedoch im SO_{II} zu sichern, daß innenstadtrelevante bau- und gartenmarkttypische Randsortimente (wie Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Fahrräder, Elektrowaren, Arbeitsbekleidung, Arbeitsschuhe, Garten- und Bau-fachbücher) veräußert werden können, wurde im Planwerk des 2. Entwurfes und inzwischen auch im Planwerk der beschlossenen Satzung zusätzlich definiert, daß diese auf maximal 7 % der tatsächlich für den Bau- und Gartenmarkt genutzten Verkaufsfläche zulässig sind. Mit dieser prozentualen Kopplung an die tatsächliche Verkaufsfläche soll eine Übergewichtung dieser Randsortimente bei nicht voller Ausschöpfung der im SO_{II} maximal zulässigen Verkaufsfläche (maximal 8.000 qm) verhindert werden.

Anders als im SO_I sind im SO_{II} Schank- und Speisewirtschaften nur dann zulässig, wenn sie räumlich und funktional den Einzelhandelseinrichtungen zugeordnet sind. Auch hier ist die ursprüngliche Absicht der Stadt Grimmen, die zulässige Nutzfläche auf 250 qm zu beschränken, aufgrund fehlender Rechtmäßigkeit dieser entsprechenden Festsetzung, nicht umsetzbar. (Auch hier steht damit lediglich die festgesetzte Geschosßfläche als begrenzendes Maß der baulichen Entwicklung zur Verfügung).

Damit (Definition der Zulässigkeit von Schank- und Speisewirtschaften lediglich in räumlich-funktionaler Zuordnung zur Einzelhandelseinrichtung) hat die Stadt Grimmen zum einen gesichert, daß Ansprüche der Bevölkerung, Einkaufen und Essen miteinander zu verbinden, verwirklicht werden können, zum anderen aber verhindert, daß im SO_{II} gastronomische Einrichtungen entstehen können, die zusätzlich zu den zulässigen gastronomischen Einrichtungen im SO_I von erheblicher Relevanz für die Innenstadtentwicklung sein können. So soll verhindert werden, daß derzeit im Aufbau bestehende Strukturen in der Innenstadt unterlaufen werden.

5. 1. 6. Für die Sondergebiete I und II wurde darüber hinaus bestimmt, daß Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, Dienstleistungseinrichtungen und branchentypische und betriebsbezogene Büronutzungen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung möchte die Stadt ermöglichen, daß entsprechende sekundäre Nutzungen am Standort zulässig sind. Es gibt keine städtebaulichen Gründe, diese ausgewiesenen Nutzungen einzuschränken. Andererseits ist es seitens der Stadt Grimmen nicht beabsichtigt, durch die Festsetzung weiterer zulässiger Nutzungen vom Anspruch der Entwicklung eines Sondergebietes mit dem Schwerpunkt Handel abzurücken.

5. 2. *Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]*

5. 2. 1. Aufgrund des geringen Flächenpotentials des zur Verfügung stehenden Standortes des B-Planes Nr. 1.7 hat sich die Stadt Grimmen entschlossen, unter Anwendung des § 17 Abs. 2 BauNVO die Grundflächenzahl mit 0,9 festzulegen. Dies bedeutet, daß nunmehr sogar 90 % des Baugrundstückes (ursprüngliche Kappungsgrenze lag bei 80 %) einer Bebauung mit Hochbauvorhaben oder mit Nebenanlagen zugeführt werden dürfen. Damit liegt die im B-Plan festgesetzte Grundflächenzahl über der Grundflächenzahl, die entsprechend § 17 Abs. 1 der BauNVO in Sonstigen Sondergebieten in Anwendung zu bringen ist.

Folgende Umstände haben die Stadt Grimmen zu diesem Schritt bewogen:

- verbunden mit der Ausweisung großflächiger Einzelhandelsunternehmen ist der Umstand, daß eine große Anzahl von Stellplätzen errichtet werden muß, auch andere bauliche Nebenanlagen (Zu- und Umfahrten) müssen in großem Umfang realisiert werden
- für die Erschließung des Standortes werden nur in geringem Umfang öffentliche Verkehrsflächen realisiert; der aus diesem Grunde hohe Anteil von Erschließungswegeflächen geht somit zu Lasten der Grundflächenzahl

5. 2. 2. Auch wenn dies nicht so erscheinen mag, wird gerade diese Erhöhung der zulässigen Grundflächenzahl auf 0,9 dem Anspruch nach schonendem Umgang mit Grund und Boden gerecht. Durch die bauliche Nachverdichtung einer Industrie- und Gewerbebrache im innerstädtischen Bereich ist es möglich, auf eine Ansiedlung entsprechender großflächiger Einzelhandelseinrichtungen auf der "grünen Wiese" zu verzichten. Dies wird z.B. in dem Umstand deutlich, daß die Stadt Grimmen die Satzung über den B-Plan Nr. 1.2 "Sondergebiet an der Jarpenbeek", der im unbebauten Außenbereich der Stadt Grimmen angesiedelt war, ersatzlos aufgehoben hat. Dem mit der Erhöhung der Obergrenze der Grundflächenzahl erhöhten Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild wird im Rahmen der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung Rechnung getragen. Auch wenn davon auszugehen ist, daß es sich bereits um einen gestörten Standort handelt (Inanspruchnahme einer Industrie- /Gewerbegebietsbrache), stellt die Vergrößerung der bebauten Fläche sicherlich einen erhöhten Eingriff dar. Auch im Hinblick auf die Regenentwässerung ist die Erhöhung der Grundflächenzahl maßgeblich. Auch hier wird durch geeignete bauliche Maßnahmen, z.B. Nutzung von Baustoffen mit höherer Versickerungsrate im Bereich der Stellplätze, dieser Erhöhung der Grundflächenzahl gegengesteuert. Dies bedeutet, daß die Versiegelungsrate nicht unbedingt erhöht wird, auch wenn die Grundflächenzahl gesteigert wird.

Andere Auswirkungen dieser Erhöhung der Grundflächenzahl (z.B. auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, sonstige öffentliche Belange) werden nicht erwartet.

5. 2. 3. Korrelierend mit der bereits begründeten Ausweisung maximal zulässiger Verkaufsflächen in den beiden Sondergebieten (1.350 qm im SO_I und 8.000 qm im SO_{II}) bzw. der Absicht, die zu realisierende Größe der zulässigen Schank- und Speisewirtschaften zu begrenzen, wurden maximal zulässige Geschoßflächen ausgewiesen. Es wurde dabei davon ausgegangen, daß die maximal zulässige Verkaufsfläche bzw. die angestrebte Größe der Nutzfläche im Gastronomiebereich etwa zwei Drittel der Geschoßfläche entspricht.
5. 2. 4. Neben der Grundflächenzahl wurde im Planwerk zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die maximal zulässige Gebäudehöhe definiert. Die im 1. Entwurf der Satzung vorgenommene Definition einer maximalen Firsthöhe konnte in diesem Zusammenhang nicht aufrecht erhalten werden, da davon auszugehen ist, daß Baumärkte nahezu ausnahmslos über Flachdächer verfügen, so daß die Firsthöhe als Höhenbegrenzung nicht greifen würde. Die maximale Gebäudehöhe wird auf 22 m über HN (ca. 9,5 m über Gelände) begrenzt. Diese Höhe ist mindestens notwendig, um die Verkaufseinrichtungen funktionsgerecht entstehen zu lassen. Da das Umfeld des Plangebietes z.T. durch Geschoßwohnungsbau geprägt ist, geht die Stadt Grimmen davon aus, daß eine entsprechende Festsetzung keine nachteilige Wirkung auf das Stadt- und Landschaftsbild haben wird.

5. 3. *Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]*

5. 3. 1. Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurden mit Hilfe von Baugrenzen überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Sie können nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden. Die Baugrenzen wurden dabei so angelegt, daß eine Bebaubarkeit des Plangebietes weitestgehend gesichert ist. Lediglich im Übergangsbereich zum öffentlichen Straßenraum bzw. zu den anschließenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen (durchschnittlich 5,0 m bzw. 3,0 m) geschaffen, die von einer Bebauung mit Hochbauvorhaben freizuhalten sind.
5. 3. 2. 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 aber auch Nebenanlagen nach § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
5. 3. 3. Auf die Eingrenzung der Bauweise (offene oder geschlossene Bauweise) wurde im Rahmen des B-Planes verzichtet. Hier soll kein Eingriff in die gestalterische Freiheit des Vorhabenträgers getätigt werden.

5. 4. *Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]*

5. 4. 1. Die Verkehrsanbindung des Sonstigen Sondergebietes für großflächige Einzelhandelseinrichtungen erfolgt über die Tribseeser Straße. Um die Verkehrsströme zu ordnen und um den fließenden Verkehr zu sichern, ist es notwendig, den Verkehrsraum auf zu weiten.
5. 4. 2. Der durch die Stadt Grimmen im Rahmen des Planverfahrens des 1. Entwurfs des Bebauungsplanes gebundene Vorhabenträger hat beim Ingenieurbüro HARZKE & SPREEMANN, Ulmenallee 5, 18311 Ribnitz-Damgarten einen Entwurf bezüglich des Ausbaues der Anbindung des Plangebietes an die Tribseeser Straße erarbeiten lassen. Der erarbeitete Entwurf liegt der Begründung als Anlage I bei.
5. 4. 3. Die Flächen, die aufgrund der Erweiterung des Verkehrsraumes (Realisierung einer Linksabbiegerspur, Verbreiterung der Spur Rechtsabbieger) zusätzlich als Verkehrsraum benötigt werden, sind im Bebauungsplan als Straßenverkehrsflächen dargestellt worden.
5. 4. 4. Neben den Flächen, die aufgrund der Realisierung der Anbindung an die Tribseeser Straße als Verkehrsflächen gesichert worden sind, wurde angrenzend an den Jarpenbeeker Damm eine derzeit private Grundstücksfläche (Rasen) als Verkehrsfläche ausgewiesen. Die Stadt Grimmen hat ein Projekt für den Kreuzungsausbaue Jarpenbeeker Damm/Tribseeser Straße erarbeiten lassen. Aufgrund dieses Projektes ist es notwendig, eben diese im Bereich des Plangebietes liegende, private Grundstücksfläche als

Verkehrsfläche auszuweisen und damit vor einer Überbauung zu sichern. Hier ist bei Umsetzung des Ausbauprojektes eine Inanspruchnahme für Nebenanlagen (Fuß- und Radweg, Bankette) notwendig.

5. 4. 5. Da entsprechend von Anregungen und Bedenken, die im Rahmen des Planverfahrens des 1. Entwurfs des Bebauungsplanes formuliert worden sind, auch innerhalb des Plangebietes liegende, die Sondergebiete I und II erschließende Flächen, als Verkehrsflächen darzustellen sind, wurde für die Flächen, die für die Realisierung der Erweiterung des Verkehrsraumes (Anbindung bzw. Kreuzungsausbau) notwendig sind, die Darstellung in der Legende dahingehend ergänzt, daß diese Straßenverkehrsflächen als öffentliche Verkehrsflächen zu erkennen sind.
- 5.4.6. Darüber hinaus ist für die Erschließung der Sondergebiete I und II keine Realisierung öffentlicher Verkehrsräume geplant. Die Erschließung der einzelnen Sondergebiete erfolgt über den Bau erschließender Wege, die nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet sein werden. Da diese erschließenden Flächen, auch wenn sie nicht dem öffentlichen Verkehr gewidmet werden sollen, entsprechend von Anregungen und Bedenken, die im Rahmen des Planverfahrens des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes formuliert worden sind, als Verkehrsflächen einzustufen sind, werden die entsprechenden Flächen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, hier: private Erschließungsstraße zur Erschließung der SO_I und SO_{II} ausgewiesen. Die Abgrenzung öffentlicher Verkehrsraum/private Erschließungsflächen wird unter anderem auch dadurch kenntlich gemacht, daß in diesem Bereich eine Ein- und Ausfahrt ausgewiesen worden ist.
5. 4. 7. Zusätzlich ausgewiesen wurden im B-Plan Sichtdreiecke. Im Bereich dieser Sichtdreiecke wurde Einschränkungen zur zulässigen Höhe baulicher Anlagen und zur Zulässigkeit von Baum- und Strauchpflanzungen vorgenommen. So soll gesichert werden, daß ungehinderte Sichtbeziehungen zwischen dem Verkehr im Bereich der Tribseeser Straße (einschließlich Fuß- und Radwegeverkehr) und dem Ausfahrtsverkehr bestehen. Diese Flächen werden jedoch nicht den Verkehrsflächen (nach § 9 (1) Nr. 11 BauGB), sondern den Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind (nach § 9 (1) Nr. 10 BauGB), zugeordnet.
5. 5. *Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]*
5. 5. 1. Im vorliegenden Planwerk des Bebauungsplanes werden nur in begrenztem Umfang, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Diese beschränken sich im wesentlichen auf Festsetzungen bezüglich des Schutzes vorhandener Bäume und Sträucher bzw. der Anpflanzung neuer Bäume im Bereich des Plangebietes. Für die Baumneupflanzungen wurde eine Artenliste in das Planwerk aufgenommen. Diese beinhaltet unterschiedliche Arten einheimischer Laubgehölzer einschließlich der Mindestqualitäten, die am Standort gepflanzt werden können. Es wurde darauf verzichtet, die Anzahl der zu pflanzenden Bäume an die Anzahl der realisierten Stellplätze bzw.

an die nicht überbaubare Grundstücksfläche zu koppeln. Vielmehr wurde die absolut zu pflanzende Anzahl der Bäume bestimmt. Diese Ausweisung hat mehr Transparenz, da sie klar nachvollzogen werden kann.

Im Bebauungsplan wurde jedoch darauf verzichtet, die Standorte der neu zu pflanzenden Bäume auszuweisen. Hier soll die Gestaltungsfreiheit des Vorhabenträgers nicht eingeschränkt werden. Lediglich eine Anforderung an den Standort wurde verankert. So wird im B-Plan festgesetzt, daß jedem Baum ein Entwicklungsraum von 12 m² unversiegelter Bodenfläche zur Verfügung stehen muß.

5. 5. 2. Zusätzlich wurde im Planwerk definiert, daß ein im Bereich der Tribseeser Straße gepflanzter Baum, der ca. 5 bis 7 Jahre alt ist, umgepflanzt werden soll. Ein neuer Standort für diesen Baum ist im Bereich der Tribseeser Straße zu finden. Diese Verpflanzung macht sich notwendig, da für die Anbindung des Sonstigen Sondergebietes für großflächige Einzelhandels-einrichtungen an die Tribseeser Straße der Ausbau eines Verkehrsknotens unabdingbar wird.

5. 5. 3. Zusätzlich wurde im Planwerk gekennzeichnet, welche vorhandenen Bäume und Sträucher, die im Bereich der in Anspruch zu nehmenden Fläche situiert sind, gefällt bzw. geholt werden dürfen. Der Ausgleich für die zu entfernenden Bäume richtet sich dabei nach der Satzung der Stadt Grimmen, wonach zu fällende Bäume ab einem Stammdurchmesser von 10 cm (gemessen in 1,0 m Höhe) auszugleichen sind. Dabei gilt, daß je angefangene 100 cm Stammumfang ein Ersatzbaum zu pflanzen ist.

Damit ergibt sich im Bereich des B-Planes folgender Bedarf an Ersatzbäumen:

Durchmesser der zu entfernenden Bäume (Ersatzbedarf nach Satzung)	Anzahl der zu entfernenden Bäume	resultierender Bedarf an Er- satzbäumen
1 cm bis 9 cm (0 Ersatzbäume)	1	0
10 cm bis 31 cm (1 Ersatzbaum)	16	16
32 cm bis 64 cm (2 Ersatzbäume)	7	14
Gesamtbedarf an Ersatzbäumen		30

Dies bedeutet, daß von den festgesetzten 44 Baumpflanzungen im Bereich des Plangebietes bereits 30 Baumpflanzungen als Ersatzpflanzungen zu bewerten sind. Diese werden in die Kompensationsflächenbilanz (siehe Punkt 7.3 der Begründung) nicht mit eingerechnet.

5. 6. *Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]*

5. 6. 1. Im Planwerk der Satzung über den B-Plan Nr. 1.7 wurde eine Fläche ausgewiesen, die mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstückes 7 der Flur 9 der Gemarkung Grimmen belastet wird. Im Bereich dieser Fläche verläuft die Hausanschlußleitung Schmutzwasser.

Zweck der Belastung der ausgewiesenen Fläche ist die dauerhafte Sicherung der Leitung sowie die Sicherung, daß notwendige Reinigungs- oder Wartungsaufgaben im Bereich der Leitung durch den Eigentümer des Flurstückes 7 der Flur 9 der Gemarkung Grimmen oder seine Beauftragte erfüllt werden können.

5. 6. 2. Ursprünglich war es vorgesehen, eine zweite Fläche mit einen Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zur Erschließung der SOI und SOII zu belasten. Durch die Ausweisung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, private Erschließungsstraße ist diese Festsetzung jedoch entbehrlich geworden.
5. 7. *Zu treffende bauliche oder sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB]*
- 5.7.1. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes hat sich herauskristallisiert, daß für eine abschließende Bewertung der Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht, die Erarbeitung einer Schallimmissionsprognose notwendig ist. Aus diesem Grunde hat der Vorhabenträger, der für die Entwicklung des Sondergebietes durch die Stadt Grimmen vertraglich gebunden wurde, auf Grundlage der zu realisierenden Vorhaben eine entsprechende Immissionsprognose erarbeiten lassen.
- 5.7.2. Seitens des Gutachters (Büro für ingenieurgeophysikalische Messungen GmbH, Greifswald) wurde festgestellt, daß der Vergleich der Berechnung der Beurteilungspegel ohne Parkplätze und dadurch bedingte Verkehre und der Berechnung der Beurteilungspegel mit Parkplätze und dadurch bedingte Verkehre zeigt, daß die geplanten Nutzungen nur sehr geringe Belastungen für den Bereich außerhalb des B-Planes verursachen. Dieser geringe Einfluß auf die umgebenen Gebiete ist durch die abschirmende Wirkung der zu realisierenden Bauten bedingt. Für eine Aufpunkthöhe von 3,5 m verringert sich die verkehrsbedingte Lärmbelastung in einigen Bereichen des Gymnasiums sogar.

Der Gewerbelärm (Anlieferungsverkehr, Betrieb von Kühl- und Lüftungsanlagen) führt am Tage zu keinen Überschreitungen der Richtwerte. In den Nachtstunden jedoch ist im Bereich der östlich des geplanten Lebensmittelmarktes gelegenen Flächen, die seitens der Stadt Grimmen entsprechend des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 1.4 "Wohnbebauung Jarpenbeek" zu einem Wohngebiet entwickelt werden sollen und die durch den Straßenlärm der Tribseeser Straße bereits vorbelastet sind, ein Überschreiten der Richtwerte zu erwarten.

Seitens des Gutachters werden folgende Empfehlungen gegeben:

- A) Die nördlich des geplanten Lebensmittel-Verbrauchermarktes (unmittelbar an der Tribseeser Straße) gelegenen Parkplätze sind als Mitarbeiterstellplätze zu nutzen.
- B) Der Gebläseaustritt der Kühlanlagen des Lebensmittelmarktes ist so zu gestalten, daß er eine zusätzliche Verkleidung besitzt, welche schalldämmend ist und nur eine Öffnung in Richtung des Erdbodens aufweist.
- C) Eine Alternative zur unter B) empfohlenen Verkleidung wäre die Errichtung einer 2 m hohen Schallschutzwand, welche sich jeweils 10 m zu beiden Seiten des Schallaustritts erstreckt.

5.7.3. Im Rahmen der Abwägung der im Rahmen des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes formulierten Hinweise, Anregungen und Bedenken hat sich die Stadtvertretung der Stadt Grimmen entschlossen, die Empfehlung B als Festsetzung im Teil B - Text der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.7 "Sondergebiet Tribseeser Straße" aufzunehmen. Seitens der Stadt Grimmen wird davon ausgegangen, daß damit wirksame Maßnahmen zur Emissionsverminderung festgesetzt werden und damit die alternative Variante C entbehrlich ist. Bezüglich des Hinweises A ist auszuführen, daß eine Festsetzung die regelt, wo Mitarbeiterstellplätze angeordnet werden sollen, planungsrechtlich nicht umsetzbar ist. Es wäre lediglich festsetzbar, daß in diesem Bereich Stellplätze allgemein angeordnet werden sollen. Darauf hat die Stadt Grimmen jedoch bewußt verzichtet, da im Gutachten gleichermaßen dargelegt wird, daß die hauptsächliche Lärmbelastung der angrenzenden Wohnbebauung nicht durch den Stellplatzverkehr sondern durch den Verkehr der Tribseeser Straße zu bilanzieren ist. Außerdem möchte die Stadt Grimmen für den zukünftigen Bauherren eine relativ hohe Planungsflexibilität gewährleisten und hat aus diesem Grunde die Baugrenzen bewußt großzügig gehalten und auf zusätzliche Festsetzungen verzichtet.

5.7.4. Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum 2. Entwurf des B-Planes wurde der Hinweis geäußert, daß die Fläche für die textliche Festsetzung 7.1 "Technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen" auf der Planzeichnung mit dem entsprechenden Planzeichen abzugrenzen ist. Dieser Anregung wurde jedoch nicht gefolgt, da es sich bei der entsprechenden Festsetzungen lediglich um eine Fallbestimmung handelt, die festsetzt, welche Vorkehrungen getroffen werden müssen, wenn sich die Kühlanlagen an der Grenze zur Wohnbebauung befinden. Da sich die B-Planung als Angebotsplanung versteht, ist zum Zeitpunkt der Erstellung der Satzung nicht klar, wie die Baukörper innerhalb der Baugrenzen positioniert werden. Städtebauliches Ziel der Stadt Grimmen ist es auch nicht, dies dem Bauherren vorzuschreiben.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO

Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hat die Stadt Grimmen die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M/V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M/V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

- 5.8. Aufgrund der peripheren Lage des Plangebietes und damit verbunden der geringen Wirksamkeit auf das Stadtbild von Grimmen, besonders bezüglich der Innenstadt, wurde jedoch von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

Hinweise im Planwerk

Neben planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB wurden in den Bebauungsplan, Hinweise aufgenommen. Wie bereits der Name sagt, handelt es sich bei diesen Hinweisen nicht um Festsetzungen. Um jedoch die allgemeine Verbreitung dieser Hinweise und damit die Kenntnisnahme durch die zukünftigen Bauherren zu sichern, wurden sie in das Planwerk des B-Planes mit aufgenommen.

Folgende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen:

5. 9. Bodendenkmalpflege
5. 9. 1. Zur Sicherung möglicher Bodendenkmale wurde in das Planwerk der Hinweis aufgenommen, daß die Bauvorhaben mind. 2 Wochen vor Baubeginn beim Landkreis Nordvorpommern, Untere Denkmalschutzbehörde verbindlich anzuzeigen sind. Gleichfalls wurde im Planwerk auf das richtige Verhalten bei eventuellen Funden hingewiesen.
- 5.10. Trinkwasserschutz
- 5.10. 1. Neben den Belangen der Bodendenkmalpflege wird im Planwerk darauf verwiesen, daß das Plangebiet im Bereich der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Grimmen gelegen ist. Dies bedeutet, daß in Hinsicht auf Planungen im Bereich der Trinkwasserschutzzone die Richtlinien zum Grundwasserschutz des DVGW-Regelwerkes W 101 vom Februar 1995 einzuhalten sind und alle Planungen in der fachlichen Zuständigkeit der unteren Wasserbehörde liegen.

5.11. Altlasten

- 5.11. 1. Aufgrund des Umstandes, daß es sich beim Plangebiet um eine Industrie-/ Gewerbegebietsbrache handelt, wurde im Vorfeld der Planung bereits abgeprüft, ob im Bereich des Plangebietes mit Böden, die erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, zu rechnen ist.
- 5.11. 2. In einer diesbezüglichen Abstimmung mit dem Landkreis Nordvorpommern, Umweltamt wurde dem Vorhabenträger mitgeteilt, daß aus der Sicht des Umweltamtes der Entwicklung eines Sondergebietes - Handelseinrichtungen grundsätzlich nichts entgegensteht. Zusätzliche Gutachten im Rahmen des B-Plan-Verfahrens werden nicht gefordert. Notwendige Rückbau- bzw. Sicherungs-/ Sanierungsmaßnahmen können im Zuge der Bebauung erfolgen. Zusätzlich wurde definiert, wie sich beim Auftreten möglicher Kontaminationen des Baugrundes zu verhalten ist. Diese Verhaltensregeln wurden unter Hinweise in das Planwerk aufgenommen.
- 5.10. 3. Seitens des STAUN Stralsund, Fachbereich Wasser, Boden und Küstenschutz wird darauf verwiesen, daß im Rahmen der notwendigen Baugrunduntersuchungen die Altlastenproblematik in der Form von Bodenverunreinigungen durch Mineralöle berücksichtigt werden soll. Dem STAUN Stralsund, der für die Durchführung des Bodenschutzgesetzes zuständigen Behörde, sind bereits vorhandene Bodenuntersuchungen vorzulegen. Gegebenenfalls ist die weitere Verfahrensweise vor einer Sanierung mit dem STAUN Stralsund abzustimmen.

5.11. Löschwasserversorgung, Brand- und Katastrophenschutz

- 5.11.1. Im Rahmen der Beteiligung TÖB zu den Entwürfen des Bebauungsplanes wurden seitens des Landkreises Nordvorpommern auch Hinweise zu den Belangen des Brand- und Katastrophenschutzes ausgeführt. Die wichtigsten Hinweise, z.B. bezüglich der mindestens zur Verfügung stehenden Löschwassermenge oder bezüglich der Herrichtung von Löschwasserteichen wurden unter Hinweise in das Planwerk aufgenommen. Andere allgemeine, weniger auf das konkrete Vorhaben bezogene Hinweise, sollen lediglich in der Begründung erwähnt werden. Dabei handelt es sich im einzelnen um folgende Hinweise:

1. Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notfallsituationen,
2. Schaffung ausreichender Anfahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und den Rettungsdienst sowie die ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Plätze und Gebäude,
3. Gebäude, deren 2. Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen mehr als 8 m über der festgelegten Geländeoberfläche liegt, dürfen nur errichtet werden, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der örtlichen Feuerwehr vorgehalten werden,
4. Beachtung der erforderlichen Gebäudeabstände von Neubauten untereinander und zu bereits bestehenden Gebäuden und Einrichtungen.

5.12. Gasversorgungsleitung

- 5.12. 1. Die Stadt Grimmen hat durch die Gasversorgung Vorpommern GmbH einen Hinweis bezüglich der Lage einer Gasversorgungsleitung dieses Unternehmens in unmittelbarer Nähe der Grenze des Plangebietes entlang des Jarpenbecker Dammes erhalten. Die Lage dieser Leitung wurde im Rahmen der Erarbeitung des 2. Entwurfs des Bebauungsplanes in das Planwerk eingearbeitet.
- 5.12. 2. Aufgrund der Lage dieser Leitung ist die Stadt Grimmen davon ausgegangen, daß einzelne Hinweise bezüglich des Verhaltens im Bereich von Gasleitungen, in das Planwerk aufgenommen werden sollen.

5.13. Begrünung der Privatgrundstücke

- 5.13. 1. Hier wird auf die gesetzliche Regelung der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern hingewiesen, die eine Begrünung der nicht für eine Bebauung zu nutzenden Grundstücksteile vorsieht. So soll gesichert werden, daß der nicht überbaute Anteil des Plangebietes, der aufgrund der Erhöhung der Grundflächenzahl noch reduziert worden ist, schnell einer dauerhaften Begrünung zugeführt wird.
- 5.13. 2. Der Hinweis, daß die Umsetzung der im Planverfahren ermittelten Kompensationsmaßnahmen innerhalb bzw. außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes spätestens bis zur Abnahme der fertiggestellten Hochbauanlagen erfolgen soll, wurde im Städtebaulichen Vertrag, den die Stadt Grimmen mit dem Vorhabenträger geschlossen hat, vertraglich verankert.

5.14. Leitungsbestand örtlicher Versorgungsunternehmen

- 5.14.1 Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes haben die örtlichen Versorgungsträger die Chance wahrgenommen, auf vorhandene Anlagen ihrer Rechtsträgerschaft hinzuweisen. Leitungen, die dem Plangebiet unmittelbar benachbart sind, wurden im Planwerk gekennzeichnet, bei weiter entfernt gelegenen Leitungen wurde auf eine Darstellung gänzlich verzichtet. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahmen dieser einzelnen Versorgungsträger hingewiesen, die Eingang in die Verfahrenakte des Planverfahrens der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" finden werden.

Hinweise von Trägern öffentlicher Belange, die aufgrund des Fehlens von planungsrechtlicher Relevanz keinen Eingang in das Planwerk gefunden haben, die jedoch aufgrund ihrer Wichtigkeit in die Begründung aufgenommen werden sollen

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf des Bebauungsplanes wurden in einzelnen Stellungnahmen auch Hinweise formuliert, die nicht Eingang gefunden haben in das Planwerk. Bezüglich dieser formulierten Hinweise wurde entschieden, daß diese lediglich in die Begründung aufgenommen werden sollen. Hier handelt es sich im einzelnen um Hinweise folgender Träger öffentlicher Belange:

5.15. Landkreis Nordvorpommern, Abfallwirtschaft

- 5.15. 1. Bezüglich der Abfallwirtschaft wird in der Stellungnahme des Landkreises Nordvorpommern auf bestehende Vorschriften hingewiesen. Vorwiegend geht es dabei um die Sicherung einer ordnungsgemäßen Zuwegung für Entsorgungsfahrzeuge (Untergrund, Lichtraum). Darüber hinaus wird auf das Rückwärtsfahrverbot und damit verbunden auf die Forderung, daß im Bereich von Stichstraßen ein Wendehammer bzw. ein Wendekreis von mindestens 18 m Durchmesser vorzusehen ist, hingewiesen. Diese Hinweise sind im Rahmen der Realisierung der Bebauung durch geeignete Positionierung der Baukörper bzw. durch geeignete Anlage der Stellplätze zu beachten.
- 5.15. 2. Die darüber hinaus seitens des Fachbereiches Abfallwirtschaft formulierten Hinweise sind für das Plangebiet nicht relevant und werden aus diesem Grunde nicht in die vorliegende Begründung eingearbeitet.

5.16. e.dis Energie Nord AG

- 5.16. 1. Bezüglich des Anlagenbestandes, der sich nach Aussagen der e.dis, Regionalzentrale Grimmen im geplanten Baubereich befindet, wird ausgeführt, daß diese Anlagen zur Vermeidung der Gefährdung von Personen und der öffentlichen Versorgung nicht unter- bzw. überbaut werden dürfen. Außerdem sind sie von Bepflanzungen, Anschüttungen u.ä. freizuhalten und bei Erfordernis als Baufreimachungsmaßnahme zu Lasten des Verursachers zu verlegen.
- 5.16. 2. Bei Kreuzungen oder Näherungen sind die Bestimmungen gemäß DIN VDE 0100, 0210, 0211, 0298 und DIN 1998 einzuhalten.

6. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

6. 1. Mit dem B-Plan Nr. 1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" wird eine fast 2,95 ha große, innerstädtische Fläche überplant. Die folgende Übersicht verdeutlicht, wie sich die derzeitige Nutzungssituation darstellt.

IST-Bilanz

Gesamtplangebiet	29.374,5 m ²
- Verkehrsraum Tribseeser Straße	1.736,5 m ²
- Gelände des ehemaligen Kraftverkehrs	22.753,0 m ²
davon	
• Gebäudeflächen	4.325,0 m ²
• Betonflächen	6.040,0 m ²
• Brachflächen	12.388,0 m ²
- angrenzende Rasenfläche	4.885,0 m ²

Deutlich wird, daß mit der Planung hauptsächlich der Bereich des ehemaligen Kraftverkehrs, einer Neuordnung zugeführt wird. Die zusätzlich mit in das Plangebiet aufgenommene Rasenfläche ist für die Stadtbegrünung von unwesentlicher Funktion (ohne Strukturierung, einfacher artenarmer Zierrasen). Auch eine Erholungsfunktion kann diese Fläche nicht übernehmen. Aus diesem Grunde ist es städtebaulich überaus sinnvoll, die Freifläche im Sinne der baulichen Nachverdichtung mit in das Plangebiet aufzunehmen und einer Bebauung zuzuführen. Der Verkehrsraum der Tribseeser Straße wurde in das Plangebiet mit aufgenommen, da im Bereich der Tribseeser Straße der Ausbau einer Anbindung notwendig wird.

6. 2. Planungsziel der Stadt Grimmen ist, im Bereich des Plangebietes großflächige Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln. Um dieses Planungsziel umsetzen zu können, ist eine starke bauliche Verdichtung am Standort notwendig. Neben großflächigen Baukörpern ist auch mit der Realisierung großflächiger Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Umfahrungen) zu rechnen. Dies wird insbesondere damit deutlich, daß seitens der Stadt Grimmen für den Standort entschieden worden ist, eine Grundflächenzahl von 0,9 zu definieren. Dies bedeutet, daß 90 % des Baugrundstückes einer Bebauung unterliegen dürfen.

SOLL-Bilanz

Gesamtplangebiet	29.374,5 m ²
- Verkehrsraum Tribseeser Straße	2.306,5 m ²
- Verkehrsraum Jarpenbecker Damm	200,0 m ²
- Sonstiges Sondergebiet	26.868,0 m ²
davon	
• Gebäudeflächen (entsprechend Geschoßfläche)	14.000,0 m ²
• Nebenanlagen	10.181,2 m ²
• nicht überbaubare Grundstücksfläche	2.686,8 m ²

Bei genauer Analyse der Flächenbilanz wird deutlich, daß für die Anbindung des Plangebietes an die Tribseeser Straße und damit für den Ausbau des Straßenraumes 570,0 m² in Anspruch genommen werden müssen. Darüber hinaus wird für den Kreuzungsausbau Tribseeser Straße - Jarpenbecker Damm, für den die Stadt Grimmen ein Ausbauprojekt vorliegen hat, im Bereich des Plangebietes eine etwa 200 m² große Fläche benötigt. Da derzeit nicht bekannt ist, wann der Ausbau dieser Kreuzung erfolgen soll, war es der Stadt Grimmen wichtig, diese Fläche im Geltungsbereich des Plangebietes zu belassen und dauerhaft vor einer Inanspruchnahme durch etwaige andere Nutzungen (Baumpflanzungen, Realisierung von Stellplätzen oder ähnliches) zu sichern.

7. Betrachtung der geplanten Sondergebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft, Hinweis auf Umweltbericht aufgrund UVP-Pflicht

7.0. Vorbemerkung

Dieser Begründung ist als Anlage II ein Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB beigelegt. Es wird davon ausgegangen, daß es sich beim geplanten Vorhaben (Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau großflächiger Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 5.000 qm Verkaufsfläche) um ein Vorhaben handelt, für das eine UVP-Pflicht besteht.

Kernaussage dieses Umweltberichtes ist, daß gegen das geplante Vorhaben aus der Sicht der Umweltverträglichkeitsprüfung keine Bedenken bestehen.

Dennoch ist einzuschätzen, daß mit dem geplanten Vorhaben Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild vorbereitet werden, die es auszugleichen gilt. Aus diesem Grunde wurde sich im Rahmen des Planverfahrens des B-Planes intensiv mit der Bewertung des Eingriffs sowie mit der Definition von Ausgleichsmaßnahmen beschäftigt. Bei der Bewertung des Eingriffs wurde/wird von dem Zustand der Fläche ausgegangen, welcher bei Beginn der Planungsarbeiten aufgenommen worden ist. Die Änderung der Flächennutzung, die sich nach Erarbeitung des 1. Entwurfes, vor der Erarbeitung des 2. Entwurfes ergeben hat (Realisierung einzelner baulicher Vorhaben im SO₁) findet dabei keine Berücksichtigung.

7.1. Schutzgebiete

Das Plangebiet ist außerhalb geschützter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark) gelegen. Aus diesem Grunde braucht eine gesonderte Auseinandersetzungen nicht erfolgen.

7.2. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

Die Ausweisung von Bauflächen stellt im allgemeinen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, den es auszugleichen gilt. Auch wenn es sich um einen vorbelasteten Standort (Inanspruchnahme einer innerstädtischen, derzeit in der Nutzung aufgegebenen Immobilie) handelt, sind bei der geplanten Sondergebietsausweisung Beeinträchtigungen in folgenden Bereichen zu erwarten:

Boden	Verdichten, Abtrag, Versiegeln
Wasser	Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
Flora/Fauna	Verlust und Veränderung von Tier- und Pflanzengesellschaften

Durch die Inanspruchnahme einer innerstädtischen Fläche, die derzeit aufgrund der aufgegebenen Nutzung einen städtebaulichen Mißstand darstellt, sind durch die zu erwartende Ansiedlung von großflächigen Handelsbetrieben keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten.

7.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Bewertung des Eingriffs und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf ein für Mecklenburg-Vorpommern erarbeitetes Modell zur Eingriffsregelung, Stand 10.06.1999 zurückgegriffen.

A) *Kurzbeschreibung*

1. Wie vorab ausführlich dargestellt, sollen im Bereich einer innerstädtisch gelegenen Fläche, die hauptsächlich ehemals durch den Kraftverkehr genutzt worden ist, zwei Sondergebiete (SO_I - Gebiet für Einkaufszentren bzw. SO_{II} - Gebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen) entwickelt werden. Für die Realisierung dieser Vorhaben ist es unabdingbar, den Verkehrsraum der Tribseeser Straße auszubauen, da hier die Anbindung der Sondergebiete für die Handelseinrichtungen erfolgen soll.

Abgrenzung der Wirkzonen

Durch die Inanspruchnahme einer innerstädtischen Fläche, gekoppelt an das Planungsziel der Stadt Grimmen, Sondergebiete für die Ansiedlung von Einzelhandelseinrichtungen zu entwickeln, wird davon ausgegangen, daß durch die Umsetzung des Vorhabens keine

erheblichen und nachhaltigen Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebender Biotoptypen ausgehen werden. Aus diesem Grunde wird auf die Untersuchung von Wirkzonen verzichtet.

2. Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Auch hier wird aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes davon ausgegangen, daß störungsempfindliche Arten durch die Planung nicht betroffen sind.

3. Ermittlung des Störgrades des betroffenen Landschaftsraumes wie Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile von vorhandenen Störquellen und Störungsgrad

Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes sowie des Umstandes, das es sich beim Plangebiet selbst um einen vorbelasteten Bereich handelt, ist das gesamte Plangebiet in einem Abstand des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen von ≤ 50 m gelegen. Dies bedeutet, daß ein Störgrad von 1 zu bilanzieren ist. Damit verbunden ist die Abnahme des Kompensationserfordernisses um 0,5 Punkte. Im Hinblick auf die bereits voll versiegelten Flächen würde dies bedeuten, daß negative Werte entstehen. Dies ist in sofern akzeptabel, da allgemein bei der Entsiegelung von Flächen eine Erhöhung des Kompensationsfaktors um 0,5 zu berücksichtigen wäre, was im vorliegenden Fall zur Vereinfachung unberücksichtigt bleiben soll. Um dies jedoch zu veranschaulichen, wird im Fall der versiegelten Flächen der Korrekturwert für den Störfaktor in Klammern gesetzt.

B) *Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes*

0. Vorbemerkung

Voraussetzung zur Beurteilung eines Eingriffsvorhabens ist in jedem Fall die Erfassung und Bewertung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen und (landschaftlichen) Freiräumen. Im vorliegenden Fall wurde sich auf die Analyse der betroffenen Biotoptypen beschränkt. Auf eine Biotopkartierung wurde verzichtet, da vom Eingriffsvorhaben keine Auswirkungen auf Wertbiotope zu erwarten sind.

Der in der Anlage III beigegefügte Übersichtsplan macht deutlich, welche Biotoptypen durch die Planung betroffen sind. Im Einzelnen sind folgende Biotoptypen zu unterscheiden:

Nr.	Name	Flächenbeschreibung
13.3.2.	Artenarmer Zierrasen	größteiliger Übergangsbereich zw. Gelände des Kraftverkehrs und des Jarpenbecker Damms bzw. kleinteiliger Übergangsbereich zw. Gelände des Kraftverkehrs und der Tribseeser Straße
14.7.5.	Straße	Tribseeser Straße einschließlich Verkehrsgrün und vollversiegeltem Rad- und Fußweg
14.11.3.	Brachfläche der Verkehrs- und Industrie- flächen	Gelände des ehem. Kraftverkehrs, wobei die bebauten Bereiche (Gebäude, betonierte Nebenanlagen) und die brachliegenden Freiflächen getrennt dargestellt worden sind

Um die einzelnen Einstufungen in die folgenden Tabellen nachvollziehen zu können, soll hier nochmals im einzelnen verdeutlicht werden, welche Biotoptypen durch welche Flächenversiegelungen betroffen sein werden. Zur Vereinfachung der Berechnung wurde darauf verzichtet, den bereits versiegelten Straßenraum in die Bilanzierung aufzunehmen. Lediglich die Flächen, die für die Anbindung des Plangebietes zusätzlich zum Verkehrsraum ausgebaut werden müssen, finden sich in der Bilanzierung wieder. Da der Bebauungsplan bis auf die Ausweisung der künftigen Verkehrsräume nicht vorhabenkonkret sein kann, wird bezüglich der Inanspruchnahme der einzelnen Biotoptypen für die Gebäude, die Nebenanlagen sowie für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen von einer statistischen Gleichverteilung ausgegangen.

SOLL-Bilanz

zusätzlicher öffentlicher Verkehrsraum - Anbindung Tribseeser Straße (V_T)

570,00 qm	Vollversiegelung
220,00 qm	artenarmer Zierrasen
25,00 qm	unversiegelte Brache
325,00 qm	Beton-/Gebäudeflächen

zusätzlicher öffentlicher Verkehrsraum - Ausbau Jarpenbecker Damm (V_J)

200,00 qm	Vollversiegelung
200,00 qm	artenarmer Zierrasen

nicht überbaubare Grundstücksfläche (U); keine Versiegelung, Funktionsverlust

2.686,80 qm	(GRZ 0,9; 10 % von 26.868,00 qm)
-------------	----------------------------------

446,50 qm	artenarmer Zierrasen
1.236,30 qm	unversiegelte Brache
1.004,00 qm	Beton-/Gebäudeflächen

Gebäudeflächen (G), Vollversiegelung

14.000,00 qm	(GF-SO _I 2.000 qm + GF-SO _{II} 12.000 qm)
--------------	---

2.326,00 qm	artenarmer Zierrasen
6.442,00 qm	unversiegelte Brache
5.232,00 qm	Beton-/Gebäudeflächen

Nebenanlagen - private Verkehrsfläche, Zuwegungen, Umfahrten (E), Vollversiegelung

5090,60 qm	(50 % der für Nebenanlagen mindestens zur Verfügung stehenden Fläche)
------------	---

846,25 qm	artenarmer Zierrasen
2.342,35 qm	unversiegelte Brache
1.902,00 qm	Beton-/Gebäudeflächen

Nebenanlagen - Stellplätze (ST), Teilversiegelung

5090,60 qm	(50 % der für Nebenanlagen mindestens zur Verfügung stehenden Fläche)
------------	---

846,25 qm	artenarmer Zierrasen
2.342,35 qm	unversiegelte Brache
1.902,00 qm	Beton-/Gebäudeflächen

1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotop- typen

1.1. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenver- brauch (qm)	Wert- stufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung +/- Korrekturfaktor Freiraum- beeinträchtigungsgrad	Flächenäqui- valent für Kompensation (qm)
artenarmer Zierrasen	200,00 (V _T)	0	$0,7 + 0,5 - 0,5 = 0,7$	154,000
unversiegelte Brache	25,00 (V _T)	1	$1,0 + 0,5 - 0,5 = 1,0$	25,000
Beton-/Gebäudeflächen	325,00 (V _T)	0	$0,0 + 0,5 - (0,5) = 0,0$	0,000
artenarmer Zierrasen	200,00 (V _T)	0	$0,7 + 0,5 - 0,5 = 0,7$	140,000
artenarmer Zierrasen	2.326,00 (G)	0	$0,7 + 0,5 - 0,5 = 0,7$	1.628,000
unversiegelte Brache	6.442,00 (G)	1	$1,0 + 0,5 - 0,5 = 1,0$	6.442,000
Beton-/Gebäudeflächen	5.232,00 (G)	0	$0,0 + 0,5 - (0,5) = 0,0$	0,000
artenarmer Zierrasen	846,25 (E)	0	$0,7 + 0,5 - 0,5 = 0,7$	592,375
unversiegelte Brache	2.342,35 (E)	1	$1,0 + 0,5 - 0,5 = 1,0$	2.342,350
Beton-/Gebäudeflächen	1.902,00 (E)	0	$0,0 + 0,5 - (0,5) = 0,0$	0,000
artenarmer Zierrasen	846,25 (ST)	0	$0,7 + 0,2 - 0,5 = 0,4$	338,500
unversiegelte Brache	2.342,35 (ST)	1	$1,0 + 0,2 - 0,5 = 0,7$	1.639,645
Beton-/Gebäudeflächen	1.902,00 (ST)	0	$0,0 + 0,2 - (0,5) = -0,3$	-570,600
				12.731,470

Erläuterung zu den gewählten Kompensationsfaktoren:

artenarmer Zierrasen: 0,7

Artenarmen Zierrasen ist mit Hilfe des Biotoptypenkataloges M-V eine Werteinstufung von 0 zuzuordnen. Dieser Biotopwerteinstufung wurde das Kompensationserfordernis (bzw. der Kompensationsfaktor) 0,7 zugeordnet. Trotz der regelmäßigen Mahd der Fläche und der daraus resultierenden relativen Artenarmut ist davon auszugehen, daß dieser Fläche durchaus ein ökologisches Potential zukommt.

Unversiegelte Brachflächen: 1,0

Den unversiegelten, brachgefallenen Flächen im Bereich des ehemaligen Kraftverkehrs wird neben der Wertstufe 1 auch der Kompensationsfaktor 1 zugeordnet. Die Fläche wurde bis vor 2 Jahren genutzt, so daß hier keine Biotopaufwertung durch langfristiges Brachfallen zu verzeichnen ist.

Beton-/Gebäudeflächen 0

Den Beton- und Gebäudeflächen wurde sowohl die Wertstufe 0 als auch der Kompensationsfaktor 0 zugeordnet. Da es sich jeweils um vollständig versiegelte Flächen handelt, muß davon ausgegangen werden, daß keinerlei ökologisches Potential dieser Fläche gegeben ist.

1.2 Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationsfaktor +/- Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
artenarmer Zierrasen	446,00 (U)	0	$0,7 - 0,5 = 0,2$	89,000
unversiegelte Brache	1.236,30 (U)	1	$1,0 - 0,5 = 0,5$	618,150
Beton-/Gebäudeflächen	1.004,00 (U)	0	$0,0 - (0,5) = - 0,5$	- 502,000
				205,450

Erläuterung zum Kompensationsfaktor: siehe Erläuterungen unter 1.1

1.3. Biotopbeeinträchtigung (mittlere Eingriffswirkungen)

Biototyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung +/- Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
entfällt				

Erläuterung zum Kompensationsfaktor: entfällt

2. Berücksichtigung von qualifizierten (landschaftlichen) Freiräumen
- 2.1. Vorkommen von (landschaftlichen) Freiräumen mit Wertstufe 4: /
- 2.2. Vorkommen von (landschaftlichen) Freiräumen mit Wertstufe 3
und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: /
3. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
- 3.1. Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: /
- 3.2. Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: /
4. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen
- 4.1. Boden: /
- 4.2. Wasser: /
- 4.3. Klima/Luft: /
5. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschafts-
bildes: /
6. Zusammenstellen des Kompensationsflächenbedarfes

Summe	1.1:	12.731,470 qm
	1.2:	205,450 qm
	1.3:	
	2.1:	
	2.2:	
	3.1:	
	3.2:	
	4.1:	
	4.2:	
	4.3:	
	5.:	

Gesamtsumme: 12.936,920 qm

C. Geplante Maßnahmen für die Kompensation

1. Kompensationsmaßnahmen

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

- 1.1. Baumpflanzungen im Geltungsbereich des B-Planes
Entsprechend der textlichen Festsetzungen des B-Planes sind im Bereich
des Plangebietes 44 Baumpflanzungen zu realisieren. Da wie an anderer
Stelle ausgeführt, bereits 30 Baumpflanzungen als Ersatzbaumpflanzungen
fungieren, bedeutet dies, daß lediglich 14 Baumpflanzungen als
Kompensationsmaßnahmen zu bewerten sind.

Im B-Plan wurden bezüglich der Baumpflanzungen folgende Eckparameter vorgesehen:

- einheimische Laubgehölze eingeschränkter Artenliste
- Pflanzqualität: Stammumfang 16 cm bis 18 cm
- unversiegelter Bodenbereich: 12 qm

- 1.2. Bepflanzung einer ackerbaulich genutzten Fläche mit einem Feldgehölz
Für die Bepflanzung soll eine 4.200 qm große Teilfläche des Flurstückes 398 der Flur 8 der Gemarkung Grimmen (siehe Anlage IV) in Anspruch genommen werden. Die Fläche ist westlich der Bundesstraße 194 unmittelbar angrenzend an eine schon vorhandene Wallbepflanzung gelegen und wird derzeit ackerbaulich genutzt.

Für die Bepflanzungen kommen nur standortgemäße, einheimische Arten zur Anwendung. Die Bepflanzung ist in Form eines Waldes anzulegen, wobei anzustreben ist, daß der Rand als Strauchgürtel vorzusehen ist, welcher waldeinwärts in einen locker bestockten Bestand aus Baumarten übergeht.

Für die Waldkernbepflanzung sind folgende Pflanzen der Pflanzqualität "Sträucher 3-triebig, 60 bis 100 cm" einzusetzen, wobei pro 1,5 qm Pflanzfläche eine Pflanze zu verwenden ist:

25 %	Hainbuche	(Carpinus betulus)
20 %	Traubeneiche	(Quercus petraea)
10 %	Stieleiche	(Quercus robur)
25 %	Winterlinde	(Tilia cordata)
10 %	Vogelkirsche	(Prunus avium)
5 %	Spitz-/Feldahorn	(Acer platanoides/campestris)
5 %	Feldulme	(Ulmus minor)

Für die Mantelbepflanzung (nur südöstliche Fläche) ist eine fünfreihe Bepflanzung mit folgendem Artenspektrum in 3-triebigster Pflanzqualität vorzusehen, wobei der Pflanzabstand in und zwischen den Reihen 1,0 m betragen soll:

10 %	Schlehe	(Prunus spinosa)
10 %	Eberesche	(Sorbus aucuparia)
5 %	Mehlbeere	(Sorbus aria)
5 %	Hundsrose	(Rosa canina)
10 %	Weißdorn	(Crataegus monogyna)
15 %	Hasel	(Corylus avellana)
5 %	Schneeball	(Viburnum opulus)
5 %	Traubenkirsche	(Prunus padus)
5 %	Wildbirne	(Pirus communis)
5 %	Wildapfel	(Malus silvestris)
5 %	Holunder	(Sambucus nigra)
5 %	Kreuzdorn	(Rhamnus cathartica)
5 %	Faulbaum	(Rhamnus frangula)
5 %	Brombeere	(Rubus fruticosus)
5 %	Pfaffenhütchen	(Euonymus europaea)

Die Pflanzung wurde über einen städtebaulichen Vertrag, den die Stadt Grimm mit dem Vorhabenträger abgeschlossen hat, gesichert. Eine Aufnahme der Maßnahme in den B-Plan Nr. 1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" ist nicht notwendig, da sich das Flurstück 398 der Flur 8 der Gemarkung Grimm in städtischem Eigentum befindet.

Die Bewertung mit dem Kompensationsfaktor 3 bei Wertstufe 2 der Maßnahme soll erfolgen, da es sich um eine Maßnahme im ungestörten Landschaftsraum handelt. Sie schließt an eine andere Maßnahme (Ausgleichsmaßnahme für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 7 der Stadt Grimm) an und bietet auf der Gesamtfläche die Gewähr eines funktionierenden Ökosystems.

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
Heckenpflanzung	4.200,00	2	3	12.600,000
Baumpflanzung	350,00	1	1	350,000
				12.950,000

2. Bilanzierung

Die Gegenüberstellung des Kompensationsflächenbedarfes einerseits und des Kompensationsflächenäquivalents der geplanten Ausgleichsmaßnahmen andererseits zeigt, daß durch die geplanten Maßnahmen im Bereich des Plangebietes und im Bereich der peripher gelegenen Pflanzfläche ein ausreichender Ausgleich für den planungsbedingten Eingriff in den Naturhaushalt erzielt werden kann.

8. Baugrund

- 8.1. Am Standort wird mit geeigneten Baugrundbedingungen gerechnet. Genaue Baugrunduntersuchungen wurden bislang jedoch noch nicht durchgeführt. Diese werden durch die jeweiligen Bauherren in Vorbereitung der Hochbauvorhaben bedarfsorientiert beauftragt.

9. Ver- und Entsorgung

- 9.1. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zum 1. Entwurf bzw. zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes haben die Versorgungsträger die Möglichkeit erhalten, sich hinsichtlich ihres Anlagenbestandes bzw. sich hinsichtlich der Sicherung der Erschließung zu äußern. Von diesen Möglichkeiten haben die Versorgungsträger Gebrauch gemacht. In diesem Zusammenhang wurden seitens der Versorgungsträger folgende Aussagen getroffen:

9.2. Trinkwasserversorgung

Trinkwasserversorgungsleitungen in Rechtsträgerschaft des Zweckverbandes sind sowohl im Bereich der Tribseeser Straße (DN 100) als auch im Bereich des Jarpenbecker Dammes (DN 200) gelegen. Ob eine ausreichende Versorgung über die bereits vorhandenen 2 Anschlußleitungen (jeweils 2"), die zum ehemaligen Kraftverkehr führen, sichergestellt werden kann, ist über die jeweiligen Erschließungsprojekte abzuklären.

9.3. Löschwasserversorgung

Aufgrund der ausreichenden Dimensionierung der Trinkwasserleitung im Bereich des Jarpenbecker Dammes (DN 200) wird davon ausgegangen, daß die Löschwasserversorgung im Plangebiet gesichert werden kann. Auch hier ist im Rahmen der Erschließungsplanung zu prüfen, ob und inwieweit z.B. Hydranten im Bereich des Plangebietes realisiert werden müssen.

9.4. Schmutzwasserentsorgung

Im Umfeld des Plangebietes sind sowohl im Bereich der Tribseeser Straße als auch im Bereich des Jarpenbecker Dammes vorhandene Schmutzwasserentsorgungsleitungen situiert. Da es sich hier zum Teil um Druckleitungen und zum Teil um Freispiegelleitungen handelt, ist im Rahmen der detaillierten Erschließungsplanung zu prüfen, wie die technische Lösung der Schmutzwasserentsorgung aussehen wird.

9.5. Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung des zusätzlich entstehenden Verkehrsraumes (570 m²) erfolgt unter Nutzung des bereits bestehenden Anlagenbestandes in der Tribseeser Straße.

Die Regenwasserentsorgung der privaten Grundstücksflächen erfolgt über die Nutzung des Regenwassersammlers (DN 300) im Bereich des Anemonenweges. Diesbezüglich wurde darauf verwiesen, daß aufgrund der örtlichen Vorflutverhältnisse jedoch lediglich 1,2 l/s je ha abgeführt werden dürfen.

Aus diesem Grunde wurde im Auftrage des durch die Stadt gebundenen Vorhabenträgers durch das Büro Glaser, Architekten und Ingenieure ermittelt, welche Größe die notwendige Regenrückhaltung maximal haben muß. Im Ergebnis der Berechnung, die dieser Begründung als Anlage V beige-fügt worden ist, wird festgestellt, daß ein 120 m langer, 1 m tiefer, in der Sohle 2 m und damit insgesamt 4 m breiter Graben das notwendige Speichervolumen aufweist. Da es aufgrund der beengten Platzverhältnisse nur möglich ist, über 80 m einen insgesamt 4 m breiten Graben auszubauen, ist es darüber hinaus notwendig, 80 m eines ebenfalls 1 m tiefen, jedoch lediglich 0,5 m in der Sohle und damit insgesamt 2,5 m breiten Grabens zu realisieren. Die räumliche Lage des Sickergrabens wurde im Planwerk der Satzung über den B-Plan Nr. 1.7 "Sondergebiet an der Tribseeser Straße" kenntlich gemacht. Außerdem wurde die dafür notwendige Fläche vermaßt; die Querprofile (A-A bzw. B-B) ebenfalls in das Planwerk aufgenommen.

Im Rahmen der konkretisierenden Erschließungsplanung ist gegebenenfalls zu ermitteln, ob ein kleinerer Sickergraben realisiert werden kann, wenn durch geeignete bauliche Maßnahmen die Versickerungsrate erhöht werden kann. Denkbar wäre das Versickern des anfallenden Regenwassers der Dachflächen durch Rigolen. Da das Plangebiet im Bereich der Trinkwasserschutzzone III der Wasserfassung Grimmien gelegen ist, ist dieser möglichen Versickerung von Regenwasser besondere Bedeutung beizumessen. Einerseits ist sicherzustellen, daß keine Gefährdung des Trinkwassers erfolgt, andererseits ist im Hinblick auf die örtlichen Vorflutverhältnisse sowie im Hinblick auf die Grundwasserneubildungsrate ein möglichst großer Anteil an Versickerung zu gewährleisten.

9. 6. Telekommunikationsversorgung

Seitens der Deutschen Telekom AG wurde im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange darauf verwiesen, daß die Möglichkeiten zur Schaffung der notwendigen Telekommunikationsstruktur geprüft werden. Im Rahmen der vorhabenkonkreten Planung ist aus diesem Grunde eine weitere Abstimmung mit dem Versorgungsträger vorzunehmen.

9. 7. Energieversorgung

Die e.dis Energie Nord AG als örtlicher Stromversorger hat darauf verwiesen, daß ein Anschluß an das Versorgungsnetz der e.dis möglich ist. In diesem Zusammenhang wurde darum gebeten, im B-Plangebiet die Aufstellung einer Trafostation (Kompaktkleinstation mit einem Grundflächenbedarf von ca. 2,50 m x 4,50 m) vorzusehen. Dieser Bitte wurde entsprochen. In Abstimmung mit dem Vorhabenträger, den die Stadt Grimmien vermittels eines Städtebaulichen Vertrages gebunden hat, wurde im Planwerk eine entsprechende Flächenausweisung vorgenommen.

9. 8. Gasversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Erdgas kann durch den Versorgungsträger, die Gasversorgung Vorpommern GmbH gesichert werden. Nach Angaben des Versorgungsträgers sind dazu jedoch umfangreiche netztechnische Verstärkungen im Bereich der Tribseeser Straße bis Parkplatz Friedrichstraße notwendig. Außerdem ist es notwendig, im Plangebiet Versorgungsleitungen zu verlegen. Dazu ist der Abschluß eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger notwendig. Der durch die Stadt Grimmien vertraglich gebundene Vorhabenträger, der gleichfalls als Erschließungsträger fungieren soll, wurde entsprechend informiert.

10. Finanzierung

- 10.1. Die Stadt Grimmen hat über die Bindung eines Vorhabenträgers (Städtebaulicher Vertrag) gesichert, daß die Erschließung des Baugebietes keine Kosten für die Stadt Grimmen verursacht. Auch Planungskosten sowie die Kosten, die für Ausgleichsmaßnahmen aufgebracht werden müssen, werden seitens des gebundenen Vorhabenträgers getragen.
- 10.2. Für die Sicherung der sich aus dem städtebaulichen Vertrag ergebenden Verbindlichkeiten im Rahmen der Sicherung der äußeren Erschließung und der Ersatzpflanzung werden durch den Vorhabenträger bei Baubeginn Bankbürgschaften bei der Stadt Grimmen hinterlegt.
- 10.3. Seitens des Vorhabenträgers werden für die Realisierung des Gesamtvorhabens folgende Kosten kalkuliert:

- Abbrechen Gebäudebestand und Beräumen der Fläche	46.000,-- Euro
- Anbindung an die Tribseeser Straße (inclusive Ablösebeitrag)	153.400,-- Euro
- innere Erschließung einschließlich Regen- entwässerung	63.900,-- Euro
- Hochbauvorhaben	2.710.000,-- Euro
- Außenanlagen einschließlich Baumpflanzungen	294.000,-- Euro
- Kosten der Planung (Vermessung, Anbindung, Bebauungsplan)	16.600,-- Euro
- Ersatzmaßnahme (Pflanzung eines Waldsaumes)	51.100,-- Euro

Gesamtkosten	3.335.000,-- Euro
--------------	-------------------

Grimmen, d. 28.02.2002


Unterschrift
Bürgermeister

