

BEGRÜNDUNG

ZUM

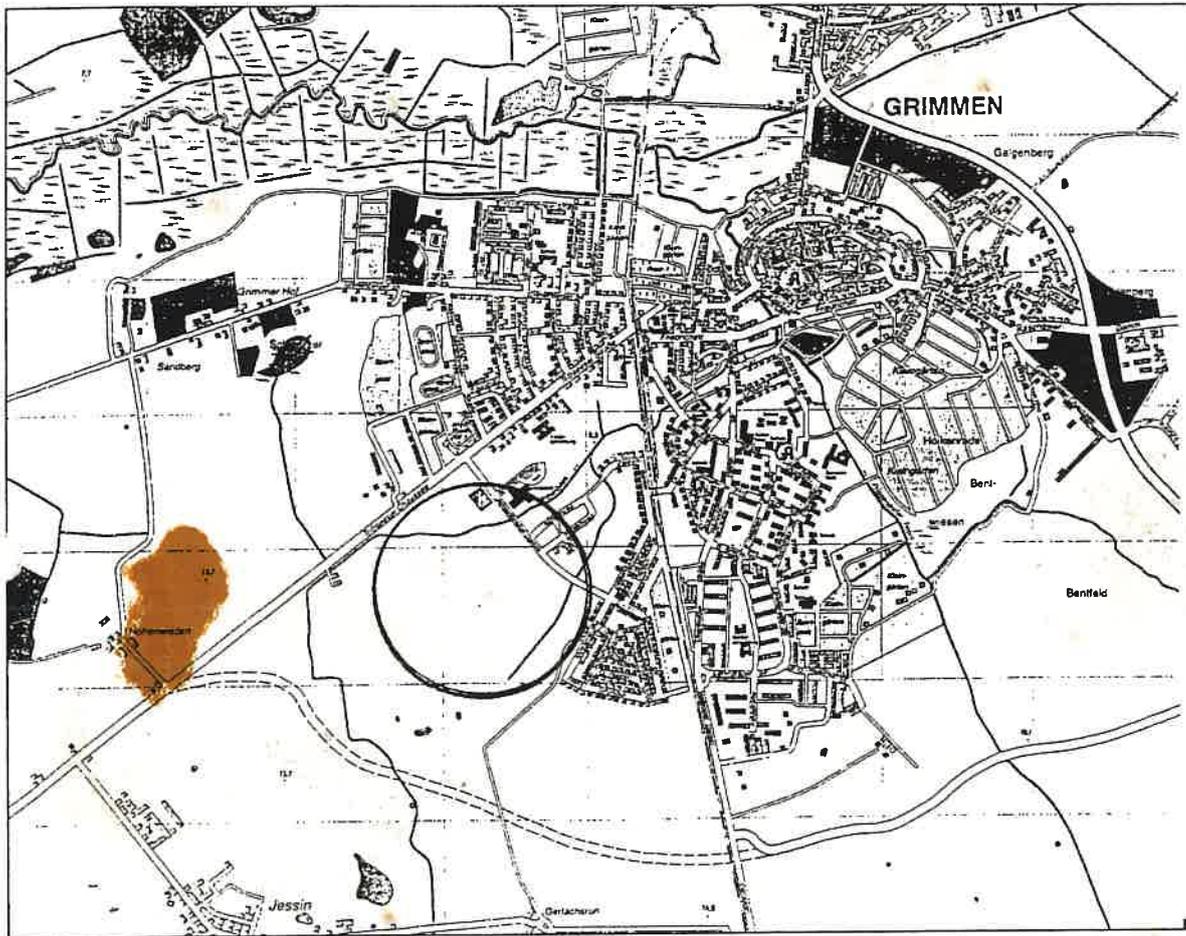
BEBAUUNGSPLAN NR. 1.6
WOHNBEBAUUNG "JARPENBEEK"

DER

STADT GRIMMEN

LANDKREIS NORDVORPOMMERN

ÜBERSICHTSKARTE



STADT GRIMMEN

BEBAUUNGSPLAN NR.1.6 WOHNBEBAUUNG "JARPENBEEK"

VERFAHRENSSTAND NACH BAUGB

§ 3(1)

§ 4(1)

§ 3(2)

§ 3(3)

§ 10



Inhaltsverzeichnis

1. Angabe über die Rechtsgrundlage
2. Bestehende Bauleitplanung
3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung
4. Allgemeines Planungsziel
5. Einzelheiten der Planung
 - 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung
 - 5.2 Kindergartenfläche
 - 5.3 Verkehrserschließung
 - 5.4 Landschaftspflegerische Festsetzung
6. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen
7. Baugrund
8. Ver- und Entsorgung
9. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.6 „Wohnbebauung Jarpenbeek“ der Stadt Grimmen

1. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S 2141), i.V. m. § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KVM - V) i.d.F. vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V S. 78).

Verordnung über die bauliche Nutzung (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.90 (BGBl. I S 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466, 479).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung) vom 18.12.990 (BGBl 1991 I S. 58).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.03.1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Gesetz vom 6. August 1993 (BGBl. I S 1458).

Erstes Gesetz zum Naturschutz im Land Mecklenburg - Vorpommern in der Fassung der Bekanntmachung vom 10. Januar 1992 (GVOBl. m - V S. 566).

Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.04.1994 (GVOBl. M-V S. 518), zuletzt geändert durch das Bau-, Landesplanungs- und Umweltrechtsderegulierungsgesetz (BLUDerG) vom 27. April 1998 (GS Meckl.-Vorp. Gl. Nr. 2130-6).

2. Bestehende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen befindet sich zur Zeit kurz vor der Genehmigung.

Bei dem Bebauungsplan Nr. 1.6 handelt es sich gemäß § 8 Abs. 4 BauGB um einen vorzeitigen Bebauungsplan, der allerdings den Darstellungen und Ausweisungen des Entwurfs des Flächennutzungsplanes entspricht, der an dieser Stelle des Stadtgebietes ebenfalls eine Wohnbaufläche vorsieht. Dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB und den Anforderungen an einen vorzeitigen Bebauungsplan nach § 8 Abs. 4 BauGB wird damit Genüge getan.

Um den im Flächennutzungsplan vorgesehenen großen Neubaufächen im Südwesten der Stadt Grimmen ein zusammenhängendes städtebauliches Konzept zu geben, wurde für den Bereich beiderseits des Jarpenbeeker Dammes bereits im Jahre 1991 eine „Rahmenplanung Jarpenbeek“ aufgestellt. Dieser Rahmenplan wurde im östlichen Teil, östlich des Jarpenbeeker Dammes, in zwei Bebauungsplänen (Nr. 1 und Nr. 1.5) bauleitplanerisch rechtsverbindlich umgesetzt. Die Verwirklichung durch tatsächliche Bebauung dieser Grundstücke ist fast abgeschlossen.

Wegen geänderter städtebaulicher Rahmenvorstellungen für den westlichen Teil des Rahmenplangebietes, westlich des Jarpenbeeker Dammes, wird für dieses Gebiet ein neuer Rahmenplan „Westlich Jarpenbeeker Damm“ entworfen.

Nach Abschluß des Aufstellungsverfahrens dazu tritt der westliche Teil der alten „Rahmenplanung Jarpenbeek“ außer Kraft. Der neue Rahmenplan wird dann wieder als Selbstbindungsinstrumentarium von der Stadtvertretung gebilligt werden.

Die Festsetzungen des jetzigen Bebauungsplanes Nr. 1.6 richten sich dabei bereits nach dem Entwurf zu diesem neuen Rahmenplan. Da kurzfristig baureife Grundstücke in der Stadt Grimmen zur Verfügung gestellt werden sollen, um den erheblichen Nachfragebedarf nach Einfamilienhausgrundstücken decken zu können, wird gleichzeitig mit der Aufstellung des Rahmenplanes jetzt mit dem Bauleitplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 1.6 begonnen. Auf den Erläuterungsbericht zum Rahmenplan „Westlich Jarpenbeeker Damm“ wird verwiesen. Er beinhaltet die grundsätzlichen städtebaulichen Überlegungen hinsichtlich der Bebauung des Gesamtbereiches. Diese Begründung wird daher nur noch die Einzelfestsetzungen des Bebauungsplanes erläutern.

Im Bereich der Straßenverkehrsflächen des Jarpenbeeker Dammes in Höhe des neu anzulegenden Kreisels überlagert der Bebauungsplan Nr. 1.6 mit der Neudarstellung der Straßenverkehrsflächen im Kreisel die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.5. Das bedeutet, daß der Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1.5, der von den neuen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.6 überlagert wird, nach Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1.6 rechtsunwirksam wird. Da neues Recht automatisch altes Recht aufhebt (Grundsatz des derogativen Rechts) tritt die automatische Teilaufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1.5 mit der Rechtskraft des Bebauungsplanes Nr. 1.6 ein. Auf die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1.5 wird ein entsprechender Hinweis mit rechtsverbindlicher Unterschrift und Siegel angebracht, um dort deutlich zu machen, welcher Geltungsbereichsteil in Zukunft durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.6 ersetzt wird.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.6 kann dem dieser Begründung vorausgehenden Übersichtsplan entnommen werden und läßt sich wie folgt beschreiben:

Südlich der Jarpenbeek, westlich der Straße Jarpenbeeker Damm und nördlich eines Grabens, mit den Flurstücken 24, 26, 27/5, 40/14, 40/13, 41/11, 42/10, 43/4, 44/1, 44/2, 45, 46, 47, 48, 50, 51 und teilweise 22, 23, 39/20, 49/21, 41/10, 42/9, 43/3, 37/2, 52, 53/1, 53/2, 54 der Flur 9 aus der Gemarkung Grimmen.

Das Plangebiet liegt bisher im Außenbereich und wird intensiv landwirtschaftlich als Acker- und Weideland genutzt. Im Norden grenzt es an die Bebauung der Stadt Grimmen an. Es ist von Grabensystemen, z. B. der Jarpenbeek, umschlossen und verkehrstechnisch an den ausgebauten Jarpenbeeker Damm angeschlossen.

4. Allgemeines Planungsziel

Entsprechend der zentralörtlichen Zuweisung als Mittelzentrum mit Teilfunktion im Stadtgebiet sollen in Grimmen noch größere Wohngebiete realisiert werden, wie sie auch durch den Flächennutzungsplan vorgesehen sind. Da die Wohnraumsituation in der Stadt Grimmen aber nicht mehr so angespannt ist, kann die zukünftige Neubebauung sich der Bebauungstypik und Ortscharakteristik der Stadt Grimmen dahingehend anpassen, daß aufgelockertere Bauweisen überwiegend in Einfamilienhausform mit einigen Reihenhäusern zugelassen werden. Hinzu kommt die dringend benötigte neue Kindertagesstätte, die den Bedarf der Stadt Grimmen abdecken wird. Mit der Inbetriebnahme der neuen Kindertagesstätte wird die derzeitig noch betriebene Kindertagesstätte „Anne Frank“ geschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 1.6 verzichtet bewußt auf die Festsetzung der Bauweise einzelner Gebäudetypen, um den Bebauungsplan problemlos realisieren zu können. Das städtebauliche Konzept sieht 49 Einzel- und 9 Stadthäuser sowie eine Baufläche südlich der Planstraße B vor, auf welcher eine Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbauweise möglich wären. Dies ergibt, wenn eine Personenzahl von 2,8 pro WE angenommen wird, Wohnraum für ca. 330 Personen. Dabei wurden pro Stadthaus vier Wohnungen angenommen. Sollten verstärkt zusätzliche Einliegerwohnungen in den Einzelhäusern gebaut werden, erhöht sich die Personenzahl dementsprechend.

5. Einzelheiten der Planung

5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

Entsprechend den oben ausgeführten städtebaulichen Planungsintentionen wird ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt, wobei die stärker gewerblich geprägten Teile des Nutzungskataloges des § 4 der BauNVO aufgrund der besonders benötigten Wohnnutzung und deren Wohnqualitätsschutz ausgeschlossen wurden. Die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes ermöglicht aber neben der Wohnnutzung die Einrichtung von kleineren Einzelbetrieben oder Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstigen nicht störenden Nebennutzungen, damit ein attraktives Wohngebiet und kein reiner „Schlaf-Stadtteil“ entsteht.

Ausgehend vom Maß der baulichen Nutzung in der Nachbarschaft, z. B. in den Neubaubereichen auf der anderen Seite des Jarpenbecker Dammes, werden für die Wohnhausbebauung Grundflächenzahlen zwischen 0,25 und 0,4 bei ein- bzw. zweigeschossiger offener Bauweise festgesetzt. Die unterschiedliche Grundflächenzahl ergibt sich selbstverständlich aus den verschiedenen Bauweisen. Im Bebauungsrandbereich ist eine geringere Grundflächenzahl festgesetzt worden, da hier im erster Linie Grundstücke für eine Einfamilienhausbebauung gebildet werden sollten, um eine aufgelockertere Bebauung in Angrenzung an die freie Landschaft zu erwirken. In der Planmitte ist die Bildung von Reihen-, Doppelhaus oder Einfamilienhausgrundstücke möglich. Hier muß somit mindestens eine Grundflächenzahl von 0,4 vorgesehen werden, um auch eine wohnungstechnisch vernünftige Errichtung von Reihenhäusern zu ermöglichen. Deshalb muß hier auch eine Zweigeschossigkeit erlaubt werden, weil ansonsten nur familienungeeignete Reihenhäuser entstehen könnten.

Da entlang des Jarpenbecker Dammes die Errichtung von Stadtvillen geplant ist, muß eine verdichtete, höhere Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,4 und einer Zweigeschossigkeit zugelassen werden, da sonst diese Bebauungsform nicht errichtet werden könnte.

Die am Rande des Plangebietes vorgesehenen Einfamilienhäuser bilden den Übergang in die weiteren Baubereiche des Rahmenplanes, die durch zukünftige Bebauungspläne erschlossen werden sollen. Hier ist überwiegend Einfamilienhausbebauung vorgesehen, da damit der Übergang in die westlich anschließende freie Landschaft gewährleistet werden soll.

Den oben genannten Intensionen entspricht auch die Begrenzung der Wohneinheiten für die Wohngebäude auf maximal zwei. Nur so kann verhindert werden, daß Geschößwohnungsbauten, die auch Einzelhäuser sind, errichtet werden. Sie würden die Bebauungstypik des Neubaugebietes sprengen. Auch für die übrigen Grundstücke muß sichergestellt werden, daß keine zu verdichtete Bebauung mit mehreren Wohneinheiten entstehen kann. Die Stadthäuser auf den mit A gekennzeichneten Bauflächen sind von der Begrenzung ausgeschlossen.

Die Errichtung von Geschößwohnungsbauten oder sonstiger verdichteterer Bauweise soll auch zur Steigerung der Wohnqualität im Plangebiet ausgeschlossen werden. Vermehrte Wohnungen ziehen z. B. eine erhöhte Zahl von Kraftfahrzeugen nach sich, was wiederum zu Lärmstörungen und damit zur Wohnqualitätsminderung führen würde. In diesem landschaftsempfindlichen Teilbereich der Stadt Grimmen sollen aber nur solche Grundstücke ausgewiesen werden, die zur Eigentumsbildung insbesondere für Familien gedacht sind und deshalb eine hohe Wohnqualität aufweisen müssen.

5.2 Kindergartenfläche, Kinderspielbereiche

Im Süden des Plangebietes, angrenzend an die Biotop- und Sukzessionsflächen, ist das Kindertagesstättengrundstück ausgewiesen worden. Hier soll der akute Bedarf an Kindertagesstättenplätzen in der Stadt Grimmen abgedeckt werden. Die kurzfristige Errichtung dieser Gemeinbedarfseinrichtung ist vorgesehen.

Dieser Kindergarten wird sicherlich hauptsächlich von den Kindern des sehr großen Neubaugebietes, wie es im Rahmenplan „westlich Jarpenbecker Damm“ vorgesehen ist, frequentiert werden. Hinzu kommen dann auch Kinder aus den Neubaubereichen östlich des Jarpenbecker Dammes. Viele Kinder werden also zu Fuß oder dem Fahrrad den Kindergarten erreichen können.

Aber auch mit dem Auto ist eine gute Erreichbarkeit der Kindertagesstatteneinrichtung gegeben, ohne daß die Verkehrsteilnehmer weit in das neue Wohngebiet hineinfahren müssen. Die Beeinträchtigung der Wohnnutzung ist auf ein geringes Maß beschränkt worden. Lediglich die Stadthäuser auf dem Eckgrundstück Planstraße B / Planstraße C und die unmittelbar an der Planstraße C dem Kindergarten gegenüberliegenden Grundstücke könnten in der kurzen Zeit des Bringens und Holens der Kinder von dem zusätzlichen Verkehrsaufkommen des Kindergartens beeinträchtigt werden.

Die Lage des Kindergartens wurde aber bewußt abseits der Hauptverkehrsstraßen, angrenzend an Wohnbau- oder Landschaftspflegeflächen, gewählt, um eine Gefährdung der Kinder auszuschließen. Gerade Kindergartenkinder sind im Straßenverkehr noch unberechenbar. Sie rennen unkontrolliert auf die Verkehrsflächen hinaus, weshalb die Lage eines Kindergartens an einer vielbefahrenen Straße wie dem Jarpenbecker Damm nicht günstig wäre. Auf der Planstraße C, an der der Kindergarten liegt, wird lediglich der Ziel- und Quellverkehr für die Wohnbaugrundstücke und für das Kindergarten Gelände abgewickelt werden, so daß mit wenigen Fahrzeugen zu rechnen ist. Die Gefährdung der Kinder hält sich dadurch in Grenzen.

Da der Kindergarten im Osten und Süden an Landschaftspflegeflächen angrenzt, ist eine Beeinträchtigung der Wohnruhe der wenigen umliegenden Wohnbaugrundstücke ebenfalls sehr gering, weshalb die Lage des Kindergartens auch aus diesem Grund auf dem vorgesehenen Grundstück günstig ist.

Die Dimensionierung der Planstraße C ist ausreichend, um auch den Verkehr zum Kindergarten ordnungsgemäß mit abwickeln zu können. Es muß dabei immer bedacht werden, daß in verkehrsberuhigten Zonen nur Schritt gefahren werden darf. Da die Stellplatzanlage unmittelbar auf dem Grundstück des Kindergartens selbst eingerichtet werden wird, wird die Planstraße C auch nicht durch parkende Fahrzeuge versperrt werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wurde für den Kindergarten so gewählt, daß eine, den heutigen Anforderungen genügende Einrichtung gebaut werden kann. Auf der anderen Seite bleiben große Freiflächen auf dem Grundstück unbebaut, um attraktive Außeneinrichtungen herstellen zu können.

Ein großer Kinderspielplatz für die gesamten neuen Wohnbaubereiche ist im Rahmenplan „westlich Jarpenbeeker Damm“ ausgewiesen worden, der fußläufig in zumutbarer Entfernung zum jetzigen Plangebiet in der westlich angrenzenden Neubebauung liegt. Deshalb ist es nicht notwendig, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.6 zusätzlich einen Kinderspielplatz auszuweisen. Im übrigen ist am Rande des Bebauungsplanes Nr. 1.5. kürzlich ein Spielplatz erstellt worden, den die Kinder aus dem Plangebiet Nr. 1.6 über fußläufige Verbindungen mit nutzen können.

5.3 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung für den Bebauungsplan Nr. 1.6 muß im Zusammenhang mit dem gesamten Neubaubereich der Rahmenplanung „Westlich Jarpenbeeker Damm“ gesehen werden. Es ist eine Haupteerschließungsstraße in Form einer Ringtrasse mit abzweigenden Stichstraßen vorgesehen. Die Einmündung auf den Jarpenbeeker Damm erfolgt dabei in Form eines dort neu anzulegenden Kreisels, der gleichzeitig mit dazu beiträgt, den Jarpenbeeker Damm zu beruhigen, weil er zur langsameren Fahrweise zwingt. Zu bedenken dabei ist, daß bereits für den gesamten Jarpenbeeker Damm eine Geschwindigkeitsbegrenzung auf 30 km/h gilt. Selbstverständlich wird die Abzweigung in die Neubaubereiche östlich des Jarpenbeeker Dammes mit über diesen Kreisel angebunden.

Die Fahrbahn sowie der nördliche Geh- und Radweg des Jarpenbeeker Dammes werden bereits durch den Bebauungsplan Nr. 1.5 vorgegeben. Um jetzt den aus Verkehrsberuhigungsgründen vorgesehenen Kreisel in Höhe der Einmündung der Planstraße B in den Jarpenbeeker Damm verkehrstechnisch und bauleitplanerisch rechtlich abzusichern, mußte die Fahrbahnfläche des Jarpenbeeker Dammes und die gesamte Fläche des Kreisels mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.6 einbezogen werden. Die 6 m breite Fahrbahn stellt daher einen Überlappungsbereich mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.5 dar, wobei die neueren Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 1.6 rechtlich Geltung haben werden.

Da an dem nördlichen Geh- und Radweg, wie er im Bebauungsplan Nr. 1.5 festgesetzt ist, keine Veränderung vorgenommen wird, wurde dieser Teile der Straßenverkehrsfläche nicht mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.6. übernommen. Für den Jarpenbee-

ker Damm wurde aber das gesamte Straßenprofil nachrichtlich dargestellt, in das selbstverständlich auch der nördliche Geh- und Radweg, wie er im Bebauungsplan Nr. 1.5 festgesetzt ist, mit aufgenommen wurde, um dem Betrachter die gesamte Verkehrsfläche zu verdeutlichen. Die Breiten für den Geh- und Radweg sowie die anschließende Berme wurden unverändert aus dem Bebauungsplan Nr. 1.5 übernommen. Die Verkehrsfläche des Jarpenbecker Dammes ist damit insgesamt durch Bebauungspläne abgesichert.

Auch innerhalb des Plangebietes sind mehrere Kreisel vorgesehen, die aber hauptsächlich durch ihre Platzgestaltung städtebauliche Aspekte haben. Selbstverständlich dienen sie aber gleichzeitig zur verkehrsgerechten Abzweigung der Stichstraßen.

Der Bebauungsplan Nr. 1.6 überplant nur einen Teilbereich des Rahmenplanes „westlich Jarpenbecker Damm“, in dem ein wesentlich größeres Wohngebiet ausgewiesen wird. Sowohl die Planstraße D als auch die über den Kreisel nach Westen hinausgehende Verlängerung der Planstraße B führt in den anschließenden Wohnbereich, der sich aus diesem Rahmenplan ergibt. Diese Straßenverkehrsflächen sind dort im Rahmenplan zur Erschließung der weiteren Wohnbauflächen vorgesehen. Die Leistungsfähigkeit dieser Erschließungsanlagen ist dafür ausreichend.

Zur ordnungsgemäßen Erschließung der an der Planstraße D liegenden Grundstücke wird, im Rahmen der tatsächlichen Erschließung, ein provisorischer Wendehammer der am Ende des Bebauungsplanes Nr. 1.6 ausgewiesenen Verkehrsfläche angelegt werden, der bei endgültiger Herstellung der gesamten Planstraße zurückgebaut wird. Eine entsprechende Festsetzung im Bebauungsplan hierzu ist nicht erforderlich.

Die übrigen Straßen im Plangebiet sollen verkehrsberuhigt angelegt werden, damit eine hohe Wohnqualität durch langsam fahrenden, ruhigen Verkehr gewährleistet werden kann. Im Rahmen einer verkehrsberuhigten Zone steht die Straßenfläche außerdem den Kindern des Baugebietes als Spiel- und den Erwachsenen als Kommunikationsfläche zur Verfügung, so daß auch von daher eine Wohnqualitätssteigerung gegeben ist. Außerdem gewährleisten verkehrsberuhigte Mischflächen eine sichere Erreichbarkeit des Kindergartens, die durch mehrere Fußwegverbindungen, zum Teil innerhalb der Grünbereiche verlaufend, noch verstärkt und vernetzt wird. Die Fußwegeverbindungen, die durch die Grünbereiche verlaufen, müssen planungsrechtlich nicht als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung festgesetzt werden. Dieses ist auch nicht ratsam, um der tatsächlichen Grünplanung im Rahmen der Bauausführung nicht vorzugreifen.

Die Wendehammer im Plangebiet sind für die Befahrbarkeit mit dreiachsigen Müllfahrzeugen ausreichend groß bemessen. Die Grundstücke, die als Hinterlieger über öffentliche Verkehrsflächen erschlossen sind, erhalten an der Anliegerstraße Müllstandplätze.

Die Grundstücke im Plangebiet sind groß genug, um die Stellplätze auf eigenem Grund und Boden unterzubringen und im Rahmen des Baugenehmigungsantrages nachzuweisen. Der tatsächliche Stellplatzbedarf für das gesamte Baugebiet kann noch nicht genau ermittelt werden, weil nicht klar ist, wie viele tatsächliche Wohneinheiten errichtet werden. Selbstverständlich werden die in einer Größenordnung von ca. 1/3 der privaten Stellplatzzahl notwendigen öffentlichen Parkplätze in den Verkehrsflächen der neuen Erschließungsstraßen mit hergestellt werden. Bei der tatsächlichen Erschließungsplanung werden sie berücksichtigt. Eine Festsetzung im Bebauungsplan soll nicht erfolgen, da bei den großzügig ausgewiesenen bebaubaren Flächen die tatsächliche Grundstückseinteilung zur Zeit noch nicht abgesehen

werden kann. Es ist in der Vergangenheit oft vorgekommen, daß dann gerade dort Parkstreifen festgesetzt werden, wo in Zukunft die Grundstückszufahrten liegen sollen. Damit werden die festgesetzten Parkplätze unbrauchbar und es ist keine ausreichende Anzahl von öffentlichen Parkplätzen vorhanden. Es ist deshalb besser, die tatsächliche Parkplatzplanung dann vorzunehmen, wenn zumindest die Lage eines großen Teiles der Grundstückszufahrten abzusehen ist. Der Stadt Grimmen ist dabei ihre rechtliche Verpflichtung zur Herstellung von öffentlichen Parkplätzen durchaus bewußt. Sie wird ihr uneingeschränkt nachkommen.

Auch die für den Kindergarten benötigten Stellplätze werden auf dem dortigen Grundstück im Rahmen des Baugenehmigungsantrages nachgewiesen. Dabei muß natürlich bedacht werden, daß viele Kinder mit dem Auto zum Kindergarten gebracht werden, und deshalb, zwar nur kurzfristig, aber erheblicher Parkplatzbedarf entsteht. Eine Festsetzung einer Stellplatzanlage soll aber nicht erfolgen, um die Planungsfreiheit für den Architekten des Kindergartens nicht unnötig einzuschränken.

5.4 Landschaftspflegerische Festsetzungen

Ein Teil des Geltungsbereiches im Südosten des Plangebietes unterliegt dem gesetzlichen Biotopschutz nach § 2 Abs. 1 Naturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern. Es handelt sich um eine seggin- und binsenreiche Naßwiese, die unmittelbar dem gesetzlichen Schutzstatus unterliegt und als solches im Bebauungsplan kenntlich gemacht wurde. Eine Bebauung dieses Gebietes ist deshalb natürlich ausgeschlossen.

Gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes sowie der entsprechenden landesrechtlichen Regelungen müssen Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Verwirklichung der Festsetzungen eines Bebauungsplanes hervorgerufen werden, adäquat ausgeglichen werden. Um eine fachgerechte Bestandsermittlung und Bewertung der nötigen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen zu erhalten, wurde bereits übergreifend zum gesamten Rahmenplan „Westlich Jarpenbecker Damm“ vom Ingenieurbüro Gosch-Schreyer-Partner mit Datum vom September 1997 ein Grünordnungsplan erarbeitet, auf den verwiesen werden kann. Er bewertet das gesamte Rahmenplangebiet als Ganzes und hat detaillierte Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen ermittelt, die für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 1.6 entsprechend übernommen worden sind, soweit sie festsetzungsfähig und bebauungsplanrelevant waren.

Die speziell für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1.6 vorgesehenen landschaftspflegerischen Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen ergeben sich durch die Festsetzungen im Plan und im Textteil des Bebauungsplanes. Eine Zuordnung der Kosten ist nicht notwendig, da das gesamte Baugebiet des Rahmenplanes „westlich Japenbecker Damm“ durch einen Erschließungsträger verwirklicht werden wird, der dann auch die landschaftspflegerischen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen mit anlegen und finanzieren wird. Eine Absicherung der Erschließungsmaßnahmen und der Übernahme der Kosten erfolgt in einem städtebaulichen Vertrag gemäß § 11 BauGB zwischen der Stadt Grimmen und dem Erschließungsträger.

Die Erstellung eines eigenen Grünordnungsplanes zu diesem Bebauungsplan erübrigt sich, da der Grünordnungsplan zum Rahmenplan detailliert genug ist, um die notwendigen landschaftspflegerischen Maßnahmen in den Bebauungsplan übernehmen zu können. Er enthält ebenfalls alle vom Gesetzgeber geforderten Ermittlungen und Berechnungen.

Die vorgesehenen großen landschaftspflegerischen Ausgleichsflächen haben neben dem landschaftspflegerischen Aspekt natürlich auch städtebauliche und raumordnerische Bedeutung. Sie steigern die Wohnqualität erheblich und schaffen ein attraktives Neubaugebiet, das an die vorhandenen Grabensysteme durch Grünzonen angebunden wird.

Wichtiges ökologisches und stadtplanerisches Ziel ist dabei die Anlegung der neuen offenen Gräben hinter den Einfamilienhausgrundstücken im Norden des Plangebietes, die sich in den angrenzenden Bebauungsplänen auf dem Gebiet der Rahmenplanung fortsetzen wird. Diese Wasserzüge dienen einmal der Aufnahme der Oberflächenentwässerung der angrenzenden Grundstücke und haben natürlich grüngliedernden und auflockernden Charakter. Sie stärken außerdem das wasserwirtschaftliche Ökosystem der vorhandenen Gräben, wie der Jarpenbeek, in die die neuen Gräben einmünden werden. Gerade diese attraktiven Grünzüge mit Wasserflächen zwischen den Baubereichen steigern die Anziehungskraft des Neubaugebietes erheblich. Sie fördern durch ihre naturbelassene Ausgestaltung mit Wechselfeuchflächen die ökologische Qualität des Areals zusätzlich.

Bei der tatsächlichen Realisierung der Pflanzgebote des B-Planes an den Fließgewässern werden die Vorschriften des Landeswassergesetzes für die Gewässer II. Ordnung Beachtung finden.

6. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Das Plangebiet teilt sich wie folgt auf:

Nettobauflächen

Im Bereich der Stadthäuser	7.240 m ²	0,724 ha
Im Bereich der vorgesehenen Einzelhäuser	28.960 m ²	2,896 ha
Im Bereich der Planmitte (Einzel-, Doppel- oder Reihenhausbauung möglich)	10.350 m ²	1,035 ha
Kindergarten	3.790 m ²	0,379 ha
	<hr/>	
ca.	50.340 m ²	5,034 ha

Verkehrsflächen

Jarpenbeeker Damm	3.960 m ²	0,396 ha
Planstraße B+D (Haupterschließung)	5.090 m ²	0,509 ha
Planstraße A (Ringerschließung)	1.030 m ²	0,103 ha
Planstraße C (Stichstraße)	2.380 m ²	0,238 ha
Planstraße E (Stichweg)	550 m ²	0,055 ha
Fußgängerweg zum Kindergarten	330 m ²	0,033 ha
	<hr/>	
ca.	13.340 m ²	1,334 ha

Landschaftspflegeflächen

im Norden (S4)	8.180 m ²	0,818 ha
im Süden (S1-S3)	24.470 m ²	2,447 ha
Biotopfläche	6.810 m ²	0,681 ha
	<hr/>	
ca.	39.460 m ²	3,946 ha

Regenrückhaltebecken

	3.720 m ²	0,372 ha
--	----------------------	----------

Größe des Plangebietes
insgesamt ca.

	<hr/>	
	106.860 m ²	10,686 ha
	<hr/>	

7. Baugrund

In dem Gelände östlich des Jarpenbeeker Dammes hatte sich bei den Bauarbeiten herausgestellt, daß zum Teil nicht tragfähiger Grund vorhanden war. Deshalb wurde für das jetzige Plangebiet des gesamten Rahmenplanes „Westlich Jarpenbeeker Damm“ eine Baugrunduntersuchung vorgenommen, die ergab, daß hier tragfähiger Grund vorhanden ist. Auf diese Baugrunduntersuchung zur Rahmenplanung kann verwiesen werden.

Lediglich im Bereich des ausgewiesenen Regenrückhaltebeckens wird kein tragfähiger Baugrund angetroffen, der für diese wassertechnische Nutzungsart auch nicht nötig ist.

8. Ver- und Entsorgung

Die Wasserversorgung des neuen Baugebietes erfolgt durch Anschluß an die zentralen Anlagen der Stadt Grimmen. Im Jarpenbecker Damm ist eine entsprechende Wasserleitung vorhanden.

Der Planbereich befindet sich in der Wasserschutzzone III. Dementsprechend ist Vorsicht bei der Lagerung wassergefährdender Stoffe aufgrund der naturräumlich exponierten Lage des Plangebietes geboten. Die Festlegung auf ein Heizmedium zum Schutz des Wasserschutzgebietes kann wegen fehlender Rechtsgrundlagen nicht erfolgen und ist planungsrechtlich auch sehr bedenklich, da die individuelle Entscheidungsfreiheit zu sehr eingeschränkt würde. Es gelten im übrigen die für diese Wasserschutzzone erlassenen Schutzverordnungen.

Das Schmutzwasser wird über das städtische Kanalnetz dem zentralen Klärwerk zugeführt.

Das anfallende Regenwasser sollte auf den Grundstücken verbleiben und ist durch geeignete Maßnahmen zu versickern bzw. kann durch Auffangen einer weiteren Nutzung zugeführt werden.

Vor Beginn der Erschließungsplanung ist die Versickerungsfähigkeit des anstehenden Bodens durch ein autorisiertes Büro prüfen zu lassen. Ist die Versickerungsfähigkeit des Bodens nicht gegeben, so ist das Niederschlagswasser durch geeignete Maßnahmen der Vorflut zuzuführen bzw. im Trennsystem abzuleiten und an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

Das Wasser der Straßenflächen wird in die Regenrückhaltebecken geleitet, die auch der Sedimentierung dienen. Über diese Regenrückhaltebecken wird das anfallende Niederschlagswasser geregelt in den angrenzenden Vorfluter abgeleitet. Eine entsprechende wasserrechtliche Erlaubnis wird zu gegebener Zeit beantragt.

Die Stromversorgung erfolgt über das regionale Energieversorgungsunternehmen.

Die Abfallentsorgung richtet sich nach den Bestimmungen der Satzung über die Abfallentsorgung im Landkreis Nord-Vorpommern, in der jeweils gültigen Fassung. Für die Entsorgung von Hausmüll besteht Anschluß- und Benutzungszwang an die öffentliche Abfallentsorgung des Landkreises.

Für die nach der Satzung von der Entsorgung durch den Landkreis ausgeschlossenen Abfälle sind die Besitzer der Abfälle nach § 3 Abs. 4 Abfallgesetz zuständig.

In den Bereichen, wo Stichstraßen ohne ausreichenden Wendehammer vorgesehen sind, sind entsprechende Müllstandplätze festgesetzt worden, so daß eine ordnungsgemäße Müllentsorgung gewährleistet werden kann.

9. Bodenordnende Maßnahmen und Finanzierung

Die Verwirklichung der Festsetzungen des Bebauungsplanes soll möglichst im Einvernehmen mit den Grundstückseigentümern ohne Zwangsmaßnahmen realisiert werden. Dabei kommen Grunderwerb, Umlegung, Grenzregelung aber auch Enteignung in Betracht, wenn eine gütliche Einigung nicht erzielt werden kann.

Der Erschließungsträger für die gesamten Wohnbaubereiche des Rahmenplanes „westlich Jarpenbecker Damm“ ist zur Zeit dabei, auf privatrechtlicher Basis die notwendigen Grundstücke eigentumsrechtlich zu erwerben. Die Straßenverkehrsflächen werden nach deren Herstellung und nach Übernahme des Erschließungsgebietes eigentumsrechtlich auf die Stadt Grimmen übereignet. Entsprechende Regelungen wird der städtebauliche Vertrag beinhalten.

Die Erschließung des Plangebietes wird über einen Erschließungsvertrag mit einem Erschließungsträger geregelt. Für die Erschließung des Neubaugebietes entstehen der Stadt Grimmen keine Kosten. Der Erschließungsträger übernimmt alle anfallenden Erschließungskosten gemäß § 124 Absatz 2 BauGB. Die überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten für die Begründung ist deshalb nicht notwendig.

Die Stadtvertretung der Stadt Grimmen hat die Begründung am 27.05.99 gebilligt.

Grimmen, den 17. August 1999


.....
Bürgermeister

