

Begründung

zum

**Vorhabenbezogener
EBAUUNGSPLAN NR. 7**

**“F
geheim für schwerstbehinderte
Kinder und Jugendliche
Am Rodelberg”**

DER

STADT GRIMMEN

NORDVORPOMMERN

Stand: Mai 2000

Frank · · Rabenseifner
Architekt



Satzung
zum

**Vorhabenbezogener
BEBAUUNGSPLAN NR. 7**

**"Pflegeheim für schwerstbehinderte
Kinder und Jugendliche
Am Rodelberg"**

der Stadt Grimmen

Verfahrensstand nach BauGB

§ 3(1)

§ 4(1)

§ 3(2)

§ 3(3)

§ 10

**FRANK * MILENZ * RABENSEIFNER
ARCHITEKTURBÜRO**

BADER STRASSE 25
17489 GREIFSWALD
TEL. 79650

Inhaltsverzeichnis

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

Anlage 1

1. Angabe über die Rechtsgrundlage

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 I, S. 137), in Verbindung mit. § 5 Abs. 1 der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung - KVM-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 29), geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern vom 22. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 78).
- Verordnung über die bauliche Nutzung (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22. April 1993 (BGBl. I, S. 466, 479).
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung - PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58).
- Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. September 1998.
- Landesnaturschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LnatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 1998.

Plangrundlage gem. § 1 PlanzV für den Bebauungsplan sind die Flurkarten des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Nordvorpommern und der Hansestadt Stralsund, Außenstelle Grimmen vom 28.10.1999.

2. Bestehende Bauleitplanung

Der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen ist von der Stadtvertretung gebilligt und von der Genehmigungsbehörde geprüft. Der Flächennutzungsplan ist noch nicht rechtskräftig.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 7 ist gemäß § 8 Abs. 4 BauGB ein vorzeitiger Bebauungsplan.

Mit den im Plan getroffenen Festsetzungen entspricht dieser nicht in allen Teilen den Darstellungen und Ausweisungen des Flächennutzungsplanes. Im Flächennutzungsplan ist die beplante Fläche im wesentlichen als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Bei der Fläche handelt es sich jedoch nicht um eine tatsächlich landwirtschaftlich genutzte Fläche, sondern es wurde im Flächennutzungsplan diese Art der Darstellung gewählt, da zum Zeitpunkt der Aufstellung des Flächennutzungsplanes keine klaren Vorstellungen darüber bestanden, wie diese Fläche genutzt werden sollte.

Der F-Plan und der Erläuterungsbericht zum F-Plan werden der geänderten Situation angepasst.

Der räumliche Geltungsbereich des B-Planes wird im F-Plan entsprechend dargestellt und die besondere Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet (SO) gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB und § 1 Abs. 1 und 2 BauNVO neu festgesetzt. Die Begründung wird um die erforderlichen Maßnahmen zur Herstellung der Übereinstimmung der Flächendarstellungen ergänzt.

Der Pommersche Diakonieverein Züssow e.V. unterhält derzeit eine Pflegeeinrichtung in Griebenow im Landkreis Nordvorpommern. Auf Grund der schlechten Bausubstanz des dort genutzten Gebäudes ist ein Neubau dringend erforderlich. Um die im Pflegeheim betreuten schwerstbehinderten Kinder, Jugendlichen und Erwachsenen in das gesellschaftliche Leben besser integrieren zu können, ist der Pommersche Diakonieverein Züssow e.V. gemeinsam mit dem Landkreis Nordvorpommern und dem Sozialministerium bemüht, ein Grundstück in Grimmen zu finden, welches diese Voraussetzungen für die zu Betreuenden bestmöglich bietet. In der Stadt Grimmen wurden daraufhin mehrere Grundstücke untersucht. Das nunmehr gewählte Grundstück bietet diesbezüglich für alle Beteiligten die besten Voraussetzungen. Das Grundstück ist ebenfalls besonders geeignet, da sich in unmittelbarer Nähe ein Kindergarten und eine Grundschule befinden. Ebenfalls hat die Stadt Grimmen die Planungsabsicht in diesen Grundschulstandort ein Förderzentrum für Vorklassen, Diagnoseförderklassen und LRS-Klassen zu integrieren.

Aus den genannten Gründen ergibt sich somit die Notwendigkeit der Aufstellung eines Bebauungsplanes. Der Bebauungsplan sichert das Planungsrecht für die Errichtung eines Pflegeheimes zur Betreuung schwerstbehinderter Kinder, Jugendlicher und Erwachsener.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wurde bei der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beachtet. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu überplanende Fläche wird im Westen durch eine gewerbliche Anlage der WGG begrenzt. Nördlich daran anschließend befindet sich eine Grundschule, gefolgt von der Wohnbebauung des Wohngebietes Süd-West der Stadt Grimmen. Südlich der zu überplanenden Fläche befindet sich eine Kleingartenanlage. Aus den genannten Nutzungen ergeben sich keine Nutzungskonflikte. Das Plangebiet wird infrastrukturell an das Wohngebiet Süd-West angeschlossen.

Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen liegen im Rahmen der wesentlichen Grundentscheidungen des Entwurfes zum Flächennutzungsplan. Somit ist mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.

3. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes erstreckt sich auf dem im Plan festgesetzten Bereich und kann der dieser Begründung vorausgehenden Übersichtskarte entnommen werden. Der Geltungsbereich wird folgendermaßen begrenzt:

- Norden: durch die Grünfläche im Übergangsgebiet zur Niederung des Poggendorfer Trebel und darüber hinaus durch die Grünfläche im Anschluß an die Bebauung entlang der Carl-von-Ossietzky-Straße.
- Süden: durch die nördliche Grenze der Gartenanlage "Trebetal" einschließlich der nördlichen Erschließung sowie durch die nördliche Grenze des Kindergartens an der Straße "Am Heizhaus".
- Osten: durch die Grünfläche im Übergangsgebiet zur Niederung der Poggendorfer Trebel.
- Westen: durch eine Grundschule und durch die Grenze der Fläche der WGG.

Das Gebiet befindet sich auf dem Flurstück 52/129, Flur 12 in der Gemarkung Grimmen und liegt an der östlichen Kante des Stadtteils Grimmen-Südwest im Übergangsbereich zur Niederung der Poggendorfer Trebel.

Der als Baufläche vorgesehene Grundstücksteil wird zur Zeit als Bodenzwischenlager genutzt. Auf das bei ca. +9.00 bis +8,50 m HN liegende Gelände ist eine ca. 2,00 bis 2,50 m hohe Kulturboden-Halde aufgeschüttet.

4. Allgemeines Planungsziel

Der Bebauungsplan hat gem. § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozial-

gerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, daß eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Die Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll die bauliche Nutzung bislang ungenutzter Flächen rechtlich ermöglichen, die für den Neubau eines Pflegeheimes für 48 schwerst mehrfach behinderte Kinder, Jugendliche und junge Erwachsene erforderlich sind.

5. Einzelheiten der Planung

Der Pommersche Diakonieverein Züssow e.V. unterhält derzeit eine Pflegeeinrichtung auf dem Gelände des Schlosses in Griebenow im historischen Marstall. Die schlechte Bausubstanz des Gebäudes macht jedoch einen Neubau dringend erforderlich. In dieser Situation entschloß sich der Pommersche Diakonieverein Züssow e.V. im Zusammenhang mit einem Pflegeheimneubau zu einer grundsätzlichen standortmäßigen Neuorientierung.

Sowohl der Landkreis NVP als auch die Stadt Grimmen unterstützten dabei die Bemühungen des Pommerschen Diakonievereins Züssow e.V. bei der Suche nach einem anderen, geeigneten Baugrundstück in Nordvorpommern.

Aus konzeptioneller Sicht weist das oben genannte Grundstück für eine Bebauung mit einem Pflegeheim für schwerst mehrfach behinderte Kinder und Jugendliche die günstigsten Voraussetzungen in Bezug auf Bebaubarkeit, Umfeld und vorhandene Erschließung auf.

Sowohl die unmittelbare Nähe zum benachbarte Landschaftsgrün der Poggendorfer Trebel als auch der auf dem eigenen Grundstück vorhandene Baumbestand stellen dabei wichtige Voraussetzungen für die Auswahl des Grundstückes dar. Neben diesem naturbelassenen Umfeld ergibt sich durch die günstige kurze Anbindung an städtische Erlebnisbereiche eine hohe Attraktivität des Ortes für das geplante Bauvorhaben.

Als Planungsgrundlage liegt ein vom Sozialministerium des Landes M-V bestätigtes Raumprogramm vor. Ein Abfluß von Fördermitteln in erheblicher Höhe ist durch das Sozialministerium im Jahr 2000 in Aussicht gestellt.

Um die Förderfähigkeit des Vorhabens und die geplante zeitliche Ausreichung der Fördermittel durch Land und Bund nicht zu gefährden, ist eine kurzfristige Entscheidung zum jetzigen Baustandort und zur gesetzlichen Bebaubarkeit erforderlich.

5.1 Art der baulichen Nutzung

Der Neubau soll 48 Pflegeplätze sowie gemeinschaftliche und therapeutische Einrichtungen umfassen.

Zur Pflege und Betreuung werden in den Pflegeheim zukünftig ca. 24 Personen in 3 Schichten arbeiten.

Die hier zu pflegenden Kinder und Jugendlichen mit schweren Mehrfachbehinderungen sind auf ständige Betreuung angewiesen. Ein naturbelassenes und ruhiges Umfeld ist dabei für die psychotherapeutische Behandlung und Betreuung von großer Bedeutung (Ansprechen der Sinne):

- Wind, Wärme und Kälte auf der Haut spüren,
- Rauschen des Windes in den Bäumen, Zwitschern der Vögel hören,
- Duft von Gräsern und Blumen wahrnehmen, Natur ertasten u.s.w..

Die Aktivitäten der Bewohner konzentrieren sich zum größten Teil auf das Grundstück selbst, darüber hinaus werden Spaziergänge bzw. -ausfahrten in das unmittelbare Umfeld im einzelnen und in der Gruppe unternommen.

Ca. die Hälfte der Kinder besuchen die

Schule für geistig behinderte, alle anderen Kinder werden innerhalb des Pflege-heimes gefördert

Eine Beeinträchtigung für das Wohnumfeld besteht durch den Neubau eines Pflegeheimes an diesem Standort nicht.

Das neu zu bauende Heim verfügt zukünftig über keine eigene Kochküche – die Mittagsmahlzeiten werden von einer anderen Einrichtung des Pommerschen Diakonievereins Züssow e.V. täglich angeliefert. Damit entfällt die Ausweisung gesonderter Abwasserschutzanlagen (Fett- und Stärkeabscheider o.ä.). Im Heim werden keine umweltgefährlichen Stoffe gelagert oder verarbeitet (Heizöl o.ä.).

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung beträgt bei einer maßgeblichen Grundstücksfläche von ca. 6.000 m² in der Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 und liegt damit unter dem in § 17 Abs. 1 als Obergrenze für sonstige Sondergebiete (SO) genannten zulässigen Wert.

Das Gebäude selbst ist als 2 bis 3-geschossiger, gegliederter Baukörper mit flach geneigten und nicht ausbaufähigen Dächern konzipiert. Die Pflegeplätze werden auf 4 Gruppen mit jeweils 12 Plätzen aufgeteilt, die Gruppen werden hierbei in Form von Wohnungen organisiert.

5.3 Verkehrserschließung

Geplant ist eine etwas zurückgesetzte Bebauung, wobei in diesem Zusammenhang die örtlichen Gründungs- und Grundstücksverhältnisse beachtet werden müssen.

Ein größerer Straßenabstand sowie eine zusätzliche Abgrünung zur Straße ist aus konzeptioneller Sicht wünschenswerter, als eine unmittelbare Nähe zum öffentlichen Straßenraum und der dem Grundstück gegenüberliegenden, bestehenden Bebauung.

Ca. 8 erforderliche Stellplätze zeugen von einer nur sehr geringen Zunahme des Fahrzeugverkehrs am Standort. Zusätzlicher Fahrzeugverkehr bleibt auf den Hin- und Rücktransport der Kinder zur und von der Schule, auf die Anlieferung von Wäsche sowie die Mittagsmahlzeiten beschränkt.

Die Stellplätze werden auf dem zukünftigen Grundstück, das heißt innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes realisiert

5.4 Landschaftspflegerische Festsetzung

Die Bebauung des Grundstücks verursacht einen Eingriff in die vorhandene Vegetation. Dieser erfolgt auf dem öffentlichem Grundstück durch den Ausbau des vorhandenen, bislang unbefestigten Fahrweges und wird durch die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke kompensiert.

Der Eingriff innerhalb des privaten Grundstücks ist aufgrund der geplanten Bebauung weitaus umfangreicher. Eine pflanzliche Einfriedung des Grundstücks, die Pflanzung einer Baumreihe und verschiedener Baumsolitäre sowie die Herstellung einer Streuobstwiese und einer reich strukturierten Grünanlage vermögen den Eingriff in Natur und Landschaft nicht auszugleichen. Aus diesem Grund werden weitere landschaftspflegerische Maßnahmen (Pflanzung einer Baumreihe, von Gehölzinseln und -hecken) außerhalb des Geltungsbereiches notwendig. Die räumliche Lage dieser Ausgleichsmaßnahmen werden der Begründung in einer Anlage beigelegt. Die Realisierung auf öffentlichen Grundstücken wird in einem städtebaulichen Vertrag festgeschrieben.

Kompensationsmaßnahmen:

Pflanzung von:

- | | | |
|------|--|----------|
| (1) | Baumreihe | 17 Stück |
| (2) | Bäume 1.Ordnung | 10 Stück |
| (3) | Bäume 2.Ordnung | 10 Stück |
| (4) | Heckenpflanzung, westlich des Baugrundstücks | |
| (5) | Heckenpflanzung, westlich des Baugrundstücks | |
| (6) | Heckenpflanzung, entlang (innerh.) d.Grundst.grenze | |
| (7) | Heckenpflanzung, geschnitten | |
| (8) | Strukturreicher Pflanzungen, 400 m ² | |
| (9) | Streuobstwiese, 60 Bäume | |
| (10) | Heckenpflanzung, Wallanlagen | |
| (11) | Heckenpflanzung, entlang (außerh.) d. Grundst.grenze | |

Pflanzlisten zu den o.g. Kompensationsmaßnahmen:

- | | | |
|-----|--|--------------|
| (1) | <u>Baumreihe, 17 Stück : Quercus robur</u> | 100 % |
| (2) | <u>Bäume 1.Ordnung, 10 Stück</u> | |
| | Acer platanoides (Hochstamm) | 30 % |
| | Betula pendula (Sol. 3 Grst. 400-500) | 30 % |
| | Fagus sylvatica (Hochstamm) | 30 % |
| | Quercus robur (Hochstamm) | 10 % |
| | | <u>100 %</u> |
| (3) | <u>Bäume 2.Ordnung, 10 Stück</u> | |
| | Alnus glutinosa (Sol. 3 Grst. 400-500) | 50 % |
| | Acer campestre (Hochstamm) | 20 % |
| | Carpinus betulus (Sol.st.bu. 4xv 350-400) | 20 % |
| | Ginkgo biloba (Hochstamm) | 10 % |
| | | <u>100 %</u> |
| (4) | <u>Heckenpflanzung, westlich des Baugr.stücks</u> | |
| (5) | <u>Heckenpflanzung, westlich des Baugrundstücks</u> | |
| (6) | <u>Heckenpflanzung, entlang (innerh.) d.Grundst.grenze</u> | |
| | Berberis vulgaris | 5 % |
| | Cornus sanguinea | 10 % |
| | Corylus avellana | 5 % |
| | Crataegus laevigata | 5 % |
| | Euonymus europaea | 5 % |
| | Hippophae rhamnoides | 5 % |
| | Lonicera xylosteum | 5 % |
| | Malus sylvestris | 10 % |

	Prunus padus	10 %	
	Ribes nigrum	5 %	
	Rosa canina	10 %	
	Rosa pimpinellifolia	5 %	
	Salix cinerea	5 %	
	Sambucus nigra	5 %	
	Viburnum opulus	10 %	
		<u>100 %</u>	
(7)	<u>Heckenpflanzung geschnitten</u>		
	Carpinus betulus	100 %	
(8)	<u>Strukturreiche Pflanzung, 400 m²</u>		
	<u>1. „Nordgrenze“; 42 m²</u>		
	Buddleja davidii 'Nanho Blue'	10 %	
	Lavendula angustifolia	20 %	
	Nepeta x fassenii	20 %	
	Rosa 'Rote Woge'	50 %	
	<u>2. „Repositionspflanzen für Tagwassersystem“; 63 m²</u>		
	Leitpflanzen :		
	Iris pseudacorus	60 %	
	Carex gracilis	20 %	
		<u>80 %</u>	
	Begleitpflanzen:		
	Caltha palustris	5 %	
	Caltha palustris 'Alba'	5 %	
	Cyperus longus	2 %	
	Iris versicolor	2 %	
	Lysimachia vulgaris	2 %	
	Lythrum salicaria 'Feuerkerze'	2 %	
	Primula rosea 'Grandiflora'	2 %	
		<u>20 %</u>	
	<u>3. „Pflanzung entlang Muldenrinne“; 52 m²</u>		
	Caltha palustris 'Alba'	2 %	
	Iris pseudacorus	3 %	
	Iris sibirica	7 %	
	Geranium himalayense 'Johnson's Blue'	10 %	
	Geranium himalayense 'Gravetye'	30 %	
	Hemerocallis 'Shooting Star'	20 %	
	Miscanthus sinensis 'Gracillimus'	15 %	
	Primula rosea 'Grandiflora'	3 %	
	Trollius chinensis 'Lemon Queen'	5 %	
	Trollius chinensis 'Orange Globe'	5 %	
		<u>100 %</u>	
	<u>4. „Vorpflanzung westliche Hecke“; 25 m²</u>		
	Astilbe arendsii 'Feuer'	100 %	

5. „Gabionen“; 18 m²

Campanula i.S.	10 %
Euphorbia myrsinitis	5 %
Festuca scopaia	5 %
Geranium i.S.	10 %
Lasiagrostis calamagrostis	5 %
Lavendula angustifolia	5 %
Linum flavum	10 %
Matricaria caucasica	10 %
Nepeta x fassenii	10 %
Oreganum vulgare 'Compactum'	10 %
Thymus pseudolanuginosus	10 %
Thymus serpyllua 'Coccineus'	10 %
	100 %

6. „Kiesel-+Retentionsfläche“; 210 m²

trockene Bodenverhältnisse:

Iris pumila	5 %
Verbascum phoenicum	5 %
	10 %

normale Bodenverhältnisse:

Buddleja alternifolia	3 %
Lupinus x hyb. 'Edelknabe'	3 %
Lupinus x hyb. 'Kastellan'	3 %
Phyllostachys aureosulcata var. spectabilis	3 %
Geranium himalayense 'Johnson's Blue'	10 %
Geranium himalayense 'Gravety'	15 %
Geranium maccrorrhizim 'Album'	20 %
Geranium magnificum 'Rosemoor'	10 %
Miscanthus sinensis 'Gracillumus'	10 %
Pyrus salicifolia	3 %
	80 %

nasse Bodenverhältnisse:

Geranium maculatum	3 %
Geranium palustre	3 %
Trollius chinensis 'Lemon Queen'	2 %
Trollius chinensis 'Orange Globe'	2 %
	10 %

(9) Streuobstwiese 30 Bäume

Apfel:	'Doberaner Renette'	3 Stck
	'Drüwken'	3 Stck
	'Gelber Richard'	3 Stck
	'Gestreifter Römer'	3 Stck
	'Wolfsmanns Renette'	3 Stck
Birne:	'Gellerts Butterbirne'	3 Stck
	'Grumkower Butterbirne'	2 Stck
	'Vereins Deschantsbirne'	5 Stck
Steinobst:	'Pflaume Königin Victoria'	3 Stck
	'Süßkirsche Napoleons'	
	Knorpelkirsche'	4 Stck
	'Hauszwetsche'	3 Stck

(10) Heckenpflanzung, Wallanlagen

Heister von Bäumen 1.Ordnung:	Acer platanoides	3 %	
	Fraxinus excelsior	5 %	
	Tilia cordata	5 %	
Heister von Bäumen 2.Ordnung:	Acer campestre	2 %	
	Carpinus betulus	5 %	
	Prunus avium	5 %	
	Sorbus aucuparia	5 %	
			30 %
Sträucher:	Cornus sanguinea	10 %	
	Corylus avellana	5 %	
	Crataegus laevigata	10 %	
	Euonymus europaea	5 %	
	Ligustrum vulgare	5 %	
	Prunus spinosa	5 %	
	Rosa canina	5 %	
	Rhamnus catharticus	5 %	
	Rubus fruticosus	5 %	
	Salix caprea	5 %	
	Viburnum opulus	10 %	
			70 %

(11) Heckenpflanzung, entlang (außerh.) d. Grundst.grenze

Heister:		
Alnus incana	3 %	
Acer campestre	5 %	
Betula pendula	3 %	
Betula pubescens	3 %	
Prunus avium	3 %	
Salix fragilis	13 %	
		30 %
Sträucher:		
Berberis vulgaris	5 %	
Cornus sanguinea	5 %	
Corylus avellana	10 %	
Crataegus laevigata	5 %	
Euonymus europaea	3 %	
Lonicera xylosteum	5 %	
Malus sylvestris	10 %	
Prunus spinosa	5 %	
Ribes nigrum	2 %	
Rosa canina	5 %	
Salix cinerea	5 %	
Sambucus nigra	5 %	
Viburnum opulus	5 %	
		70 %

6. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

Art der Flächennutzung	Fläche m ²	% der Gesamtfläche
1. Sonstige Sondergebiete	ca. 6.000 m ²	ca. 77 %
2. Öffentliche Grünfläche	ca. 1.146 m ²	ca. 15 %
3. Verkehrsfläche	ca. 612 m ²	ca. 8 %
Gesamtfläche:	ca. 7.758 m²	

7. Baugrund

Für das vom Pommersche Diakonieverein Züssow e.V. erworbene Grundstück wurde im Vorfeld eine Baugrundvorerkundung und allgemeine Baugrundbeurteilung durchgeführt.

Grimmen liegt im Bereich einer tief liegenden Grundmoränenfläche des Pommerschen Stadiums der Weichselkaltzeit. Nach der zur Verfügung stehenden geologischen Karte baut sich die Grundmoräne aus Geschiebemergel bzw. aus Oberen Sanden über Geschiebemergel auf. Die Grundmoräne ist durch die Niederungen der Trebel und ihrer Zuflüsse stark gegliedert. Im Bereich dieser Niederungen weist die Karte Moorerde und Torf aus.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich an der östlichen Kante des Stadtteils Grimmen-Südwest im Übergangsbereich zur Niederung der Poggendorfer Trebel. Nach den topographischen Karten liegt das Grundstück im wesentlichen noch im Bereich der Grundmoränenfläche, die hier als kleine Halbinsel in die Niederung hineinragt. Der Übergang zur Niederung zeigt sich auch in der Morphologie des Geländes.

Das Grundstück liegt im Übergangsbereich zwischen einer mit normalem Aufwand bebaubaren Grundmoränenfläche im Westen und einer Niederung im Osten. Entsprechend dieser Lage werden die Untergrundverhältnisse im Bereich des Grundstückes in östlicher Richtung ungünstiger. Für eine Bebauung kommt deshalb nur der westliche Teil des Grundstückes in Frage, so wie es planerisch auch angedacht ist.

8. Ver- und Entsorgung

Leitungsgebundene Ver- und Entsorgungseinrichtungen sind in den öffentlichen Flächen vorhanden.

Die Wasserversorgung des dem Pommerschen Diakonieverein Züssow e.V. gehörenden Grundstückes erfolgt durch Anschluß an die zentralen Anlagen des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen. Das Schmutzwasser wird über das städtische Kanalnetz dem zentralen Klärwerk zugeführt.

Das anfallende Regenwasser verbleibt auf dem Grundstück 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 zu prüfen. Ist die Versickerungsfähigkeit nicht gegeben, so ist das vorhandene Niederschlagswasser im Trennsystem abzuleiten und an das vorhandene Kanalnetz anzuschließen.

Die Erschließungsmaßnahme ist zum Zeitpunkt der Erschließungsplanung mit dem Zweckverband zu verhandeln.

Da das Plangebiet in der Wasserschutzzone III B des Wasserschutzgebietes Grimmen liegt, sind die Schutzbestimmungen für dieses Wasserschutzgebiet (Schutzgebiet für Grund- und Quellwassergewinnung) gemäß DVGW-Regelwerk W 101 zu beachten und einzuhalten.

Die Stromversorgung erfolgt durch das örtliche Energieversorgungsunternehmen. Vor Baubeginn werden Abstimmungsgespräche mit dem Versorgungsträger geführt.

Eine Gasversorgung des Plangebietes ist möglich. Die Erschließungsmaßnahme wird zum Zeitpunkt der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger verhandelt.

9. Finanzierung

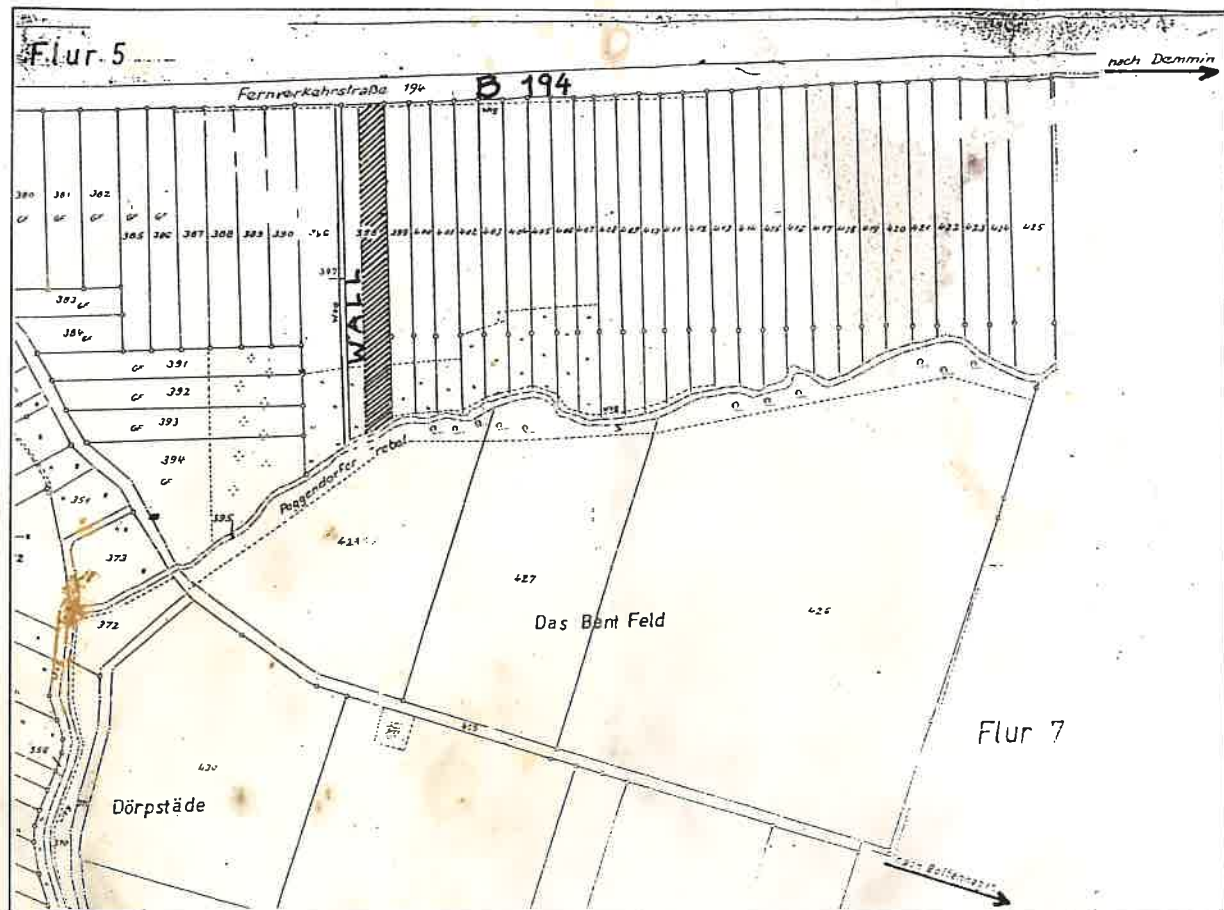
Die Finanzierung der bei der Verwirklichung des Bebauungsplanes entstehenden Aufwendungen für den Umbau der Erschließungsstraße sowie für den Anschluß des zu bebauenden Grundstücks an die zentralen Anlagen der Ver- und Entsorgung übernimmt die Stadt Grimmen. Die Beteiligung des Pommerschen Diakonievereins Züssow e.V. an diesen Maßnahmen erfolgt über einen Baukostenzuschuß.

Die Kosten für die Erschließung und den Anschluß an zentrale Ver- und Entsorgungseinrichtungen auf dem Grundstück des Pommerschen Diakonievereins Züssow e.V. selbst werden vom Eigentümer des Grundstückes übernommen.

Grimmen, den 31.05.2000

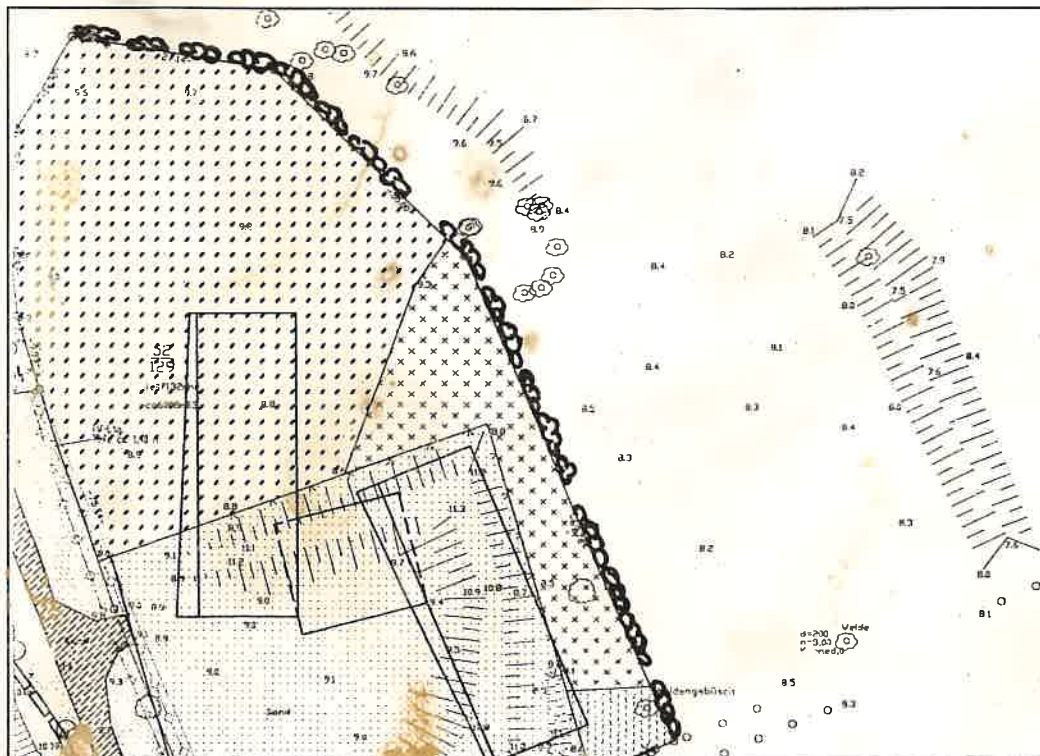

.....
Bürgermeister

1. Pflanzung einer Feldhecke im Südosten von Grimmen (gegenüber dem Gewerbegebiet)



Ausschnitt Flurkarte M 1:6000; Ausgleichsfläche (schraffiert)

2. Heckenpflanzung nordöstlich des Geltungsbereiches



Ausschnitt Vermessungsplan M 1:1000