

**Bebauungsplan Nr. 3.4  
Wohnbebauung  
„An den Salzwiesen“**

**der Stadt Grimmen**

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG**

auf der Grundlage des § 13a BauGB -  
Bebauungspläne der Innenentwicklung ohne  
Umweltprüfung

Übersichtskarte, unmaßstäblich



(C) Städte-Verlag

## BEBAUUNGSPLAN NR. 3.4

Wohnbebauung „An den Salzwiesen“  
der Stadt Grimmen

Stand: September 2011

erarbeitet durch:

Planungsbüro für Baustatik  
Dipl.-Ing.(FH) Volker Krüger  
Dr.-Wilhelm-Kirchhoff-Straße 9  
18507 Grimmen

## **Inhaltsverzeichnis**

1.	Angabe zur Rechtsgrundlage .....	4
2.	Anwendbarkeit des § 13 a BauGB .....	4
3.	Besonderheiten des Verfahrens nach § 13 a BauGB .....	5
4.	Bestehende Bauleitplanung .....	6
5.	Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung .....	7
6.	Allgemeines Planungsziel .....	7
7.	Einzelheiten der Planung .....	7
	- Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs.1 BauGB .....	7
8.	Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen .....	10
9.	Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und Landschaft .....	11
10.	Baugrund .....	11
11.	Lärmschutz .....	11
12.	Ver- und Entsorgung .....	11

## **1. Angabe über die Rechtsgrundlage**

1.1. Die vorliegende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 3.4 Wohnbebauung "An den Salzwiesen" wurde auf der Grundlage folgender Gesetzestexte erarbeitet:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 777)
- 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, S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I S. 58)

1.2. Zusätzlich zu den oben genannten Gesetzestexten wurden folgende Gesetzestexte bei der Erarbeitung der Satzung des B-Planes Nr. 3.4 Wohnbebauung "An den Salzwiesen" beachtet:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG vom 29.07.2009, geändert als Artikel 2 des Gesetzes vom 06.10.2011 (BGBl. I, S. 1986)
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz – NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 12. Juli 2010 zuletzt geändert Artikel 14
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 3 der Verordnung vom 18. Mai 2011 (BGBl. I S. 892)
- die Landesbauordnung Mecklenburg Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Mai 2011 (GVOBl. M-V S. 323).

## **2. Anwendbarkeit des § 13a BauGB**

2.1. Bezüglich des Gesamtvorhabens und des zur Verfügung stehenden Grundstückes ist einzuschätzen, dass eine Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht möglich ist. Dies bedeutet, dass es für die Umsetzung des Vorhabens einer konkretisierenden Bauleitplanung bedarf.

- 2.2 Der Gesetzgeber hat für besondere Fälle das neue Planungsinstrument der Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt (§ 13a BauGB), um innerstädtisch gelegenen, nach § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmte Flächen schnell und unkompliziert einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen. Es geht dabei nicht nur um die Widernutzungsbarmachung von ehemals bebauten Flächen, sondern auch um die Nachverdichtung oder um andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der verwendete Begriff der „Innenentwicklung“ stammt dabei aus der im Zuge der BauGB-Novelle 2004 erweiterten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und wurde nunmehr als unbestimmter Rechtsbegriff in den neuen § 13a BauGB übernommen, um den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens zu kennzeichnen. Er ist dabei nicht mit den durch § 34 BauGB definierten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen identisch, sondern reicht darüber hinaus.
- 2.3. Da mit dem B-Plan Nr. 3.4 auf einer Fläche von 13.355 m<sup>2</sup> ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt worden ist, ist auf jeden Fall sichergestellt, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt. Damit konnte § 13a Abs. 1, Nr. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden.
- 2.4. Zudem ist auf Grund der Größe des Baugebietes sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes) sichergestellt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 3.4 keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer UVP (weder nach UVPG noch nach Landesrecht) unterliegt.

### **3. Besonderheiten des Verfahrens nach § 13a BauGB**

- 3.1. Entsprechend des vorab unter Punkt 2. der Begründung ausgeführten Anwendbarkeit wurde seitens der Stadt Grimmen von einer Zulässigkeit der Anwendung des § 13a Bebauungspläne der Innenentwicklung ausgegangen.
- 3.2. Im Rahmen der vorliegenden Planung bedeutet dies, dass
1. von eine Umweltprüfung auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen wurde.
  2. Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.
- 3.3. Im Beschluss der Aufstellung des B-Planes Nr. 3.4 Wohnbebauung "An den Salzwiesen" wurde hinsichtlich des Verfahrensablaufes bestimmt, dass
1. die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Einwohnerversammlung erfolgte;
  2. gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 (zweiter Halbsatz) die Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte;

3. gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 (zweiter Halbsatz) die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentliche Belange auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB erfolgte.

#### **4. Bestehende Bauleitplanung**

- 4.1. Der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen ist von der Stadtvertretung der Stadt Grimmen beschlossen und von der Genehmigungsbehörde geprüft. Seit dem 19.06.2001 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen für wesentliche Teile des Territoriums wirksam.
- 4.2. Der Bereich, der mit dem Bebauungsplan Nr. 3.4 Wohnbebauung "An den Salzwiesen" überplant werden soll, ist dabei jedoch in einem Gebiet gelegen, für das seitens der höheren Verwaltungsbehörde die Genehmigung versagt worden ist. Damit ist einzuschätzen, dass die Satzung über den B-Plan Nr. 3.4 nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt sein wird.
- 4.3. Die Zielvorstellung der Stadt Grimmen im beschlossenen, jedoch für diesen Teilbereich nicht genehmigten Flächennutzungsplan, sah die Darstellung einer Wohnbaufläche vor. Gescheitert ist diese Darstellung, da unmittelbar angrenzend an diese zu entwickelnde Wohnbaufläche das ehemalige Betriebsgelände eines Geflügelschlachthofes im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht überplant worden ist und damit für diese angrenzende Fläche nicht definiert worden war, ob es in diesem Bereich eine bauliche Nutzung geben könnte, die mit Emissionen verbunden ist. Unter diesen Gesichtspunkten war einzuschätzen, dass eine qualifizierte Abwägung der Belange nicht erfolgen konnte.
- 4.4. Nunmehr beabsichtigt die Stadt Grimmen, auch den Bereich des ehemaligen Geflügelschlachthofes im Flächennutzungsplan zu überplanen. Beabsichtigt ist die Darstellung einer Wohnbaufläche in diesem Bereich. Damit geht die Stadt Grimmen davon aus, dass es keine Belange gibt, die der Ausweisung einer Wohnbaufläche im Bereich der "Salzwiesen" entgegen stehen.
- 4.5. Das entsprechende Verfahren für die Nachbearbeitung/Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen wurde begonnen. Die im Bebauungsplan zu treffenden Festsetzungen liegen im Rahmen der wesentlichen Grundentscheidungen der bisherigen Flächennutzungsplanung bzw. der geplanten Fortführung der Flächennutzungsplanung. Somit ist mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert.
- 4.6. Weitere Gründe zum Nachweis der Zulässigkeit für die Anwendung des § 13a BauGB ergeben sich aus der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an den bereits besiedelten Bereich "Zu den Salzwiesen/ Bergstraße/ Brinkstraße". Mit der Entstehung des Wohngebietes "An den Salzwiesen" wird der vorhandene Ortsteil weiter fortentwickelt.

## **5. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

- 5.1. Das Plangebiet befindet sich östlich des historischen Stadtkernes von Grimmen, südlich bzw. westlich der Bundesstraße 194. Es grenzt unmittelbar an das ehemalige Betriebsgelände einer Geflügelschlachterei. Diese Schlachterei ist heute ungenutzt. Es umfasst das Gebiet der Flurstücken 343/1, 343/2, 344/1, 344/2, 345, 346, 347, 348, 349, 350, 351, 352, 353/8, 354/1 sowie 354/5 (teilweise) der Flur 6 der Gemarkung Grimmen.
- 5.2. Im Bereich des Plangebietes wurde Ende der 80 Jahre ein Heizwerk errichtet, welches jedoch nie in Betrieb gegangen ist und bereits Anfang der 90iger Jahre abgerissen worden ist. Die Fläche, auf der das Heizhaus stand, ist seitdem weitgehend ungenutzt.
- 5.3. Neben der Freifläche, die durch den Abriss des Heizhauses entstanden ist, befindet sich im Geltungsbereich des Plangebietes ein bebautes Grundstück sowie ein Obstgarten. Diese liegen unmittelbar im Bereich der Zufahrtsstraße "Zu den Salzwiesen", während die Freifläche nur in geringer Breite unmittelbar an der Erschließungsstraße liegt und es für die zukünftige Nutzung der Freifläche als Baufläche für mehrere Einzelbauvorhaben notwendig ist, zusätzliche Verkehrsräume zu erschließen.
- 5.4. Während das Gelände, welches einer Bebauung zugeführt werden soll, im wesentlichen ohne relevante Höhenunterschiede ist, liegt das Plangebiet insgesamt deutlich unterhalb des Niveaus der im Norden und Osten angrenzenden Flächen. Dieser Unterschied im Niveau wird durch Böschungen gesichert. Die Böschung befinden sich unmittelbar im Randbereich des B-Planes. Sie sind mit einer Vielzahl von Sträuchern bewachsen und sollen in ihrer Form erhalten bleiben.

## **6. Allgemeines Planungsziel**

- 6.1. Wie vorab bereits ausgeführt, hat die Stadt Grimmen bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung erkannt, dass die Fläche, die sich unmittelbar "An den Salzwiesen" befindet, welches durch Wohnbebauung (Einzel- oder Doppelhäuser) geprägt ist, geeignet wäre, zu einem Wohngebiet entwickelt zu werden.
- 6.2. Nicht nur, dass es sich um einen integrierten Standort handelt und damit der allgemeinen Forderung nach baulicher Verdichtung innerhalb der Städte entspricht, sondern auch der Aspekt, dass es sich um einen ehemals bebauten, jedoch nicht durch Altlasten gestörten Bereich handelt, lassen das Gelände für eine Wohnbebauung als geeignet erscheinen.

## **7. Einzelheiten der Planung**

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

- 7.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
  - 7.1.1. Da das Vorhaben (Erschließung von etwa 16 Baugrundstücken) vornehmlich dem Wohnen dient, eine andere Wohnverträgliche Nutzung einzelner Grundstücke jedoch gewährleistet bleiben soll, erfolgte für das Plangebiet eine Ausweisung als Allgemeines Wohn-

gebiet. Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wurde jedoch der für Allgemeine Wohngebiete definierte Nutzungskatalog an die städtebaulichen Erfordernisse des Standortes angepasst.

- 7.1.2. So wurde unter anderem im Entwurf des B-Planes definiert, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind, wohingegen Anlagen für sportliche Zwecke einer gesonderten Prüfung bedürfen. Dabei wird davon ausgegangen, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (z. B. konfessioneller Kindergarten, Haus für betreutes Wohnen) nicht zu einer Verminderung, sondern zu einer Erhöhung der Wohnqualität im geplanten Wohngebiet führen könnten. Bezüglich der Anlagen für sportliche Zwecke soll mit den Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden, dass diese nicht ausgeschlossen sind, jedoch einer Einzelprüfung unterliegen. Insbesondere soll in Hinblick auf eventuell zu errichtende Sportanlagen geprüft werden, inwieweit sich die geplante Anlage in Größe und Nutzung in das geplante Wohngebiet einfügt und inwieweit die angrenzenden Eigenheime (z. B. durch Lärm-Immission) durch diese Anlage beeinträchtigt werden.
- 7.1.3. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus im Plangebiet unzulässig, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zu betreiben. Beide Betriebsarten sind mit einem Verkehrsaufkommen verbunden, welches für die bereits vorhandene Wohnbebauung und das neu entstehende Wohngebiet abträglich ist. Insbesondere der peripheren Lage des Plangebietes sowie die Erreichbarkeit über lediglich einen Hauptzubringer sind bei dieser Einschätzung von maßgeblicher Bedeutung.
- 7.1.4. Die Stadt Grimmen hat darauf verzichtet, gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzung aufzunehmen, da im Plangebiet ein entsprechender Planungsbedarf nicht gesehen wird.

Nebenanlagen müssen von untergeordneter sachlicher Bedeutung sein, was im Regelfall einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Außerdem müssen sie im vorliegenden Fall (Ausweisungen eines Allgemeinen Wohngebietes) dem Wohnen dienen und dürfen nicht der Eigenart des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist darüber hinaus nur zulässig, wenn diese ihrerseits die Nachbarn in ihrer Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht zu belästigen oder stören und sich in die Bebauung harmonisch einfügen.

Denkbar in diesem Zusammenhang wären z. B. Gartenlauben, Grillplätze, eine Sauna, Schwimmbecken – Whirlpool, Räume für Gartengeräte und Fahrräder, Mopeds u. dgl., Mülltonnenschränke, Wäschetrockeneinrichtungen. Auch Einrichtungen oder Anlagen für die Hobby-Tierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, da das Halten von Kleintieren im Grundsatz mit dem Wohnen verbunden ist.

Für die Tierhaltung im Allgemeinen Wohngebiet bedeutet dies, dass zur Hobby-Tierhaltung das Halten einzelner Hunde, das Halten von Brieftauben, Ziervögeln, Kaninchen oder auch Rassegeflügel gehört. Dagegen sind Ställe zur Tierzucht jeglicher Art (auch Hundezucht) und zur Haltung von Nutztieren, wie Schafe, Schweine, Ziegen oder anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, unzulässig.

- 7.2. Maß der baulichen der Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
- 7.2.1 Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umganges mit Grund und Boden, insbesondere zum Schutz von unbebauten Flächen im Außenbereich, ist die Stadt Grimm mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 die durch Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert überschritten werden kann (Regelanwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO), um eine starke bauliche Verdichtung innerhalb des Plangebietes bemüht.
- 7.2.2 Mit der maximal zulässigen Firsthöhe von 8,50 m in Verbindung mit maximal ein Vollgeschoss, soll die Höhe der Gebäude auf ein städtebaulich verträgliches Maß begrenzt werden. Die maximale Geschossigkeit in Verbindung mit einer Obergrenze für die Firsthöhe wurde entsprechend der Zweckbestimmung der Flächen auf der Grundlage der im städtebaulichen Konzept geplanten Bebauung festgelegt. Die Festlegungen berücksichtigen die entsprechenden Werte der angrenzenden Bebauung und sollen eine harmonische Höhenentwicklung innerhalb des Plangebietes sicherstellen.
- 7.3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]
- 7.3.1 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.
- 7.3.2. 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 bzw. nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
- 7.4. Verkehrsflächen [§9 (1) Nr.11 BauGB]
- 7.4.1. Das Plangebiet wird über die Straße "Zu den Salzwiesen" erschlossen. Einzelne Baugrundstücke, die unmittelbar an dieser Straße liegen, werden direkt erschlossen.
- 7.4.2. Ansonsten ist es für die Erschließung der anderen Flächen des Plangebietes notwendig, neue Verkehrsflächen auszuweisen. Gedacht wurde an die Realisierung von 6,0 m breiten Flächen, die einer Mischnutzung (KFZ, Fußgänger, Radfahrer) unterliegen sollen.
- 7.4.3. Da das Plangebiet so gelegen ist, dass lediglich eine Anbindung an die Straße " Zu den Salzwiesen" realisiert werden kann, macht sich im Plangebiet bei den Verkehrsflächen die Ausweisung von Flächen für das Wenden notwendig.
- 7.4.4. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der neu zu realisierenden, gemischten Verkehrsfläche ist eine Verkehrsberuhigung mit Ausweisung einer Spielstraße geplant.
- 7.4.5. Notwendige Straßenbeleuchtungskörper sind in die Bankette zu integrieren.

7.5. 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]

7.5.1. Im vorliegenden B-Plan werden nur in im begrenzten 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 sowie Gewässer bzw. der Anpflanzung einer Hecke im Osten des Plangebietes. Für die Heckenpflanzung wurde ein Pflanzschema entwickelt. Dieses Pflanzschema ist gekoppelt an eine Artenliste, welche unterschiedliche Arten einheimischer Laubgehölze einschließlich der Mindestqualitäten, die zu pflanzen sind, beinhaltet.

## 8. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

8.1. Mit dem B-Plan Nr. 3.4 "An den Salzwiesen" wird eine fast 1,35 ha große, innerstädtische Fläche überplant. Die folgende Übersicht verdeutlicht, wie sich die derzeitige Nutzungssituation darstellt.

Ist-Bilanz

Gesamtplangebiet 13.355 m<sup>2</sup>

davon

- bebautes Grundstück	965 m <sup>2</sup>
- Garten	870 m <sup>2</sup>
- Freifläche des ehem. Heizhauses	11.520 m <sup>2</sup>

Deutlich wird, dass mit der Planung hauptsächlich der Bereich des ehemaligen Heizhauses einer Neuordnung zugeführt wird. Die zusätzlich mit in das Plangebiet aufgenommenen Flächen runden das Plangebiet lediglich städtebaulich ab.

8.2. Planungsziel der Stadt Grimmen ist, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit Wohnhäusern zu schaffen. Für die Erschließung von peripher gelegenen Baugrundstücken ist es notwendig, zusätzliche Verkehrsflächen auszuweisen. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung:

Gesamtplangebiet 13.355 m<sup>2</sup>

davon

- neuer Straßenraum	1.238 m <sup>2</sup>
- Fläche zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern bzw. von Gewässern	1.537 m <sup>2</sup>
- zu vermarktende Baugrundstücke	10.445 m <sup>2</sup>
davon	
überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100)	6.120 m <sup>2</sup>
nicht überbaubar	4.080 m <sup>2</sup>

## **9. Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und Landschaft**

### **9.1. Schutzgebiete**

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

### **9.2. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild**

- 9.2.1. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist unentbehrlich. In diesem Zusammenhang wird auf § 13 a Abs. 2 BauGB verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Vorbehalt gilt für den Bebauungsplan nach § 13a BauGB, wenn in ihm eine zulässige Grundfläche weniger 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt worden ist. Da dies bei der vorliegenden Planung der Fall ist, bedarf die Planung keiner gesonderten Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Im Plangebiet sind keine gesetzlich geschützten Bäume (§ 18 LNatG MV) anzutreffen. Dieses wurde im Rahmen einer unter dem Aspekt des § 18 LNatG MV durchgeführten Vor-Ort Begehung von der Verwaltung festgestellt.

## **10. Baugrund**

- 10.1. 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 bzw. Erschließungsträger zur Herstellung der Verkehrsflächen bedarfsorientiert beauftragt.

## **11. Lärmschutz**

- 11.1 Auf Grund der geringfügigen Abnahme der PKW-Verkehrsmenge und der leichten Zunahme des LKW-Verkehrs auf der B 194 ist in etwa mit einer gleich hohen Geräuschbelastung im Plangebiet "An den Salzwiesen" wie für die Jahre 2002/2007 prognostiziert zu rechnen. Für die Gebäudeseiten in Richtung der B 194 ergibt sich gemäß DIN 4109 - Schallschutz im Hochbau ein Lärmpegelbereich II. Die Kinder- und Schlafzimmer sind nach Möglichkeit auf der schallabgewandten Seite anzuordnen.

## **12. Ver- und Entsorgung**

### **12.1. Schmutzwasserentsorgung**

Die Schmutzwasserentsorgung des Plangebietes gilt durch den neu verlegten Schmutzwasserkanal in der Straße " Zu den Salzwiesen " als gesichert. In der laufenden Baumaßnahme ist für das B – Plangebiet kein Anschluss verlegt worden. Es besteht die Möglichkeit an den Einfahrtbereich zu diesem Gebiet diesen nachträglich zu errichten. Der Anschluss ist kostenpflichtig und wird mittels Kostenerstattungsbescheid in Rechnung gestellt.

#### 12.2. Regenwasserentsorgung

Derzeit erfolgt die Niederschlagsentwässerung über den vorhandenen Straßengraben als auch über eine vorhandene Mischwasserleitung. Nach Fertigstellung des neuen Schmutzwasserkanals wird die Mischwasserleitung nur noch zur Ableitung der Niederschlagswässer dienen. Es besteht ebenfalls die Möglichkeit einer Herstellung eines kostenpflichtigen Anschlusses für das geplante Bebauungsgebiet.

Für Regenwasser besteht kein Anschluss- und Benutzungszwang. In diesem Fall ist gegenüber dem ZWAG der Nachweis der Verrieselung auf dem eigenen Grundstück zu erbringen. Der Straßengraben dient nur zur Entwässerung des Straßenkörpers. Für die entsprechende Regenwasserableitung sind dem Wasser- und Bodenverband „Trebel“ die Einleitpunkte und anfallende Mengen mitzuteilen.

#### 12.3. Trinkwasserversorgung

Im Zuge der Baumaßnahme kann der Anschluss in DN 80 kostenpflichtig vorverlegt werden.

#### 12.4. Löschwasserversorgung

Im Plangebiet sind ausreichende Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes vorgesehen.

Durch die Anordnung von mehreren Hydranten im Umkreis von 300 m (Brinkstraße, Zu den Salzwiesen) gilt die Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge für ein allgemeines Wohngebiet (WA) von 48 m<sup>3</sup>/h gem. Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Verein des Gas- und Wasserfaches e. V. im Löschbereich als gesichert.

#### 12.5. Energieversorgung

Im südlichen und westlichen Randbereich des Plangebietes liegen Versorgungskabel der E.on edis AG. Sollten sich Sicherungsmaßnahmen oder Umverlegungen dieser Kabel erforderlich machen, sind diese zu gegebener Zeit gesondert mit dem Versorger abzustimmen.

Eine Versorgung des Plangebietes mit Elektroenergie kann durch Erweiterung unseres vorhanden Anlagenbestandes abgesichert werden.

#### 12.6. Kabel Deutschland

Im Plangebiet befinden sich Telekommunikationsanlagen des Unternehmens Kabel Deutschland. Es wird darauf verwiesen, dass diese Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind. Die Anlagen dürfen nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden.

## 12.7. Gasversorgung

Im Plangebiet befinden sich Versorgungsanlagen aus dem Verantwortungsbereich der Gasversorgung Vorpommern GmbH.  
Eine Versorgung mit Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit möglich.  
Die Erschließung kann über die in der Straße "Zu den Salzwiesen" vorhandene Niederdruckgasleitung erfolgen.

Grimmen, 08.09.2011

Unterschrift

Bürgermeister

-Siegel-