

Stadt Grimmen

Bebauungsplan Nr. 2.4 "Pommerndreieck"

Landkreis Nordvorpommern, Land Mecklenburg-Vorpommern

Begründung Teil I Ziele, Grundlagen und Inhalte des Bebauungsplanes

Stand: 07. April 2006

Stadt Grimmen
Markt 1
18507 Grimmen

Erarbeitet von

STEINBRECHER u. PARTNER
Ingenieurgesellschaft mbH
Friedrich-Ebert-Ring 63
14712 Rathenow

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einführung	1
1.1	Anlass und Ziele.....	1
1.2	Städtebauliches Konzept.....	2
1.3	Entwicklungsgebot	2
1.4	Rechtsgrundlagen	3
1.5	Aufstellungsverfahren	3
1.6	Ausarbeitung der Planung	4
2	Plangebiet	5
2.1	Lage, Größe und räumliche Einordnung	5
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	5
2.3	Derzeitige Nutzungen.....	6
2.4	Angrenzende Nutzungen.....	6
2.5	Baugrund- und Grundwasserverhältnisse	7
3	Übergeordnete und sonstige Planungen	7
3.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
3.2	Stand der Bauleitplanung	8
3.2.1	Flächennutzungsplan Stadt Grimmen	8
3.2.2	Bebauungsplan Nr. 2.2 „Am Stadtwald“, Stadt Grimmen	8
3.2.3	Bebauungsplan Nr. 3 „Autohof Pommerndreieck“, Gemeinde Süderholz.....	8
3.2.4	Bebauungsplan Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“, Gemeinde Süderholz ...	9
3.2.5	Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“, Gemeinde Süderholz ...	9
3.3	Informelle und Fachplanungen.....	9
3.3.1	Bundesautobahn BAB 20	9
3.3.2	Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern	9
3.3.3	Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (Region Vorpommern)	10
3.3.4	Gemeinde Süderholz – Entwicklungsperspektiven durch den Bau der BAB 20 und Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung	10
3.3.5	Auswirkungen des gewerblich-industriellen Entwicklungszentrums "Pommerndreieck" auf das Standortnetz Stralsund-Grimmen-Greifswald	10
3.4	Abstimmung mit den Nachbargemeinden.....	11
3.5	Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	11
3.6	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	11
4	Bauliche Nutzung	12
4.1	Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)	12
4.2	Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB).....	13
4.2.1	Grundflächenzahl	13
4.3	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung.....	13
4.3.1	Abstandsklassen	13
4.4	Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)	14
5	Erschließung	14
5.1	Verkehrliche Erschließung	14
5.1.1	Äußere verkehrliche Erschließung	14
5.1.2	Innere verkehrliche Erschließung – Straßenverkehrsflächen	15
	(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)	15
5.2	Ver- und Entsorgungsanlagen.....	15

5.2.1	Wasserversorgung und Abwasserentsorgung.....	16
5.2.1.1	Trinkwasserversorgung	17
5.2.1.2	Schmutzwasserentsorgung.....	17
5.2.1.3	Regenwasserableitung	18
5.2.2	Abfallbeseitigung.....	19
5.2.3	Energie	19
5.2.4	Telekommunikation.....	19
5.2.5	Gas / Fernwärme	20
5.3	Brand- und Katastrophenschutz.....	20
6	Grünflächen	20
6.1	Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB).....	20
7	Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	21
7.1	Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB).....	21
7.2	Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB).....	21
7.3	Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)	21
8	Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB).....	22
9	Eingriffsregelung	22
9.1	Grünordnungsplan	22
9.2	Biotope.....	23
9.3	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	23
9.4	Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs.....	24
10	Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete	25
10.1	Schutzgebiete NATURA 2000 – Flora-Fauna-Habitat (FFH)	25
10.2	Schutzgebiete NATURA 2000 – Vogelschutzgebiet (SPA).....	25
11	Umweltprüfung	25
12	Immissionsschutz	26
13	Sonstiges	27
13.1	Bodendenkmalschutz.....	27
13.2	Richtfunkstrecken	28
14	Kosten, Finanzierung und Durchführung	28
14.1	Grobe Kostenschätzung Innere Erschließung B-Plan Nr. 2.4.....	29
14.2	Grobe Kostenschätzung Äußere Erschließung B-Plan 2.4 / B-Plan 4.2.....	30
14.3	Grobe Kostenschätzung Kompensationsmaßnahmen B-Plan 2.4	31
15	Flächenbilanz	32

1 Einführung

1.1 Anlass und Ziele

Die Stadt Grimmen stellt sich durch die infrastrukturell überdurchschnittlich gute Erschließung aufgrund des Neubaus der Autobahn BAB 20 und der Nähe zum Autobahndreieck „Pommerndreieck“ (Abzweig des Rügenzubringers B 96n von der BAB 20) äußerst interessant für Neuinvestitionen von Unternehmen mit hohem Transportaufkommen und der Verkehrslogistik dar.

Die positiven Auswirkungen des Autobahnbaus sollen sich nicht allein auf die Autobahntrasse selbst beschränken, sondern durch die Planung von Zubringern, Gewerbegebieten und touristischen Attraktionen auf die Region abstrahlen.

Aus diesem Grund planen die Gemeinde Süderholz und die Stadt Grimmen die Errichtung eines gemeindeübergreifenden Gewerbe- und Industriestandortes Pommerndreieck. Mit einer Größe von über 200 ha erschließt der Industriepark ein neues Marktsegment in der Region Vorpommern im Standortnetz Greifswald-Stralsund-Grimmen. Mit der Ausweisung werden Entwicklungsimpulse für die gesamte Region Vorpommern sowie den umliegenden Städten erwartet.

Der Gewerbe- und Industriestandort ist daher mit Teilflächen von bis zu 100 ha insbesondere für „Flächengroßnachfrager“ konzipiert. Für „klassisches“ Gewerbe bestehen in der Region bereits ausreichend Flächen.

Die Bedeutung des geplanten Großstandortes für die Region wurde durch die Standortoffensive der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns und die Aufnahme als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie im zukünftigen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP) hervorgehoben und in der Studie „Entwicklungsperspektiven durch den Bau der BAB 20 und Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung“¹ dargelegt und begründet. Der Standort wurde mit den Oberzentren Greifswald und Stralsund abgestimmt.

Mit der bevorstehenden Realisierung des Bebauungsplans Nr. 3 „Autohof“ Pommerndreieck und dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz soll der Grundstein für weitere Investitionen im Bereich des zukünftigen Gewerbe- und Industriestandortes gelegt werden.

Der Großstandort Pommerndreieck befindet sich mit einem kleineren Teil auf der Gemarkung der Stadt Grimmen und zum größten Teil im Bereich der Gemeinde Süderholz. Darum ist die Aufstellung von zwei separaten Bebauungsplänen, die einem gemeinsamen städtebaulichen Gesamtkonzept unterliegen, notwendig.

Der Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ der Stadt Grimmen soll das bestehende Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ der Stadt Grimmen mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ (143 ha) der Gemeinde Süderholz verbinden.

Gemäß § 1 Abs. 3 BauGB will die Stadt Grimmen den Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ aufstellen, da er für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung

¹ Gemeinde Süderholz – Entwicklungsperspektiven durch den Bau der BAB 20 und Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung, 2001

erforderlich wurde. Der Bauleitplan, mit einer Größe von 55 ha, bildet die Grundlage für den Vollzug weiterer Maßnahmen, wie die Aufteilung in Baugrundstücke, die Erschließung, die Überbauung der Grundstücke sowie die Durchführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.

Unter Einbeziehung vorhandener Strukturen wurde ein schlüssiges Konzept für die Erschließung erarbeitet. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wurde für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Die Eingriffsregelung nach dem Naturschutzgesetz wurde in einem separaten Grünordnungsplan abgearbeitet.

1.2 Städtebauliches Konzept

Bei der vorliegenden Angebotsplanung waren möglichst wenige Einschränkungen für die Bauflächen vorzusehen, um ein attraktives Angebot für Investoren zu schaffen. Der überwiegende Teil der Bauflächen wurde als Industriegebiet (GI) ausgewiesen.

Die geplante Erschließung verläuft auf kurzen Weg von Ost nach West und verbindet das Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ mit dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz.

Aufgrund der Lage der Erschließungsstraße konnte im Norden des Plangebiets eine 28 ha große Fläche vorgesehen werden.

Die Gewerbe- und Industrieflächen südlich der Erschließungsstraße haben eine Größe von 5 bzw. 6 ha vorzuweisen.

Da der Ausgleich für die baulichen Eingriffe innerhalb des Plangebiets realisiert werden soll, wurden im südlichen Teilbereich neben den Gewerbe- und Industrieflächen öffentliche Grünflächen ausgewiesen.

1.3 Entwicklungsgebot

Das Bauleitplanverfahren ist zweistufig aufgebaut (§ 1 Abs. 2 BauGB). Das Baugesetzbuch unterscheidet zwischen Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan) und Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan). Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln (§ 8 Abs. 2 BauGB).

Die Stadt Grimmen hat einen gültigen Flächennutzungsplan², der für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Flächen für die Landwirtschaft ausweist. Damit ist eine Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan nicht möglich. Aufgrund der Fusion der Stadt Grimmen mit umliegenden Gemeinden ist die Änderung und Ergänzung des Flächennutzungsplanes vorgesehen. Da das Verfahren eine längere Zeit in Anspruch nehmen wird, ist die Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren gemäß § 8 Abs. 3 Satz 1 nicht möglich.

Der Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ wird daher als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 Satz 2 BauGB aufgestellt. Demnach kann ein vorzeitiger Bebauungsplan auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan ergänzt oder geändert ist. Der

² Stadt Grimmen – Flächennutzungsplan, Stand 06/2001

Flächennutzungsplan gilt bei Gebiets- oder Bestandsänderungen von Gemeinden oder anderen Veränderungen der Zuständigkeit als wirksamer Flächennutzungsplan fort.

Der Bebauungsplan steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung in diesem Bereich nicht entgegen. Da sich in unmittelbarer Nähe bereits ein erschlossenes Gewerbegebiet befindet, ist an dieser Stelle die Vernetzung des vorhandenen und geplanten Gewerbegebietes städtebaulich sinnvoll.

Der Standort bietet sich für die Planung als Gewerbestandort an, da er über das geplante Gewerbegebiet Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz eine direkte Anbindung an die Bundesautobahn BAB 20 erhält. Dadurch werden unnötige Verkehre im Stadtgebiet vermieden.

Der Bebauungsplan ist vor der Änderung bzw. Ergänzung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen aufzustellen, da die Stadt Grimmen im Zusammenhang mit der Endfertigstellung der BAB 20 Ende 2005 kurzfristig die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung eines Gewerbestandortes und die mögliche Ansiedlung von Gewerbebetrieben schaffen möchte. In der strukturschwachen Region Vorpommern mit einer derzeitigen Arbeitslosenquote von ca. 28 % ist es extrem wichtig, möglichst schnell die Ansiedlung von Gewerbebetrieben zu ermöglichen.

Für den Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ ist die Genehmigung einzuholen. Genehmigungsbehörde ist der Landkreis Nordvorpommern.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.4 "Pommerndreieck" steht der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegen.

1.4 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage folgender Vorschriften erstellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 03.05.2005 (BGBl. I S. 1224) m.W.v. 10.05.2005;
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke/ Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Art. 3 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993;
- Verordnung über die Ausarbeitung von Bauleitplänen und die Darstellung des Planinhalts/ Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18.12.1990;
- § 5 Abs. 1 Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Kommunalverfassung – KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Juni 2004 (GVOBl. M-V S. 205), seit dem 4. März 2004 geltende Fassung, geändert durch Artikel 2 § 1 des Gesetzes vom 14. März 2005 (GVOBl. M-V S. 91), in Kraft am 31. März 2005.

1.5 Aufstellungsverfahren

Zur Aufstellung eines Bebauungsplanes ist ein mehrstufiges, gesetzlich vorgeschriebenes Verfahren durchzuführen, das die Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beinhaltet.

In der folgenden Tabelle ist der Verfahrensablauf zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ dargestellt:

Verfahrensschritte	Durchführung
Aufstellungsbeschluss	03.06.2004
Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses (§ 2 Abs. 1 BauGB)	15.06.2004
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB)	24.03.2005
Landesplanerische Anfrage (§ 17 LPlG)	24.03.2005
1. Stellungnahme des AfRL	25.04.2005
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)	23.06.2005
Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Vorentwurf)	08.09.2005
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (Vorentwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	20.09.2005
Öffentliche Auslegung (Vorentwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	28.09.2005 – 27.10.2005
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Vorentwurf) (§ 4 Abs. 2 BauGB)	09.09.2005
2. Stellungnahme des AfRL	07.10.2005
Abwägung, Abwägungsbeschluss (Vorentwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 4)	15.12.2005
Billigungs- und Auslegungsbeschluss (Entwurf)	15.12.2005
Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB)	27.12.2005
Öffentliche Auslegung (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB)	23.01.2006 - 24.02.2006
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (Entwurf) (§ 4 Abs. 2 BauGB)	22.12.2005
Abwägung, Abwägungsbeschluss (Entwurf) (§ 3 Abs. 2 Satz 4)	30.03.2006
Satzungsbeschluss (§ 10 Abs. 1 BauGB)	
Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde (§ 10 Abs. 2 BauGB)	
Inkraftsetzung durch Bekanntmachung (§ 10 Abs. 3 BauGB)	

1.6 Ausarbeitung der Planung

Die Plangrundlage bildet ein amtlicher Lageplan mit Stand von Mai 2005 (Ingenieurteam Nord GbR) mit den Katastergrenzen aus der automatischen Liegenschaftskarte. Der vorgefundene Bestand ist eingetragen.

Auf Basis dieser Plangrundlage wurde die Planzeichnung des Bebauungsplans im Maßstab 1 : 2.000 erarbeitet. Der Bebauungsplan enthält neben der Planzeichnung die Planlegende, die textlichen Festsetzungen, die Verfahrensvermerke sowie eine Übersichtskarte zur Lage des Plangebietes.

2 Plangebiet

2.1 Lage, Größe und räumliche Einordnung

Die Stadt Grimmen ist Kreisstadt des Landkreises Nordvorpommern im Land Mecklenburg-Vorpommern. In der Stadt Grimmen und den angehörigen Ortsteilen leben 11.157 Einwohner (Stand: 24.05.2005) auf einer Fläche von 50 km².

Grimmen liegt in ca. 30 km Entfernung zu den Hansestädten Greifswald im Osten sowie Stralsund im Norden und grenzt im Nordosten an die Gemeinde Süderholz.

Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ liegt im Vorpommerschen Flachland im Norden Mecklenburg-Vorpommerns. Es befindet sich siedlungsstrukturell im Osten der Stadt Grimmen an der Grenze zur Gemeinde Süderholz. Südlich des Plangebietes befindet sich der Ortsteil Appelshof. Über das Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ hat das Plangebiet eine direkte Anbindung an die Bundesstraße B 194. Die Anbindung an die Bundesautobahn BAB 20 erfolgt über die Bebauungspläne Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ und Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz.

Das Plangebiet hat von Norden nach Süden eine maximale Ausdehnung von 1.275 m und von Osten nach Westen eine maximale Ausdehnung von 1.050 m. Die Flächengröße beträgt 55 ha.

2.2 Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans orientieren sich überwiegend an bestehenden Flurstücksgrenzen.

Das Plangebiet grenzt im Osten an das Gebiet der Gemeinde Süderholz. Die nördliche Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans bildet der Stadtwald von Grimmen.

Im Westen grenzt das Plangebiet an das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 2.2 „Am Stadtwald“. Im Süden umgrenzt der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ den Ortsteil Appelshof und orientiert sich im Südwesten am topographischen Höhenrücken, der eine Wasserscheide bildet.

Im westlichen Bereich des Plangebietes wird ein Teilbereich des Bebauungsplangebietes Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ überplant, wodurch die verkehrliche Erschließung des Bebauungsplans Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ gesichert wird.

Die von der Planung des Bebauungsplans Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ betroffenen Flurstücke sind in der folgenden Tabelle aufgeführt:

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage im Plangebiet
Grimmen	5	38/19	Teilweise
		44/4	Teilweise
		45/11	Teilweise
		46/7	Teilweise
		49	Vollständig
		50/6	Teilweise
		51	Vollständig
		52	Vollständig
		53	Vollständig

Gemarkung	Flur	Flurstück	Lage im Plangebiet
		54/2	Vollständig
		63/7	Teilweise
		74/35	Vollständig
		78/1	Teilweise
		82/1	Vollständig
		82/6	Vollständig
		82/7	Vollständig
		86/2	Vollständig
		87/3	Vollständig
		87/4	Vollständig
		88	Vollständig
		89	Vollständig
		90	Vollständig

Die Verfügbarkeit der Flächen im Gebiet der Stadt Grimmen wird sichergestellt.

2.3 Derzeitige Nutzungen

Das zukünftige Gebiet für den Gewerbe- und Industriestandort Pommerndreieck wird zurzeit intensiv landwirtschaftlich genutzt.

Die Landwirtschaftsfläche wird vereinzelt durch Sölle, Feldgehölze und Kleingewässer unterbrochen.

2.4 Angrenzende Nutzungen

Angrenzend an den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ befindet sich im Norden und Nordosten der Stadtwald von Grimmen.

Der Bebauungsplan Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ grenzt westlich an das Plangebiet. Über das bereits entwickelte Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ erhält der Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ eine Anbindung an die B 194 in Richtung Grimmen.

Entlang der Gemeindegrenze im Osten schließen sich die Geltungsbereiche der Bebauungspläne Nr. 3 „Autohof“, Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ und Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz an, über welche das Plangebiet eine weitere Anbindung an die Bundesstraße B 194 erhält und an die Autobahn BAB 20 (AS Grimmen Ost) angebunden wird. Die Flächen werden zurzeit noch landwirtschaftlich genutzt.

Südlich des Plangebietes befindet sich neben Acker- und Grünflächen der Ortsteil Appelshof. In Appelshof befindet sich im Norden eine gewerbliche Baufläche, an die sich gemischt genutzte Bereiche anschließen. Im südlichen Teil von Appelshof überwiegt die Wohnnutzung. Dort befinden sich Einfamilienhäuser.

2.5 Baugrund- und Grundwasserverhältnisse

Das Plangebiet gehört mit Höhenlagen von 10 bis 15 m über HN zur flachwelligen Grundmoränenlandschaft des Pommerschen Stadiums der Weichseleiszeit. Von Geschiebemergel bis mindestens 15 m Teufe aufgebaut, enthält es lokal Sandhorizonte.

In einer Baugrunderstbewertung³ werden die Grundwasserverhältnisse wie folgt beschrieben:

„Gemäß der Hydrologischen Karte (HK 50) M 1: 50.000 und aufgrund der großen Mächtigkeit des flächenhaft verbreiteten Geschiebemergels wird das zusammenhängende Grundwasser in Teufen bis 15 m unter Flur nicht angetroffen. Jedoch können sandige Lagen des Geschiebemergels (saisonal) Wasser führen. An der Grenze Geschiebelehm-Geschiebemergel ist mit Staunässe zu rechnen.“

Zur Tragfähigkeit des Baugrundes wurden folgende Aussagen getroffen:

„Der bis in 15 m Teufe vorherrschende bindige Boden (Geschiebemergel) ist von steifer bis halbfester Konsistenz und leicht bis mittelschwer lösbar (Klasse 3 bis 4, DIN 18300). Er stellt einen grundsätzlich tragfähigen Baugrund dar. Die zulässigen Bodenpressungen betragen gemäß DIN 1054/1976 je nach Fundamentbemessung 150-500 kN/m². Durch verbessernde Baugrundmaßnahmen, wie sie heute zum Stand der Erdbau- und Gründungstechnik gehören, kann die zulässige Bodenpressung wesentlich erhöht werden. Damit werden Lasteintragungen in der Größenordnung von Großbauten möglich. Mit organogenen Bildungen in Senken (Söllen) ist zu rechnen. Der im Norden des Plangebietes ab 15 m Teufe evtl. auftretenden Kreide können, je nach Verwitterungsgrad, erfahrungsgemäß zulässige Bodenpressungen von 400-700 kN/m² zugeordnet werden.“

3 Übergeordnete und sonstige Planungen

3.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung für die Stadt Grimmen sind folgenden Unterlagen zu entnehmen:

- Raumordnungsgesetz (ROG) in der Fassung vom 18. August 1997 (BGBl. I, S. 2081-2102), zuletzt geändert durch Art. 2 EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359);
- Gesetz über die Raumordnung und Landesplanung des Landes Mecklenburg-Vorpommern – Landesplanungsgesetz (LPIG) – in der Fassung vom 05. Mai 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 503), zuletzt berichtet am 23. Juni 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 613);
- Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP-LVO M-V) vom 30. Mai 2005 (GVOBl. M-V 2005, S. 308);
- Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP) als Änderung des LROP, Kabinettsbeschluss vom 03.05.2005;
- Landesverordnung über die Verbindlichkeit des Regionalen Raumordnungsprogramms Vorpommern (RROP VP) vom 29. September 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 833), in Kraft am 22. Oktober 1998.

³ Baugrunderstbewertung nach Archivunterlagen des Geologischen Dienstes M-V zum Standort Pommerndreieck/Grimmen, Stand: 08/2002

Die Bedeutung des geplanten Gewerbe- und Industriestandortes Pommerndreieck für die Region wurde durch die Standortoffensive der Landesregierung Mecklenburg-Vorpommerns und die Aufnahme als Vorranggebiet für Gewerbe und Industrie im zukünftigen Landesraumentwicklungsprogramm (LEP, Plansatz 4.3.1 [3]) hervorgehoben. Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern hat den Standort hinsichtlich seiner Standortvoraussetzungen untersucht. Dieser zeichnet sich durch eine gute Verkehrsanbindung (BAB 20) sowie durch eine gute siedlungsstrukturelle Einbindung (Nachbarschaft zur Stadt Grimmen als Mittelzentrum mit Teilfunktionen) aus. Das Vorhaben entspricht grundsätzlich den raumordnerischen Belangen des produzierenden Gewerbes (Plansätze 6.3 [1-3] RROP VP).

Die Standortoffensive basiert auf einer Landesinitiative von 2002 zur Untersuchung von Standorten für großflächige Industrieansiedlungen mit dem Ziel der „Entwicklung landesweit bedeutsamer Gewerbegebiete in Mecklenburg-Vorpommern“ und deren bedarfsgerechter Bereitstellung von zusammenhängenden, unzerschnittenen und möglichst konfliktfreien Grundstücksflächen von mindestens 100 ha Größe.

Mit der Ausweisung von Großstandorten will die Landesregierung gemäß LEP nicht nur vorhandene Wirtschaftszentren weiter stärken, sondern auch Entwicklungsimpulse für derzeit wirtschaftlich unterentwickelte Räume auslösen. Im Rahmen der Standortoffensive will die Landesregierung die Großstandorte gezielt vermarkten. Im Ergebnis der Voruntersuchung/Machbarkeitsstudie Mecklenburg-Vorpommern⁴ werden neben dem Standort „Pommerndreieck“ derzeit noch weitere Standorte planerisch vorbereitet.

3.2 Stand der Bauleitplanung

3.2.1 Flächennutzungsplan Stadt Grimmen

Die Stadt Grimmen hat einen wirksamen Flächennutzungsplan⁵. Der Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ ist darin noch nicht berücksichtigt. Im geplanten Änderungsverfahren soll die Fläche aufgenommen werden. Der Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ der Stadt Grimmen wird als vorzeitiger Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

3.2.2 Bebauungsplan Nr. 2.2 „Am Stadtwald“, Stadt Grimmen

Der Bebauungsplan Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ der Stadt Grimmen ist in Kraft und bereits zu großen Teilen realisiert und bebaut. Gemäß §§ 8 und 9 BauNVO sind in dem Bebauungsplan Gewerbe- (GE) und Industriegebiete (GI) festgesetzt. Der Bebauungsplan Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ bildet zusammen mit dem Bebauungsplan Nr. 2.1 „Am Stadtwald“ der Stadt Grimmen das Gewerbegebiet „Am Stadtwald“.

3.2.3 Bebauungsplan Nr. 3 „Autohof Pommerndreieck“, Gemeinde Süderholz

Der Bebauungsplan Nr. 3 „Autohof Pommerndreieck“ der Gemeinde Süderholz ist rechtskräftig und befindet sich in der Umsetzungsphase. Die Erschließung ist zurzeit in Planung und soll 2005 errichtet werden. Im Bebauungsplan ist nach § 11 BauNVO ein Sonstiges Sondergebiet (SO Autohof) festgesetzt. Die Autobahn BAB 20 ist mit Raststätten unterversorgt. Mit dem

⁴ Voruntersuchung/Machbarkeitsstudie Mecklenburg-Vorpommern, Urban Consult AG, 2002

⁵ Stadt Grimmen – Flächennutzungsplan, Stand 06/2001

Autohof werden die sich aus den Belangen des überregionalen Schwerverkehrs ergebenden Anforderungen befriedigt.

3.2.4 Bebauungsplan Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“, Gemeinde Süderholz

Der Bebauungsplan Nr. 4.1 Industriegebiet „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ stellt den 1. Teilabschnitt des Gewerbe- und Industriestandortes Pommerndreieck auf Seiten der Gemeinde Süderholz dar. Er ist rechtskräftig. Nach § 9 BauNVO sind im Bebauungsplan Industriegebiete (GI) festgesetzt.

3.2.5 Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“, Gemeinde Süderholz

Der Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz befindet sich in der Aufstellung. Er ist Teil des gemeindeübergreifenden Gewerbe- und Industriestandortes Pommerndreieck. Gemäß §§ 8 und 9 BauNVO sollen in dem Bebauungsplan Gewerbe- (GE) und Industriegebiete (GI) festgesetzt werden.

3.3 Informelle und Fachplanungen

3.3.1 Bundesautobahn BAB 20

Die sogenannte Ostsee-Autobahn BAB 20 führt nach ihrer Fertigstellung 2005 von Lübeck über Wismar und Rostock bis nach Stettin. Der Neubau der 324 km langen Autobahn ist eines der 17 Verkehrsprojekte Deutsche Einheit. Die BAB 20 dient der Verbesserung des Autobahnnetzes in den Bundesländern Mecklenburg-Vorpommern, Brandenburg und Schleswig-Holstein, das sich bisher überwiegend in Nord-Süd-Richtung orientiert. Die BAB 20 kommt dem Bedarf an Ost-West ausgerichteten Verkehrsachsen nach und stellt eine leistungsfähige Verkehrsverbindung zwischen den Hansestädten Lübeck, Rostock, Stralsund und Greifswald dar.

Der Abschnitt AS Grimmen/Ost (B 194) – Dersekow ist fertiggestellt und befindet sich südlich des Geltungsbereiches. Mit Inbetriebnahme des Teilabschnittes BAB 20 Grimmen Ost, Grimmen West wurde bereits der Abschnitt zur Anbindung des „Pommerndreiecks“ als so genannter Stumpf fertig gestellt. Es existiert eine Abbiegespur von der A 20 auf die B 194.

3.3.2 Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern⁶

Die landesweiten Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden von der Obersten Naturschutzbehörde im Gutachtlichen Landschaftsprogramm dargestellt (§ 12 LNatG M-V)⁷. Darin werden ein räumliches Leitbild sowie Leitlinien und Qualitätsziele für die verschiedenen Landschaftszonen des Bundeslandes herausgearbeitet. So werden auch für die Landschaftszone „Vorpommersches Flachland“ Qualitätsziele benannt, von denen ein Handlungskonzept abgeleitet wurde.

⁶ Gutachtliches Landschaftsprogramm Mecklenburg-Vorpommern, Umweltministerium Mecklenburg-Vorpommern, Schwerin, August 2003

⁷ Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVBl. M-V 2003 S. 1), zuletzt geändert am 24.06.2004 (GVBl. M-V 2004 S. 302)

3.3.3 Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (Region Vorpommern)⁸

Der Gutachtliche Landschaftsrahmenplan (§ 12 LNatG M-V) wird in Mecklenburg-Vorpommern auf Ebene der Region durch die Obere Naturschutzbehörde erstellt und stellt als Fachplan des Naturschutzes die Grundlagen für die Landschaftsplanung in den Kommunen bereit. Er ist wesentliche Informationsquelle der Naturschutzbehörden bei der Planung von Naturschutzmaßnahmen und der Bewertung von Planungsvorhaben. Er ist als rahmenhafte Planung zum Schutz von Natur und Umwelt von besonderer Bedeutung für die nachhaltige Sicherung der Naturgüter.

3.3.4 Gemeinde Süderholz – Entwicklungsperspektiven durch den Bau der BAB 20 und Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung⁹

In der Studie wird der Lagevorteil der Gemeinde Süderholz innerhalb des Standortnetzes Greifswald-Stralsund-Grimmen und die zukünftige Verkehrszentralität der Gemeinde durch den Bau der Autobahn BAB 20 sowie des Autobahndreiecks „Pommerndreieck“ (Abzweig des Rügenzubringers B 96n von der BAB 20) dargelegt und die Bedeutung des geplanten Gewerbe- und Industriestandortes für die Region begründet.

Aufgrund der zukünftigen Verkehrszentralität der Gemeinde Süderholz wird die Attraktivität der Gemeinde für die Wirtschaft, insbesondere für Unternehmen aus der Verkehrslogistik und der Freizeitindustrie aufgewertet.

Die Studie gibt des Weiteren Hinweise, in welcher Form durch die Bauleitplanung sowie durch die Landes- und Regionalplanung der Standort Pommerndreieck unterstützt und gefördert werden kann. Sie weist zudem auf die interkommunale Zusammenarbeit mit der Stadt Grimmen hin.

3.3.5 Auswirkungen des gewerblich-industriellen Entwicklungszentrums "Pommern-dreieck" auf das Standortnetz Stralsund-Grimmen-Greifswald¹⁰

In der für die Gemeinde Süderholz angefertigten Studie werden die Auswirkungen wie folgt beschrieben:

„Die zunehmende Konkurrenzsituation mit den Standorten Rostock-Güstrow im Westen und Stettin im Osten müsste Stralsund, Greifswald, Grimmen und die kleineren Umlandgemeinden zur Kooperation in der Standortpolitik veranlassen, denn allein können sie dem Druck bzw. Sog der übermächtigen Großstädte schwerlich standhalten.

Mit einer Größe von ca. 140 ha und der verkehrsgünstigen Lage erschließt der Standort Pommerndreieck ein neues Marktsegment in der Region Vorpommern und insbesondere in dem Standortnetz Stralsund-Greifswald-Grimmen. Mit dem Angebot eines straßenverkehrsorientierten gewerblichen Großstandortes wird auch aus regionalpolitischer Sicht eine notwendige Lücke im Vergleich zu dem Westteil des Landes Mecklenburg-Vorpommern geschlossen.

⁸ Gutachtlicher Landschaftsrahmenplan (Region Vorpommern), Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern, 1996

⁹ Gemeinde Süderholz – Entwicklungsperspektiven durch den Bau der BAB 20 und Konsequenzen für die Flächennutzungsplanung, Geographisches Institut Universität Greifswald, 2001

¹⁰ Auswirkungen des gewerblich-industriellen Entwicklungszentrums "Pommerndreieck" auf das Standortnetz Stralsund-Grimmen-Greifswald, Geographisches Institut Universität Greifswald, 2001

Das Pommerndreieck kann für das Standortnetz das bieten, was in den kreisfreien Städten in diesen Größenordnungen nicht mehr zur Verfügung steht: das Ansiedlungsangebot für flächenintensive, autobahnorientierte gewerblich-industrielle Aktivitäten. Das Pommerndreieck steht somit weniger in der Konkurrenz zu den städtischen Gewerbeflächen, sondern vielmehr als ergänzender Standort, welcher der Region eine neue Option eröffnet, sich mit einem Großstandort auf dem Markt zu präsentieren.“

Aufgrund der aktuellen Planungen werden nunmehr drei Bebauungspläne für den Standort entwickelt (Bebauungsplan Nr. 2.4 der Stadt Grimmen sowie Bebauungspläne Nr. 4.1 und 4.2 der Gemeinde Süderholz), die insgesamt eine Flächengröße von 218 ha einnehmen.

3.4 Abstimmung mit den Nachbargemeinden

Gemäß § 2 Abs. 2 BauGB sind die Bauleitpläne benachbarter Gemeinden aufeinander abzustimmen. Die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 24.03.2005 beteiligt. Die Stellungnahmen liegen überwiegend vor. Der Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ fand grundsätzliche Zustimmung.

Die Stadt Greifswald bewertet die Planung zum Gewerbe- und Industriestandort Pommerndreieck grundsätzlich positiv. Mit der Ausweisung eines gewerblichen Großstandortes in Vorpommern werden Entwicklungsimpulse für die Region wie auch für die Städte verbunden sein.

3.5 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zu unterrichten und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufzufordern. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 24.03.2005 beteiligt.

Die Stellungnahmen liegen vor und wurden bei der Erarbeitung des Bebauungsplans und in der Umweltprüfung berücksichtigt. Die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen werden gemäß § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB mit dem Entwurf des Bauleitplans und der Begründung ausgelegt.

3.6 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB ist die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebietes in Betracht kommen, und die vorrausichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten; ihr ist Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung zu geben. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte am 23.06.2005.

4 Bauliche Nutzung

4.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung umfassen Gewerbe- und Industriegebiete gemäß §§ 8 und 9 BauNVO.

Die im Südosten gelegene Baufläche 3, die gemäß Abstandserlass NRW 98 (siehe Kap. 4.3.1) in drei Baugebiete (GEe 3.1, GE 3.2 und GE 3.3) eingeteilt wurde, befindet sich in der geringsten Entfernung zum Ortsteil Appelshof. Durch die Festsetzung als Gewerbegebiet sollen mögliche Immissionen auf die Wohnbebauung von Appelshof gering gehalten werden.

Während in den Gewerbegebieten GE 3.2 und GE 3.3 nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe gemäß § 8 Abs. 1 BauGB zulässig sind, dient das als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesene Baugebiet GEe 3.1 ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Da das Gewerbegebiet GEe3.1 direkt an die Wohnbebauung von Appelshof stößt, soll hier der Störgrad noch geringer gehalten werden als in den sich anschließenden Gewerbegebieten GE 3.2 und GE 3.3

Die Abstandsklasse VII (kleinste Abstandsklasse) des Abstandserlasses NRW 98 beginnt bei einer Entfernung von 100 m, die im eingeschränkten Gewerbegebiet GEe 3.1 nicht gegeben sind. Aus diesem Grund sind im GEe 3.1 Anlagen der Abstandsklassen I-VII der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 98 und Anlagen mit vergleichbarem Emissionsverhalten nicht zulässig.

In der im Geltungsbereich des Bebauungsplans als Gewerbegebiet festgesetzten Baufläche 3 (GEe 3.1, GE 3.2 und GE 3.3) wurden Vergnügungsstätten nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausgeschlossen. Damit soll die Ansiedlung von Groß-Diskotheken und ähnlichen Betrieben vermieden werden, die durch einen nicht geringen Nachtlärm und -verkehr auf die Wohnbebauung von Appelshof störend wirken. Auch sollen Konflikte zwischen Vergnügungsstätten und produzierenden Betrieben und Anlagearten auf benachbarten Industrieflächen vermieden werden.

Die weiteren Bauflächen 1 und 2 wurden als Industriegebiete (GI 1.1, GI 1.2, GI 2.1, GI 2.2 und GI 2.3) festgesetzt. Betriebe des Beherbergungsgewerbes wurden hier ausgeschlossen, da sie nachteilig durch benachbarte Industriebetriebe beeinträchtigt werden können. Entsprechend den Entwicklungsvorstellungen soll der Gewerbe- und Industriestandort Pommerndreieck zur Verbesserung der Gewerbe- und Industriestruktur in der Region beitragen und ist deshalb vornehmlich für produzierendes Gewerbe und Gewerbe der Verkehrslogistik vorgesehen. In GI-Gebieten sind Vergnügungsstätten generell nicht zulässig.

Einkaufszentren und großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Gewerbe- und Industriegebieten nicht zulässig. Sie sind nach § 11 Abs. 3 BauNVO nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Negative Auswirkungen auf die regionale Einzelhandelsstruktur sind nicht zu erwarten.

Die als Gewerbe- und Industriegebiete festgesetzten Bauflächen erreichen eine Größenordnung von insgesamt 40 ha.

4.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.2.1 Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche von baulichen Anlagen je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Für die Gewerbe- und Industriegebiete (GI 1.1, GI 1.2, GI 2.1, GI 2.2, GI 2.3, GEe 3.1, GE 3.2, GE 3.3) gelten die nach § 17 BauNVO möglichen Obergrenzen für die Grundflächenzahl (GRZ). Die höchstzulässige Grundflächenzahl beträgt in Gewerbe- und Industriegebieten 0,8.

4.3 Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

4.3.1 Abstandsklassen

Von dem künftigen Gewerbe- und Industriestandort können schädliche Umwelteinwirkungen auf die schutzbedürftige Nachbarschaft einwirken. Die Lösung des Konfliktes wird durch eine Detailuntersuchung bzw. durch die Festsetzung von Abstandsklassen auf der Grundlage des Abstandserlasses des Landes Nordrhein-Westfalen von 1998¹¹ angestrebt.

Gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO wurden im Bebauungsplan die Gewerbe- und Industriegebiete nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnissen und Eigenschaften gegliedert. Der Abstandserlass NRW 98 bildet die Grundlage der Gliederung. Je höher die zu erwartenden Emissionen (Lärm, Staub, Geruch) sind, desto weiter entfernt sind emittierende Betriebe und Anlagen von den nächstgelegenen Wohnbebauungen anzuordnen. Danach sind bestimmte Betriebe und Anlagearten auch unzulässig, wenn bestimmte Abstände nicht eingehalten werden können.

Am stärksten betroffen ist das Wohngebiet Appelshof, ein Ortsteil der Stadt Grimmen, der sich in direkter Nachbarschaft zum Geltungsbereich des Plangebietes befindet.

Ausgehend von den zum Plangebiet befindlichen Grenzen der Wohnbebauung von Appelshof und dem Plangebiet wurden Abstände entsprechend den Abstandsklassen ermittelt und als Kreisbögen dargestellt. Anhand dieser Kreisbögen wurden die Bauflächen des Plangebiets in einzelne Baugebiete gegliedert. Zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung wurde die sogenannte „Knötellinie“ gemäß dem Planzeichen 15.14 PlanzV verwendet.

Den als Gewerbe- und Industriegebiet festgesetzten Baugebieten GI 1.1, GI 1.2, GI 2.1, GI 2.2, GI 2.3, GE 3.2 und GE 3.3 wurden gemäß der Abstandsliste des Abstandserlasses NRW 98 Abstandsklassen zugeteilt. Betriebe und Anlagearten der festgesetzten Abstandsklasse sind jeweils zulässig (beinhaltet auch Betriebe und Anlagearten der jeweils niedrigeren Abstandsklassen).

Aufgrund der festgelegten Abstandsklassen bezogen auf den Ortsteil Appelshof bestehen für die entfernter gelegenen Ortsteile Kaschow, Prützmannshagen, Barkow und Klevenow der Gemeinde Süderholz und für die Stadt Grimmen keine Beeinträchtigung aufgrund von Emissionen.

Gemäß den textlichen Festsetzungen sind in einem Baugebiet Betriebe und Anlagen der höheren Abstandsklassen ausnahmsweise zulässig. Sie müssen aber im

¹¹ Abstandserlass des Landes Nordrhein-Westfalen (Abstandserlass NRW 98), Abstände zwischen Industrie- bzw. Gewerbegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung und sonstige für den Immissionsschutz bedeutsame Abstände, MBl. NW. 1998 S. 744

immissionsschutzrechtlichen und abfallrechtlichen Genehmigungsverfahren den Nachweis erbringen, dass der vorhandene Abstand ausreichen wird, um Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen für die Nachbarschaft zu vermeiden.

Abstandsklassen:

Abstand	Abstandsklasse	
1.500 m	I	höchste Abstandsklasse
1.000 m	II	
700 m	III	
500 m	IV	
300 m	V	
200 m	VI	
100 m	VII	niedrigste Abstandsklasse

Generell wurden für alle Baugebiete folgende Betriebe und Anlagen ausgeschlossen:

- Anlagen zur Sprengverformung;
- Anlagen zur Herstellung und Behandlung von Sprengstoffen;
- Pelztierfarmen;
- Anlage Nr. 18 der Abstandsklasse II;
- Anlagen Nr. 25 und 33 der Abstandsklasse III;
- Anlagen Nr. 61, 64, 72, 74, 75 und 76 der Abstandsklasse IV;
- Anlagen Nr. 82, 113, 128, 137, 138, 141 und 142 der Abstandsklasse V;
- Anlage Nr. 162 der Abstandsklasse VI.

4.4 Bauweise, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Die überbaubare Grundstücksfläche wurde durch Baugrenzen gemäß § 23 BauNVO festgesetzt. Die Baugrenzen sichern eine räumliche Struktur und gewähren zu den angrenzenden Nutzungen (Straßenverkehrsfläche, Grünfläche, Entsorgungsanlage) einen gewissen Abstand. Der Abstand wurde mit 5 m festgesetzt.

Die östliche und westliche Baugrenze der Gewerbefläche 3 wurde auf die Abgrenzung der Gewerbefläche bzw. auf die Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt. Damit besteht die Möglichkeit der Überbauung zum Gewerbegebiet Appelshof im Westen, wo bereits eine Grenzbebauung vorhanden ist, und zum Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz im Osten.

5 Erschließung

5.1 Verkehrliche Erschließung

5.1.1 Äußere verkehrliche Erschließung

Die Bundesautobahn BAB 20 verläuft in Ost-West-Richtung südlich des Plangebietes.

Über die Straße „Zum Rauhen Berg“ des bereits realisierten Bebauungsplans Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ wird das Plangebiet direkt an die Bundesstraße B 194 Richtung Grimmen und gleichzeitig über die Anschlussstelle Grimmen-Ost an die Bundesautobahn BAB 20 angeschlossen. Der Knotenpunkt B 194/Straße Zum Rauhen Berg verfügt über einen

Linksabbiegestreifen in das Gewerbegebiet. Sollte die Entwicklung zeigen, dass der vorgenannte Knotenpunkt aufgrund des Anschlusses des Plangebietes nicht mehr leistungsfähig ist, ist dieser auszubauen.

Des Weiteren ist das Plangebiet über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ und über die festgesetzten Straßenverkehrsflächen der rechtskräftigen Bebauungspläne der Gemeinde Süderholz Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ und Nr. 3 „Autohof“ erschlossen.

Die angrenzende Bundesstraße B 194 stellt eine überregionale Achse darstellt, in deren Verlauf eine attraktive Verkehrsbedienung zu schaffen bzw. zu sichern ist. Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes muss so erfolgen, dass die B 194 in ihrer Funktion als überregionale Achse eine leistungsfähige Verkehrsbedienung weiterhin gewährleisten kann.

Östlich der AS Grimmen-Ost befindet sich das Autobahndreieck Pommerndreieck. Hier schließt der Rügenzubringer B 96n, über dem die Häfen in Stralsund und Sassnitz/Mukran zu erreichen sind, an die BAB 20 an.

In Grimmen befindet sich der nächste Bahnhof, der an der Linie Stralsund-Neubrandenburg-Berlin liegt.

5.1.2 Innere verkehrliche Erschließung – Straßenverkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Ausgehend von der Straße „Zum Rauhen Berg“ des realisierten Bebauungsplans Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ ist eine Erschließungsstraße in Ost-West-Richtung für den Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ geplant. Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche schließt westlich an eine geplante Erschließungsstraße des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz an.

Über die festgesetzte Straßenverkehrsfläche des Plangebietes wird das Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ der Stadt Grimmen mit dem gesamten Gewerbe- und Industriestandort Pommerndreieck verbunden.

Die festgesetzte Straßenverkehrsfläche führt an der Gewerbefläche vom Ortsteil Appelshof vorbei. Dadurch soll die Gewerbefläche auch über das Plangebiet erschlossen werden, was zu einer Beruhigung des Durchgangsverkehrs in Appelshof führt.

Für die Straßenverkehrsfläche wurde eine Breite von 20 m festgesetzt, um ausreichend dimensionierte Fahrbahn- und Nebenflächenabmessungen hinsichtlich des zu erwartenden Schwer- und Logistikverkehrs zu realisieren. Bei Bedarf können somit auch Parkflächen und Gehwege entlang der Straßen vorgesehen werden.

Ver- und Entsorgungsleitungen sind in den Verkehrsflächen unterzubringen.

5.2 Ver- und Entsorgungsanlagen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 BauGB können im Bebauungsplan Versorgungsflächen, Flächen für die Abfall- und Abwasserbeseitigung, einschließlich der Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser, sowie Ablagerungen festgesetzt werden.

Die Bauflächen sind mit allen Medien erschließbar. Die fehlenden Anschlussleitungen müssen bedarfsgerecht ausgebaut werden. Die benötigten Erschließungsleitungen werden in die Straßenverkehrsfläche integriert. Flächen für die Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 festgesetzt.

5.2.1 Wasserversorgung und Abwasserentsorgung

Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Das Bebauungsplangebiet ist mit der Errichtung neuer Anlagen an das öffentliche Trink- und Abwassernetz des Ver- und Entsorgungsträgers anzuschließen. Die Beseitigungspflicht für Schmutz- und Niederschlagswasser obliegt dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen. Alle häuslichen und gewerblichen Abwässer sind nach Maßgabe des Abwasserbeseitigungspflichtigen dem öffentlichen Schmutzwassernetz zuzuführen.

Sämtliche Erschließungen (Hauptleitungen und Hausanschlüsse) zur Ver- und Entsorgung im öffentlichen Raum obliegen dem Investor. Leitungen, die der öffentlichen Ver- und Entsorgung dienen und sich nicht im öffentlichen Raum befinden sind durch den Investor über Dienstbarkeiten dinglich zu sichern. Jeglicher Trassenverlauf ist mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen abzustimmen.

Da die geplanten Ver- und Entsorgungsanlagen in den Verkehrsflächen untergebracht werden, ist darauf zu achten, dass Leitungstrassen grundsätzlich von geplanten Baumpflanzungen freizuhalten sind. Es gelten die Regelungen des ATV, DVGW, FGSV – Hinweisblatt H 162 vom Dezember 1989.

Der Bau von Wasserversorgungsanlagen, sofern sie für einen Wasserbedarf von mehr als 20 m³ täglich bemessen sind, und der Bau von Abwasseranlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, bedürfen gemäß § 38 Abs. 2 des Wassergesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30.11.1992 (GVOBl. M-V S 669), zuletzt geändert durch Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Förderung der elektronischen Kommunikation im Verwaltungsverfahren vom 17.12.2003 (GVOBl. M-V Nr. 1; S. 2) der Genehmigung.

Weiterhin bedürfen auch eventuell notwendige Anlagen zur Vorbehandlung von industriellem Schmutzwasser bzw. von mittel bis stark verschmutztem Regenwasser der Genehmigung nach § 38 Abs. 2 LWaG, wenn diese für eine Kapazität von mehr als 1 m³/d bemessen sind. Genehmigungsbehörde ist gemäß § 108 Ziff. 1 Buchst. g LWaG das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund.

Form und Umfang der Anträge und der beizufügenden Genehmigungsplanung richten sich nach der Verordnung über Antragsunterlagen für wasserbehördliche Entscheidungen (Wasserunterlagenverordnung – WaUntVO) vom 28.07.1995 (GVOBl. M-V S. 376). Antragsteller für Anlagen, die dem öffentlichen Gebrauch dienen, muss die ver- bzw. entsorgungspflichtige Körperschaft sein.

Für die Einleitung bestimmter industrieller Abwässer in die öffentlichen Abwasseranlagen ist eine Genehmigung gemäß § 42 LWaG i. V. m. § 1 der Indirekteinleiterverordnung erforderlich. Die zuständige Behörde ist auch das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Stralsund.

Für die eventuell notwendigen Abwasserbehandlungsanlagen mit Einleitung in die öffentliche Schmutzwasserkanalisation sowie Regenwasserbehandlungsanlagen mit Einleitung in die

öffentliche Regenwasserkanalisation ist die Genehmigung vom jeweiligen Anlagenbetreiber zu beantragen. In diesem Fall ist mit dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen als Betreiber der öffentlichen Anlagen im Vorfeld abzustimmen, wie ihm das Schmutz- bzw. Regenwasser zu überlassen ist. Die abgestimmten Parameter sind der Bemessung der Vorbehandlungsanlagen zugrunde zu legen.

Der künftige Abwasseranfall ist nach Menge und Inhaltstoffen von der Art der anzusiedelnden Industriebetriebe abhängig. Dabei ist zu beachten, dass abwasserintensive Industrien den Ausbau der Kläranlage Grimmen zur Folge haben können. Der Sachverhalt ist rechtzeitig zu klären.

Derzeitig weist die Kläranlage eine Kapazität von 26.000 EWG auf, angeschlossen sind 22.000 EWG. Im Endausbau ist die Kläranlage für ca. 40.000 EWG ausgelegt. Dadurch ist die Entsorgung für das Plangebiet mit abgesichert. Die Kläranlage ist für die hydraulische Belastung von 40.000 EWG bereits ausgebaut.

Auf Grundlage eines Erschließungsvertrages sind die wasserwirtschaftlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung kosten- und lastenfrei zu übertragen. Die Kosten für die äußere Erschließung des Gewerbe- und Industriegebietes „Pommerndreieck“ sind in diesem Zusammenhang zu berücksichtigen. Die Kosten der äußeren Erschließung beziehen sich auf den Bau einer Schmutzwasserdruckrohrleitung vom Hauptpumpwerk „Am Stadtwald“ bis zur Kläranlage Grimmen mit einer Änderung der Ausrüstung am Hauptpumpwerk, auf eine eventuelle Erweiterung der Wasserwerke Müggenwalde und Hohenwarth sowie der Kläranlage Grimmen.

5.2.1.1 Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird an das öffentliche Netz des Versorgungsträgers Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen angeschlossen.

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann sichergestellt werden.

Parallel zur B 194 befindet sich eine Versorgungsleitung DN 300, die sich im Bereich des Gewerbegebietes „Am Stadtwald“ auf die Nennweite von DN 200 verjüngt. Das Plangebiet wird an das Versorgungsnetz im Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ angeschlossen.

Durch die Verlegung der Trinkwasserleitung parallel zur geplanten Erschließungsstraße des Plangebietes erfolgt die Verbindung der Stichleitung vom Bebauungsplan Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz über den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ mit dem Versorgungsnetz im Gewerbegebiet „Am Stadtwald“.

5.2.1.2 Schmutzwasserentsorgung

Im gesamten Gewerbe- und Industriestandort Pommerndreieck ist aufgrund der Geländehöhen und der geplanten Trassenführungen der Bau von drei Pumpwerken an den Tiefpunkten erforderlich. Das Schmutzwasser wird über Gefälleleitungen gesammelt und zu den drei Pumpwerken geführt. Hierbei wurde berücksichtigt, dass die Kanaltiefen 4,50 m unter Gelände nicht überschreiten.

Die Pumpwerke 1 und 2 befinden sich innerhalb des Geltungsbereichs des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz. Sie fördern über Abwasserdruckleitungen das Schmutzwasser in die Kanalisation des Hauptpumpwerkes. Die Abwasserdruckleitungen werden in die öffentlichen Seitenbereiche der Erschließungsstraßen verlegt. Die Schmutzwasserkanäle sind im Straßenbereich anzuordnen.

Das Hauptpumpwerk ist an einem Tiefpunkt des Bebauungsplans Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ zu errichten. Das Hauptpumpwerk fördert über Abwasserdruckleitungen in das Kanalsystem des Gewerbegebietes „Am Stadtwald“ und fließt hier dem vorhandenen Pumpwerk zu. Dieses Pumpwerk ist den neuen Mengen anzupassen bzw. umzurüsten und über neu zu verlegende Abwasserdruckleitungen an die Kläranlage Grimmen anzuschließen.

Auch ohne den Bau der zwei anderen Pumpwerke 1 und 2 ist das Hauptpumpwerk in jedem Fall zur Schmutzwasserbeseitigung innerhalb des Plangebietes Nr. 2.4 zu errichten.

5.2.1.3 Regenwasserableitung

Es besteht ein enger Zusammenhang zwischen Straßenführung und Regenentwässerung, da die Kanäle in die Trasse der geplanten Straßenverkehrsfläche verlegt werden.

Aufgrund der Grundflächenzahl von 0,8 und der Größe des Bebauungsgebietes von ca. 55 ha ist der Regenwasseranfall erheblich. Die Ableitung dieser Mengen durch die vorhandenen Gräben kann nur in Höhe der natürlichen Abflussspende von 1,2 l/s*ha erfolgen, so dass ein Regenrückhalteraum erforderlich ist.

Zur Vermeidung von aufwendigen Regenwasserpumpwerken wird das Regenrückhaltebecken am Tiefpunkt (Waldrand) und in Nähe der Vorflut angeordnet. Das Gebiet des Bebauungsplans Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ entwässert über den Waldgraben in das Grabensystem 21/1.

Für die Waldgräben liegen weder Bestandspläne noch wassertechnische Berechnungen vor, so dass im Zusammenhang mit der Regenentwässerung die erforderliche Regenrückhaltung auf Basis der Abflussspende von 1,2 l/s*ha zu berücksichtigen ist.

Die Beseitigung des Niederschlagswassers ist in der Erschließungsplanung konkret auch mit der Darstellung der Ableitung über den Waldgraben detailliert darzustellen und nachzuweisen, soweit dies auf Grundlage von Bestandsdaten möglich ist. Die Nutzung des Waldgrabens ist im Vorfeld mit dem Eigentümer/Nutzer abzustimmen.

Das gesamte Bebauungsgebiet wird im freien Gefälle über ein System von Kanälen in das nördliche Regenrückhaltebecken entwässert. Die Kanäle befinden sich innerhalb der festgesetzten Straßenverkehrsfläche bzw. innerhalb des im Nordosten befindlichen Grünstreifens.

Gemäß Planzeichnung befindet sich das Regenrückhaltebecken im nördlichen Bereich des Bebauungsplans. Die dargestellte Fläche des Regenrückhaltebeckens (ca. 3,4 ha) beinhaltet eine Umwegung für Pflege- und weitere Maßnahmen am Regenrückhaltebecken. Die Umwegung schließt an einen Weg an, der innerhalb des im Nordosten befindlichen Grünstreifens zur Wartung des Regenwasserkanals einzuplanen ist. Der Weg ist über die geplante Erschließungsstraße des Plangebietes zu erreichen und entsprechend zu befestigen.

Das Erschließungskonzept sieht aufgrund der günstigen Bedingungen die Regenentwässerung durch Ableitung im freien Gefälle über Regenwasserkanäle mit kleinen Nennweiten und geringen Sohliefen in Richtung Norden vor. Eine Entwässerung zur Poggendorfer Trebel für das B-Plangebiet kam aufgrund der hohen zusätzlichen Investitionskosten und der eindeutigen Geländeneigung in Richtung Norden nicht in Betracht. Damit wird eine weitere Belastung des Abführungsvermögens der südlich verlaufenden Poggendorfer Trebel vermieden.

Durch die Anordnung des Regenrückhaltebeckens zwischen der nördlichen Gewerbefläche und der Waldkante des Stadtwaldes von Grimmen wird der Waldbestand durch geplante Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt. Laut Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vom 14.04.2005 ist im Bereich von 30 m zum Wald jegliche Bebauung ausgeschlossen.

5.2.2 Abfallbeseitigung

Die Verkehrsflächen sind derart großzügig geplant, dass bei der Abfallentsorgung die Vorschriften der Arbeitssicherheit (Verbot des Rückwärtsfahrens) eingehalten werden.

Grundlage für die Abfallentsorgung im Landkreis Nordvorpommern sind die jeweils gültige Fassung der Abfallsatzung (vgl. Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Nordvorpommern vom 08.10.2002, veröffentlicht im Kreisblatt Nr. 14 vom 12.11.2002) sowie die Abfallentsorgungsbedingungen. Die derzeit gültige Satzung enthält in § 12 Abs. 3 die Regelung, dass Straßen und Wege durch die Entsorgungsfahrzeuge nur befahren werden, wenn dies ohne Gefährdung der eingesetzten Fahrzeuge, ihrer Besatzung oder anderer Personen oder Sachen möglich und eine ausreichende Wendemöglichkeit für die Fahrzeuge vorhanden ist. Sind Straßen auf Grund der Fahrzeugabmaße und fehlenden Wendemöglichkeiten nicht befahrbar, sind Sammelplätze für die Abfallbehälter an öffentlich befahrbaren Straßen auszuweisen.

5.2.3 Energie

Im Plangebiet befinden sich 20-kV-Anlagen des Unternehmens E.DIS. Bei Erfordernis müssen Anlagen/Leitungen umverlegt werden, um eine Baufreiheit zu gewährleisten.

Für den Anschluss an das Versorgungsnetz ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Dazu ist das Unternehmen auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen, wobei eine Verlegetiefe für Kabel von 0,60 bis 0,80 m vorzusehen ist.

Zur weiteren Beurteilung des Standortes, insbesondere zur Einschätzung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung, ist vom Vorhabenträger rechtzeitig ein Antrag zu stellen.

5.2.4 Telekommunikation

In den Randzonen des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen der Deutschen Telekom AG.

Vor Tiefbauarbeiten über oder in unmittelbarer Nähe zu den TK-Linien ist es erforderlich, dass sich die Bauausführenden vorher in die genaue Lage dieser TK-Linien einweisen lassen. Diese Einweisung bezieht sich auch auf Flächen, die für die Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen, für die Lagerung von Baumaterial wie auch zum Abstellen der Bautechnik benötigt werden.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom AG so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.

Das Ressort Produktion Technische Infrastruktur 23, Biestower Weg 20 in 18198 Kritzmow ist derzeit für die Einweisungen und die Planung der Erschließung des Neubaugebietes zuständig.

Zudem ist erforderlich, dass der Erschließungsträger mit der Deutschen Telekom AG eine Erschließungsvereinbarung unterzeichnet.

5.2.5 Gas / Fernwärme

Eine Versorgung mit dem Energieträger Erdgas ist bei gegebener Wirtschaftlichkeit generell möglich. Notwendig hierzu ist das Verlegen von Versorgungsleitungen zum und im Plangebiet sowie der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger.

Durch das Stadtgebiet von Grimmen verlaufen zwei überregionale Gasleitungen. Die Ferngasleitung DN 150 ND 25 befindet sich südlich des Plangebietes entlang der B 194.

5.3 Brand- und Katastrophenschutz

Im Rahmen des vorbeugenden Brandschutzes sind in der weiteren Planung in Abhängigkeit von der Dichte der Bebauung und dem Nutzungscharakter der Gebäude nachfolgende Hinweise zu beachten:

- Sicherung der Alarmierung der Feuerwehr im Falle eines Brandes bzw. anderer Notsituationen.
- Schaffung ausreichender Anfahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und den Rettungsdienst sowie die ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Plätze und Gebäude.
- Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermengen für ein Gewerbe- und Industriegebiet je nach Bebauung von 96 m³/h bis 192 m³/h gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. im Löschbereich.
- Das Löschwasser muss für eine Löschzeit von zwei Stunden in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen.
- Ist ein Löschteich im Pommerndreieck notwendig, so ist dieser entsprechend der DIN 14210 herzurichten (Anfahrtsweg, Aufstellfläche, Saugstelle).

6 Grünflächen

6.1 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Als öffentliche Grünfläche (Maßnahmefläche MF 4) gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB wird ein ca. 30 m breiter Streifen entlang der nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs festgesetzt. Innerhalb der Maßnahmefläche befinden sich gemäß Atlas der geschützten Biotope im Landkreis Nordvorpommern zwei geschützte Biotope (Weiher, Feldgehölz). Die Grünfläche dient dem Schutz der Biotope sowie dem Ausgleich von baulichen Maßnahmen im Plangebiet.

Eine zweite Grünfläche (MF 1) befindet sich im Süden des Plangebiets zwischen der Bundesstraße B 194 im Süden und der gewerblichen Baufläche 3 im Norden bzw. der Wohnbebauung von Appelshof im Westen und den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Nr. 3 „Autohof“ und Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz. Die Grünfläche dient dem Ausgleich von baulichen Maßnahmen im Plangebiet.

Südlich der Erschließungsstraße des Plangebiets bzw. westlich der Gewerbefläche von Appelshof befindet sich gemäß Atlas der geschützten Biotope im Landkreis Nordvorpommern ein geschütztes Biotop (Weiher mit Feldgehölz). Um das Biotop, das zur Hälfte aus einem Weiher und zur Hälfte aus Feldgehölzen besteht, zu erhalten, wurde eine weitere Grünfläche (MF 3) festgesetzt. Die Grünfläche dient dem Schutz des Biotops sowie dem Ausgleich von baulichen Maßnahmen im Plangebiet.

7 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.1 Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Das Regenrückhaltebecken RRB (MF 2) ist naturnah mit Flachwasserzonen zu gestalten, um günstige Voraussetzungen für die Besiedlung mit Amphibien zu schaffen. Dementsprechend wurden die Flächen als Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB ausgewiesen.

7.2 Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die öffentliche Grünfläche MF 1 ist als Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB ausgewiesen. Auf der Maßnahmefläche 1 wird ein abgestuftes Feldgehölz angelegt.

Zusätzlich sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (MF 5) der ausgewiesenen Gewerbe- und Industriegebiete Anpflanzungen von Sträuchern vorgesehen, um eine Eingrünung des Plangebietes nach außen zu erreichen. Ausgenommen sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen nördlich und südlich der Straßenverkehrsfläche, um die Sicht auf die Gewerbebetriebe frei zu halten.

7.3 Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die öffentlichen Grünflächen MF 3 und MF 4 sind als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB ausgewiesen. Auf der Maßnahmefläche 3 wird eine Frischwiese mit Gehölzgruppen angelegt, auf der Maßnahmefläche 4 soll ein naturnaher Waldrand entwickelt werden.

8 Flächen für Wald (§ 9 Abs. 1 Nr. 18 BauGB)

Entlang der Gemeindegrenze und der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ befinden sich Nutzungsbereiche von geringer Breite, die der Nutzungsart Wald (Stadtwald von Grimmen) zuzuordnen sind. Diese Flächen sind als Waldflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 18b BauGB festgesetzt.

Laut Stellungnahme der Unteren Forstbehörde vom 14.04.2005 ist im Bereich von 30 m¹² zum Wald jegliche Bebauung ausgeschlossen. Entlang der nördlichen und nordöstlichen Grenze des Geltungsbereichs befindet sich der Stadtwald von Grimmen.

9 Eingriffsregelung

9.1 Grünordnungsplan

Bei der Aufstellung von Bauleitplänen sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen.

Der Bebauungsplan an sich stellt zunächst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar, seine Umsetzung ist jedoch mit Eingriffen verbunden. Eingriffe in Natur und Landschaft werden im § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) bzw. im § 14 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (LNatG M-V) als Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Gewässern aller Art definiert, welche die ökologische Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können. Die Grundsätze des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind gemäß § 1a BauGB unter entsprechender Anwendung des §§ 18 ff. sowie § 21 a Abs. 1 BNatSchG¹³ in der Abwägung zu berücksichtigen

Grundsätzlich gilt, dass Beeinträchtigungen infolge von Eingriffen soweit wie möglich zu vermeiden oder zu vermindern sind. Unvermeidbare Beeinträchtigungen sind innerhalb einer bestimmten Frist zu beseitigen und durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege vorrangig auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder in sonstiger Weise zu kompensieren (Ersatzmaßnahmen) (§ 15 LNatG M-V; § 19 BNatSchG).

„Soll aufgrund eines nach öffentlichem Recht vorgesehenen Fachplanes in die Natur und Landschaft eingegriffen werden, hat der Verursacher (Planungsträger) in Text und Karte im Fachplan oder in einem landschaftspflegerischen Begleitplan, der Bestandteil des Fachplanes ist, alle Angaben zu machen, die zur Beurteilung des Eingriffs erforderlich sind.“ (§ 17 Abs. 2 LNatG M-V).

Gemäß § 13 Abs. 1 LNatG M-V sind die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von der Gemeinde auf der Grundlage der

¹² gemäß § 20 Abstand baulicher Anlagen zum Wald des Waldgesetzes für das Land Mecklenburg-Vorpommern (Landeswaldgesetz - LWaldG) vom 8. Februar 1993 (GVOB. M-V S. 90), zuletzt geändert durch Artikel 1 des 1. ÄndG LWaldG vom 18. Januar 2005 (GVOB. M-V S. 34), in Kraft am 18. Januar 2005

¹³ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege – Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG), im Art. 1 des Gesetzes zur Neuordnung des Rechts des Naturschutzes und der Landschaftspflege und zur Anpassung anderer Rechtsvorschriften (BNatSchGNeuregG), Bundesgesetzblatt 2002, Teil I Nr. 22 vom 03. April 2002. Stand: Zuletzt geändert durch Art. 2 G v. 21.12.2004; 2005 I 186

überörtlichen Planungsvorgaben im Grünordnungsplan zur Vorbereitung der Bauleitplanung darzustellen.

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlicher erheblicher Beeinträchtigungen erfolgt durch geeignete Darstellungen und Festsetzungen nach den §§ 5 und 9 BauGB als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren (§ 1a Abs. 3 BauGB).

Die Inhalte des Grünordnungsplanes sind gem. § 13 Abs. 4 LNatG M-V im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB als Darstellung oder Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen.

Der Grünordnungsplan ist fortzuschreiben, wenn sich die Planungsvoraussetzungen, insbesondere das Plangebiet betreffend, wesentlich verändert haben (§ 13 Abs. 1 LNatG M-V).

Der Grünordnungsplan liegt vor¹⁴.

9.2 Biotope

Übersicht über die gesetzlich geschützten Biotope im Untersuchungsgebiet:

Lfd. Nr.	Gemeinde	Biotopebezeichnung	Bezeichnung nach § 20 LNatG M-V
09627	Stadt Grimmen	Permanentes Kleingewässer, Gehölz	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
09628	Stadt Grimmen	Permanentes Kleingewässer, Unterwasservegetation, Gehölz	Stehende Kleingewässer, einschl. Ufervegetation
09629	Stadt Grimmen	Feldgehölz, Eiche, Obstbaum, Esche	Naturnahe Feldgehölze

9.3 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

Im Grünordnungsplan ist die detaillierte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellt.

Aus der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ergibt sich ein Kompensationsdefizit von rund 12,9 ha Flächenäquivalent. Die durch das Vorhaben entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft können somit nicht vollständig innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes kompensiert werden. Einem Kompensationsflächenbedarf von 54,6 ha Flächenäquivalent steht ein Gesamtumfang der Kompensation von 41,8 ha Flächenäquivalent gegenüber.

	Flächenäquivalent	
Erforderliche Gesamtfläche Kompensationsmaßnahmen	546.381	m ²
Gesamtumfang der Kompensation	417.793	m ²
Bilanz	-128.587	m²

¹⁴ Grünordnungsplan zum Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ Stadt Grimmen, Ingenieurgesellschaft mbH Steinbrecher u. Partner, 2005

Für den Bebauungsplan Nr. 2.4 sind umfangreiche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs vorgesehen. Nahezu 80 % des Kompensationsbedarfes können bereits innerhalb des B-Plans ausgeglichen werden. Für das verbleibende Kompensationsdefizit hat die Stadt Grimmen die Verfügbarkeit eigener Flächen außerhalb des B-Plangebietes nochmals geprüft und weitere Flächen vorgeschlagen. Im Ergebnis einer Beratung am 25.01.2006 mit der unteren Naturschutzbehörde sind diese Flächen für den Ausgleich des Kompensationsdefizits ungeeignet. Auch die Prüfung weiterer Vorschläge von Flächen außerhalb des Stadtgebietes ergab negative Ergebnisse. Außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ stehen der Stadt Grimmen derzeit keine externen Ausgleichsflächen zur Verfügung.

Für die vom Landkreis Nordvorpommern vorgeschlagene Möglichkeit einer Ausgleichszahlung für das Kompensationsdefizit auf ein Maßnahmenkonto des Landkreises wurde der Stadt Grimmen von der UNB ein Angebot vorgelegt. Die ermittelten Kosten könnten jedoch von der Stadt Grimmen selbst nicht getragen werden und müssten auf die Eigentümer oder die Vorhabenträger umgelegt werden. Für eine Umlage fehlen z. Zt. alle Voraussetzungen, so dass die Stadt Grimmen keinen Vertrag über Ausgleichszahlungen abschließen kann.

Da der Großstandort Pommerndreieck ein landesplanerisch bestätigter Vorrangstandort für Gewerbe und Industrie ist, haben die Naturschutzbelange hinter den Belangen der Wirtschaft (u. a. Schaffung von Arbeitsplätzen in einer strukturschwachen Region) zurückzustehen. Außerdem sollen der Landwirtschaft keine weiteren Flächen zu ihren Lasten entzogen werden. Den Belangen der wirtschaftlichen Entwicklung der Region und der Schaffung von Arbeitsplätzen wird an dieser Stelle Vorrang eingeräumt. Das verbleibende Defizit wird nicht kompensiert.

9.4 Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereichs

Maßn.- Nr. lt. GOP	Nr. der Maßnahme- fläche / textliche Festsetzung	Kurzbeschreibung der Maßnahme	Umfang
Maßnahmen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes			
S 1	-	Baumschutz	n.q.
V 1	-	Gesonderte Zwischenlagerung und Wiedereinbau von Oberboden	n.q.
V 2	-	Vermeidung v. Beeinträchtigungen durch Bautätigkeit	n.q.
G 1	MF 5 / 2.1	Anlage von Grünflächen außerhalb der Baugrenze	12.470 m ²
G 2	- / 2.2	Pflanzung einer Allee	200 Hochstämme
A 1	MF 1 / 2.3	Anlage eines Feldgehölzes	54.260 m ²
A 2	MF 2 / 2.4	Naturnahe Gestaltung des Regenrückhaltebeckens	34.200 m ³
A 3	MF 3 / 2.5	Aufwertung eines Kleingewässers und Schaffung einer Pufferzone	26.510 m ²
A 4	MF 4 / 2.6	Entwicklung eines naturnahen Waldrandes	25.840 m ²

10 Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete

10.1 Schutzgebiete NATURA 2000 – Flora-Fauna-Habitat (FFH)¹⁵

FFH-Gebiete sind von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ nicht betroffen.

10.2 Schutzgebiete NATURA 2000 – Vogelschutzgebiet (SPA)¹⁶

Vogelschutzgebiete sind von dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ nicht betroffen.

11 Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen und deren Änderung, Ergänzung und Aufhebung für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a eine Umweltprüfung durchzuführen.

Der Umweltbericht gemäß § 2 a Nr. 2 bzw. Satz 3 BauGB bildet einen gesonderten Teil der Planbegründung (siehe Teil II dieser Begründung).

Im Rahmen der Umweltprüfung sind die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden im Umweltbericht beschrieben und bewertet und sind in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht umfasst alle Schutzgüter und umweltrelevanten Belange und berücksichtigt die Ergebnisse des Grünordnungsplans und erforderlichenfalls der Verträglichkeitsprüfung NATURA 2000.

Die Inhalte der Umweltprüfung sind gemäß Anlage zu den §§ 2 Abs. 4 und 2a BauGB zu gestalten.

Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, die durch die Planung berührt werden können, sind entsprechend § 3 Abs. 1 zu unterrichten und aufzufordern, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. Umfang und Detaillierungsgrad sind letztlich von der Gemeinde festzulegen.

Die Umweltprüfung ist vollständig im Rahmen des Bauleitplanverfahrens abzuwickeln.

Gemäß § 4c BauGB sind die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung des Bebauungsplan eintreten, von der Gemeinde zu überwachen, um unvorhersehbare Auswirkungen zu ermitteln und ggf. durch geeignete Maßnahmen eingreifen zu können (Monitoring).

¹⁵ Vorgesprochenes Gebiet von gemeinschaftlicher Bedeutung gemäß Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)

¹⁶ Vogelschutzgebiet gemäß Richtlinie 79/409/EWG (EU-Vogelschutzrichtlinie), Special Protection Area

12 Immissionsschutz¹⁷

Im Rahmen eines schalltechnischen Gutachtens¹⁸ wurden die Lärmemissionen der verschiedenen Quellen des Gewerbe- und Industriestandortes Pommerndreieck (Bebauungsplan Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ Stadt Grimmen und Bebauungsplan Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ Gemeinde Süderholz) in Bezug auf die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen berechnet. Umliegende noch nicht realisierte Bebauungspläne (Bebauungspläne Nr. 3 „Autohof“ und Nr. 4.1 „Pommerndreieck, 1. Teilabschnitt“ Gemeinde Süderholz) sowie gewerbliche Bestandsflächen (Gewerbegebiet Appelshof, Bebauungsplangebiet Nr. 2.2 „Am Stadtwald“ Stadt Grimmen) mussten im Gutachten als Vorbelastung berücksichtigt werden und haben zu einer Verringerung der möglichen Emissionen auf dem Plangebiet beigetragen.

Die sich ergebende Gesamtbelastung aus Vor- und Zusatzbelastung muss die Beurteilungskriterien nach DIN 18005¹⁹ flächendeckend in den umliegenden schutzbedürftigen Gebieten einhalten. Demnach gelten für ein allgemeines Wohngebiet (WA) ein maximaler Tagwert von 55 dB (A) und ein maximaler Nachtwert von 40 dB (A), für ein Mischgebiet (MI) 60 dB (A) bzw. 45 dB (A) und für ein Gewerbegebiet (GE) 65 dB (A) bzw. 50 dB (A).

Wenn die im schalltechnischen Gutachten für Teilflächen des Plangebietes errechneten flächenbezogenen Schallleistungspegel tags und nachts eingehalten bzw. unterschritten werden, bestehen keine Beeinträchtigungen für die umliegenden schutzbedürftigen Gebiete. Bei den für die Teilflächen errechneten flächenbezogenen Schallleistungspegeln ergab sich eine deutliche Teilung des Plangebietes. Bei den von Appelshof entfernter gelegenen Baugebieten nördlich im Plangebiet ist ein Tagwert im Durchschnitt von 65 dB (A) / m² und ein Nachtwert von 41 dB (A) / m² möglich (TF 17-22). Deutlich geringer fielen die Werte für die Bauflächen rings um Appelshof aus. Hier verringert sich der Tagwert teilweise bis auf 54 dB (A) / m² und der Nachtwert bis auf 25 dB (A) / m² (TF 28).

Die Gemeinde hat auf das Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens reagiert.

Die Baufläche 3 wurde als Gewerbegebiet festgesetzt. Dadurch werden die möglichen Nutzungen bereits auf den § 8 BauNVO beschränkt.

Eine weitere Einschränkung erfolgte für das Teilgebiet 3.1 durch die Festsetzung als eingeschränktes Gewerbegebiet G_{Ee} 3.1 (siehe Kap. 4.1). Hier sind nur mischgebietsverträgliche Nutzungen zulässig.

Um Appelshof wurden Grünflächen als Abstandsfläche und Puffer angeordnet.

Des Weiteren wurden die Bauflächen des Plangebiets nach Abstandsklassen gemäß dem Abstandserlass NRW 98 gegliedert (siehe Kap. 4.3.1).

Festsetzungen zu flächenbezogenen Schallleistungspegeln, wie sie im Schallschutzgutachten vorgeschlagen wurden, sind in den Bebauungsplan nicht aufgenommen worden. Dadurch soll die mögliche Ansiedlung von Gewerbe- und Industriebetrieben von vornherein nicht zu stark eingeschränkt werden. Die Gewerbe- und Industriebetriebe können z.B. durch die Anordnung bzw. Ausrichtung ihrer Anlagen und Baukörper, durch die Regelung der Betriebszeiten oder

¹⁷ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge – Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 26.09.2002 I 3830, zuletzt geändert durch Art. 2 G vom 08.07.2004 I 1578

¹⁸ Schallgutachten 1966/05, Kontingentierung Gewerbegebiet „Pommerndreieck, goritzka akustik, 06/2005

¹⁹ Schalltechnische Orientierungswerte aus Beiblatt 1 zu DIN 18005 – Teil 1

durch die Verwendung von Bauteilen mit hohem Schalldämmmaß die Schallemissionen reduzieren. Der Nachweis ist über das bauordnungs- und immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren zu erbringen.

Eine Abwägung zu aktiven Schallschutzmaßnahmen (z.B. Schallschutzwall) im Bereich des Plangebietes ergab, dass diese nur schwer oder gar nicht abzuschätzen sind, da noch nicht abzusehen ist, welche zukünftigen Nutzer sich im Gewerbe- und Industriepark Pommerndreieck niederlassen werden. Es handelt sich um eine Angebotsplanung. Aktive Schallschutzmaßnahmen können vorhabensspezifisch im Rahmen des bauordnungs- bzw. immissionschutzrechtlichen Genehmigungsverfahrens bestimmt werden.

13 Sonstiges

13.1 Bodendenkmalschutz

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern befindet sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches ein Bodendenkmal. Dabei handelt es sich um ein jungsteinzeitliches Großsteingrab, das durch die Abtragung der oberirdisch sichtbaren Teile erheblich vorgeschädigt ist. Des Weiteren ist für drei Teilflächen des Geltungsbereiches das Vorhandensein von Bodendenkmalen ernsthaft anzunehmen (siehe auch Begründung Teil 2 „Umweltbericht“).

Laut Aussagen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in einer Besprechung am 08.11.2005 ist das bekannte Bodendenkmal zur Übernahme in die bis zum 31.12.2006 zu überarbeitende Bodendenkmalliste vorgesehen. Dabei können sich im Einzelfall auch geringfügige Lagekorrekturen ergeben.

Das bekannte Bodendenkmal wurde gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Abgrenzung gibt die Fläche des Bodendenkmals innerhalb des Bebauungsplangebietes wieder. Die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals ist nur nach vorheriger Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V zulässig, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

Die ernsthaft anzunehmenden Bodendenkmale werden nicht Bestandteil der Bodendenkmalliste. Für diese ist unabhängig vom B-Planverfahren zunächst die Durchführung der archäologischen Prospektion erforderlich.

In den Bebauungsplan wurde folgender Hinweis aufgenommen:

"Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige. Die Untere Denkmalschutzbehörde kann im Benehmen mit dem zuständigen Landesamt die Frist im Rahmen des Zumutbaren verlängern, wenn die sachgerechte Untersuchung oder die Bergung des Denkmals dies erfordert.

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand des Landesamtes für Bodendenkmalpflege Mecklenburg-Vorpommern befindet sich am östlichen Rand des Geltungsbereiches ein Bodendenkmal. Dabei handelt es sich um ein jungsteinzeitliches Großsteingrab, das durch die Abtragung der oberirdisch sichtbaren Teile erheblich vorgeschädigt ist. Die Veränderung oder Beseitigung des Bodendenkmals ist nur nach vorheriger Genehmigung gemäß § 7 DSchG M-V zulässig, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieses Bodendenkmals sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnahmen anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffes zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V)."

13.2 Richtfunkstrecken

Die Deutsche Telekom AG hat in ihrer Stellungnahme vom 23.05.2005 Richtfunkverbindungen für den Telekommunikationsverkehr benannt. Diese befinden sich nordöstlich des Plangebietes über dem Stadtwald.

14 Kosten, Finanzierung und Durchführung

Die Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ erfolgt im Auftrag der Stadt Grimmen durch die Ingenieurgesellschaft STEINBRECHER u. PARTNER mbH Rathenow.

Die Erschließung des Gewerbe- und Industriestandortes ist neu zu errichten. Der Straßenbau ist abschnittsweise entsprechend der Flächenvermarktung durchzuführen.

Die wasserwirtschaftlichen Anlagen zur Ver- und Entsorgung sind auf der Grundlage eines Erschließungsvertrages dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen kosten- und lastenfrei zu übertragen.

Wenn der konkrete Bedarf künftiger Investoren seitens der Stadt Grimmen (Vorhabenträger) bekannt ist, werden mögliche Erhöhungen der Versorgungsleistungen mit dem Energieunternehmen abgestimmt und vertraglich geklärt. Die vorhandenen Freileitungen werden im Rahmen der Erschließung erdverlegt.

Der Ausgleich wird im Rahmen der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen für Vorhaben innerhalb des Bebauungsplanes Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ umgesetzt.

Mit einem eigens eingerichteten Internetportal (www.pommerndreieck.de) und der Herausgabe von Werbematerial unternehmen die Gemeinde Süderholz und die Stadt Grimmen zusammen mit der Gesellschaft für Wirtschaftsförderung Mecklenburg-Vorpommern mbH und dem Regionalen Planungsverband Vorpommern/Regionalmanagement bereits Vermarktungsaktivitäten für den Gewerbe- und Industriestandort Pommerndreieck.

14.1 Grobe Kostenschätzung Innere Erschließung B-Plan Nr. 2.4

Kostenzusammenstellung	
Kostengruppe 500 – Außenanlagen	Summe
Straßenbau	492.036,25 EUR
- Geländebearbeitung	73.790,00 EUR
- Straßen (Bauklasse II)	275.292,50 EUR
- Abstellflächen, Wege, Zufahrten*	142.953,75 EUR
Trinkwasserversorgung**	206.470,00 EUR
Schmutzwasserentsorgung**	67.137,50 EUR
Regenwasserentsorgung**	454.825,00 EUR
Gesamtsumme Netto	1.220.468,75 EUR
MwSt 16 %	195.275,00 EUR
Gesamtsumme Brutto	1.415.743,75 EUR
Baunebenkosten 8 % (Summe Kostengruppe 700)	97.637,50 EUR
MwSt 16 %	15.622,00 EUR
Gesamtsumme Brutto	113.259,50 EUR
Gesamtkosten Brutto	1.529.003,25 EUR
gerundet	1.530.000,00 EUR

Bemerkung:

*

Die Grundstückszufahrten sind in der Kostenschätzung noch nicht enthalten aufgrund fehlender Parzellierung. Die Kosten für eine Zufahrt betragen ca. 1.500,00 EUR.

**

Kosten für Hausanschlüsse sind wegen fehlender Parzellierung nicht enthalten. Sie betragen je Anschluss je Medium ca. 3.000,00 EUR.

14.2 Grobe Kostenschätzung Äußere Erschließung B-Plan 2.4 / B-Plan 4.2

Die folgende Kostenschätzung betrifft die notwendige äußere Erschließung für den gesamten Gewerbe- und Industriestandort „Pommerndreieck“, bestehend aus den Bebauungsplänen Nr. 2.4 „Pommerndreieck“ der Stadt Grimmen und Nr. 4.2 „Pommerndreieck, 2. Teilabschnitt“ der Gemeinde Süderholz.

Kostenzusammenstellung	
Kostengruppe 500 – Außenanlagen	Summe
Trinkwasserversorgung*	0,00 EUR
Schmutzwasserentsorgung**	89.025,00 EUR
Regenwasserentsorgung***	190.000,00 EUR
Gesamtsumme Netto	279.025,00 EUR
MwSt 16 %	44.644,00 EUR
Gesamtsumme Brutto	323.669,00 EUR
Baunebenkosten 8 % (Summe Kostengruppe 700)	22.322,00 EUR
MwSt 16 %	3.571,52 EUR
Gesamtsumme Brutto	25.893,52 EUR
Gesamtkosten Brutto	349.562,52 EUR
gerundet	350.000,00 EUR

Bemerkungen:

*

Die Notwendigkeit einer Kapazitätserweiterung des Wasserwerkes Hohenwarth sowie des Wasserwerkes Müggenwalde richtet sich nach dem zukünftigen Bedarf der Ansiedlungen. Die Kosten werden dann im Zusammenhang mit der erforderlichen Planung ermittelt.

**

Die Notwendigkeit einer Kapazitätserweiterung, d. h. Nachrüsten des Pumpwerkes „Am Stadtwald“ und der Kläranlage, richtet sich nach dem zukünftigen Bedarf der Ansiedlungen. Die Kosten werden dann im Zusammenhang mit der erforderlichen Planung ermittelt.

Die Notwendigkeit einer Kapazitätserweiterung der Durchlässe sowie der Nachrüstung des Schöpfwerkes Horst wird im Ergebnis der dazu notwendigen Berechnungen dargestellt. Die Kosten werden dann im Zusammenhang mit der erforderlichen Planung ermittelt.

14.3 Grobe Kostenschätzung Kompensationsmaßnahmen B-Plan 2.4

Kostenzusammenstellung Kompensationsmaßnahmen (einschl. 3-jähriger Pflege)		
Textliche Festsetzung	Summe	
2.1	174.743,62 EUR	
2.2	93.357,00 EUR	
2.3	277.979,57 EUR	
2.4	72.700,10 EUR	
2.5	211.838,00 EUR	
2.6	49.844,30 EUR	
	Gesamtsumme Netto	880.462,59 EUR
	Nebenkosten 10 %	88.046,26 EUR
	Zwischensumme	968.508,85 EUR
	MwSt 16 %	154.961,41 EUR
	Gesamtsumme Brutto	<u>1.123.470,26 EUR</u>
	gerundet	<u>1.124.000,00 EUR</u>

15 Flächenbilanz

	Fläche in m ²	Anteil in %
Bauflächen	386.626	69,8
Gewerbegebiet	51.828	
davon höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GRZ 0,8)	41.462	
davon nicht überbaubare Flächen	10.366	
Industriegebiete	334.798	
davon höchstzulässige Grundfläche baulicher Anlagen (GRZ 0,8)	267.838	
davon nicht überbaubare Flächen	66.960	
Verkehrsflächen	20.716	3,7
davon Straßenverkehrsfläche	20.716	
Grünflächen	106.721	19,3
davon öffentliche Grünflächen	106.721	
Flächen für die Wasserwirtschaft	34.200	6,2
davon Regenrückhaltebecken	34.200	
Landwirtschaft und Wald	5.755	1,0
davon Wald	5.755	
Plangebiet Gesamt	554.018	100
davon versiegelte Flächen	330.016	59,6
davon Freiflächen	224.002	40,4