

# **BEGRÜNDUNG**

**auf der Grundlage des § 13a BauGB  
- Bebauungspläne der Innenentwicklung -**

**zur**

## **SATZUNG**

**über den**

### **BEBAUUNGSPLAN NR. 13**

**Wohnbebauung „Am Wasserwerk“**

**der**

**STADT GRIMMEN**

**LANDKREIS NORDVORPOMMERN**

Übersichtskarte, unmaßstäblich



## **BEBAUUNGSPLAN NR. 13**

**Wohnbebauung „Am Wasserwerk“**

**der Stadt Grimmen**

Stand: 22. April 2010

erarbeitet durch:



**Ingenieurbüro Teetz**

17109 Demmin - Am Mühlenteich 7

Tel. 03998 / 222047 Fax. 03998 / 222048

## Inhaltsverzeichnis

1.	Angabe über die Rechtsgrundlage	4
2.	Anwendbarkeit des § 13a BauGB	5
3.	Besonderheiten des Verfahrens nach § 13 a BauGB	7
4.	Bestehende Bauleitplanung	8
5.	Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung	8
6.	Allgemeines Planungsziel und Planungsanlass	11
7.	Einzelheiten der Planung	12
	* Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB	12
	* Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO	17
	* Hinweise, die aufgrund ihrer Relevanz Eingang in das Planwerk gefunden haben	17
8.	Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen	18
9.	Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft	19
10.	Baugrund	19
11.	Ver- und Entsorgung	19
12.	Sonstige planungsrelevante Hinweise der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (ohne Aufnahme in das Planwerk der Satzung des B-Planes Nr. 13)	21
13.	Finanzierung	23

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

1. 1. Die vorliegende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 Wohnbebauung “Am Wasserwerk” 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 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 2009 (GVOBl. 687, 719).
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)

1. 2. Zusätzlich zu den oben genannten Gesetzestexten wurden folgende Gesetzestexte bei der Erarbeitung der Satzung des B-Planes Nr. 13 Wohnbebauung "Am Wasserwerk" beachtet:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) - [Gesetz durch Artikel 27 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542) mit Wirkung vom 01.03.2010 aufgehoben.]
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) - Geltung ab 01.03.2010
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg – Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729, 737) [Gesetz durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl M-V, S. 66) zum 01.03.2010 aufgehoben.]
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66) - Geltung ab 01.03.2010

- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729).

## **2. Anwendbarkeit des § 13 a 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 (§ 13 a BauGB), um innerstädtisch gelegene, nach § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmte Flächen (wie die Fläche des Plangebietes auch) schnell und unkompliziert einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen. Dabei geht es nicht nur um die Widernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen sondern gleichermaßen 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. 13 auf einer Fläche von 0,42 ha ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt worden ist, ist auf jeden Fall sichergestellt, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm (2,0 ha) beträgt. Damit konnte § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden.
2. 4. Zudem ist aufgrund der Größe der Baugebietes sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes) sichergestellt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 13 keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer UVP (weder nach UVPG noch nach Landesrecht) unterliegt. Dies wurde anhand folgender Kriterien geprüft:

1. Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung

*Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.*

2. Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes

*Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.*

3. Bau eines Freizeitparks

*Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.*

4. Bau eines Parkplatzes (mit wenigstens 0,5 ha)

*Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption kann ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes ein entsprechend groß dimensionierter Parkplatz entwickelt wird.*

5. Bau einer Industriezone für eine Industrieanlage

*Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Industriezone für Industrieanlagen in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.*

6. Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung

*Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Handelsnutzung in einem allgemeinen Wohngebiet nicht zulässig ist.*

7. Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (zulässige Grundfläche mit wenigstens 20.000 qm)

*Kann ausgeschlossen werden, da aufgrund der Größe des Plangebietes mit 0,42 ha gesichert ist, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche wenigstens 2,0 ha beträgt.*

2. 5. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) bestehen. In diesem Zusammenhang zu beachten ist das FFH-Gebiet "Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen", welches ca. 250 m nordwestlich des Plangebietes gelegen ist. Aufgrund der integrierten Lage, der Umgebungsbebauung sowie der beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches wurden seitens der Stadt Grimmen keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die Schutzziele dieses europäischen Schutzgebietes beeinträchtigt werden. Weder führt die Inanspruchnahme der Plangebietsfläche zu einer Beunruhigung der Fauna noch werden durch die beabsichtigte Bebauung Einflüsse auf Wert bestimmende biotische bzw. abiotische Faktoren genommen, die zu einer Änderung der Habitate führen könnten.

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

3. 1. Entsprechend des vorab unter Punkt 2. der Begründung ausgeführten wurde seitens der Stadt Grimmen von der Zulässigkeit der Anwendung des § 13 a - Bebauungspläne der Innenentwicklung - ausgegangen.

3. 2. Im Rahmen der vorliegenden Planung bedeutete 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. 13 Wohnbebauung "Am Wasserwerk" wurde hinsichtlich des Verfahrensablaufes bestimmt, dass

- 1) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Einwohnerversammlung erfolgte;

- 2) gem. § 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) gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 (zweiter Halbsatz) die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher 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 worden. Seit dem 19.06.2001 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen für wesentliche Teile des Territoriums wirksam.
4. 2. Der Bereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13 Wohnbebauung "Am Wasserwerk" ist dabei in einem Gebiet gelegen, welches in diesem Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt worden ist. Damit ist einzuschätzen, dass die Satzung des B-Planes Nr. 13 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt worden ist.

#### **5. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

5. 1. Das Plangebiet ist nördlich der Grellenberger Straße (C), in unmittelbarer Nähe des Verwaltungssitzes des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen gelegen (A) und umfasst den Bereich des Flurstückes 249/10 der Flur 2 der Gemarkung Grimmen.
5. 2. Die Bezeichnung "Am Wasserwerk" ist historisch motiviert, da sich im Bereich des Verwaltungssitzes des ZWAG ehemals die Brunnen für die Wasserversorgung der Stadt Grimmen befunden haben. Diese Nutzung ist inzwischen eingestellt. Trinkwasserschutzzonen sind nicht beachtlich.
5. 3. Im Osten des Plangebietes befindet sich ein Wohngebiet, welches durch mehrgeschossige Plattenbauten gekennzeichnet ist (B). Südlich der Grellenberger Straße (D) befinden sich weitere Wohngebäude.
5. 4. Wie der Übersichtskarte (Luftbild) entnommen werden kann, befinden sich innerhalb des Plangebietes noch bauliche Anlagen, deren Nutzung jedoch bereits eingestellt wurde. Dabei handelt es sich einerseits um ein Wohnhaus, welches im Zusammenhang mit dem B-Plan erhalten und saniert werden soll, andererseits handelt es sich um Nebengebäude, die abgerissen werden sollen.



Übersichtskarte: *unmaßstäblich (Quelle GAIA MV)*

5. 5. Die folgenden Bilder vermitteln einen Überblick über die jetzige Bestandssituation.



Bild 1: *Wohnhaus, welches saniert werden soll*



Bild 2: *Nebengebäude (Bootslager)*



Bild 3: *Sammelgarage*



Bild 4: *Unterstand*

## **6. Allgemeines Planungsziel und Planungsanlass**

6. 1. Wie bereits vorab ausgeführt, ist die Stadt Grimmen bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung davon ausgegangen, dass die zum Zeitpunkt der Flächennutzungsplanung durch Wohnnutzung geprägte Fläche auch im Weiteren für eine Wohnbebauung zu nutzen ist.
6. 2. Für eine wohnbauliche Nutzung am Standort spricht dabei nicht nur, dass es sich um einen integrierten Standort in unmittelbarer Nachbarschaft zu anderer Wohnbebauung handelt und dieser damit der allgemeinen Forderung nach baulicher Verdichtung innerhalb der Städte entspricht. Auch der Aspekt, dass es sich um einen bereits bebauten, inzwischen durch eine aufgegebene Wohnnutzung und damit verbunden durch verfallende Bausubstanz geprägten, jedoch nicht durch Altlasten gestörten Bereich handelt, lassen das Gelände für eine Wohnbebauung als geeignet erscheinen.
6. 3. Ausschlaggebend für den Beginn des Planverfahrens ist jedoch, dass ein Investor bereit ist, mit der Stadt Grimmen einen Städtebaulichen Vertrag zu schließen, und damit die Aufgaben eines Vorhabensträgers und später sogar die Aufgaben eines Erschließungsträgers zu übernehmen. Fragen der Erschließung regelt ein gesondert abzuschließender Erschließungsvertrag.
6. 4. Dieser Investor hat das Flurstück 249/10 der Flur 2 der Gemarkung Grimmen käuflich erworben und beabsichtigt, nach der Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen die Fläche zu erschließen und zu vermarkten.

6. 5. Für die Vermarktung des Plangebietes ist es notwendig, die zurzeit herrschenden städtebaulichen Missstände herunter gekommener Altsubstanz zu beseitigen. Während die Nebengebäude im Plangebiet abgerissen werden sollen, liegt hinsichtlich des bestehenden Wohnhauses eine Sanierung im Investoreninteresse.
6. 6. Im Hinblick auf die derzeitige Standortsituation, insbesondere der bestehenden baulichen Missstände im unmittelbaren Umfeld bereits bestehender Wohnbebauung wird das Vorhaben des Investors durch die Stadt Grimmen unterstützt. Die kommunalen Erfahrungen der letzten Jahre haben gezeigt, dass gerade in der Stadt Grimmen gelegenen Baugrundstücke verstärkt nachgefragt worden sind. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes besteht zudem keine Gefahr, dass ein Überangebot an Baugrundstücken geschaffen wird.

## 7. **Einzelheiten der Planung**

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

#### 7. 1. *Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]*

7. 1. 1. Da das Vorhaben vornehmlich dem Wohnen (entsprechend dem der Stadt Grimmen vorliegenden Städtebaulichen Konzeptes lassen sich bei einer Bebauung mit Einzelhäusern 5 Wohnbaugrundstücke mit Grundstücksflächen zwischen 475 qm und 940 qm entwickeln) dient, eine andere wohnverträgliche Nutzung einzelner Grundstücke jedoch gewährleistet bleiben soll, erfolgt für das Plangebiet eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO). Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 und 6 BauNVO wurde jedoch der für Allgemeine Wohngebiete definierte Nutzungskatalog an die städtebaulichen Erfordernisse des Standortes angepaßt.
7. 1. 2. So wurde unter anderem 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 Einzelfallprüfung 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 "Plattenbauten" bzw. Eigenheime (z.B. durch Lärm-Immissionen) 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 die periphere 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 Nutzungen aufzunehmen, da im Plangebiet ein entsprechender Planungsbedarf nicht gesehen wird. Dennoch sollen an dieser Stelle bezüglich der Zulässigkeit dieser Nebenanlagen einige Hinweise formuliert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 64 LBauO Mecklenburg-Vorpommern diese Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO baugenehmigungsfrei sind, bedarf es hierfür einiger erläuternder Worte:

Nach Fickert/Fieseler (Baunutzungsverordnung; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 8. Auflage, 1995) gehört zu den Wesensmerkmalen einer **untergeordneten Nebenanlage**, "daß die Anlage sowohl in ihrer *Funktion* als auch *räumlich-gegenständlich* dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist."

Diese Definition macht deutlich, dass entsprechende Anlagen von untergeordneter sachlicher Bedeutung sein müssen, was im Regelfall einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Außerdem müssen sie im vorliegenden Fall (Ausweisung 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 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. Nach Fickert/Fieseler (s.o.) findet die Hobby-Tierhaltung ihre Grenze dort, "wo sie die Rechte anderer in diesem Gebiet wohnender Menschen beeinträchtigt; das ergibt sich u.a. aus der Einschränkung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach Art. 2 Abs. 1 GG. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann in einem seiner Elemente als Ausdruck dieses Grundrechts verstanden werden."

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 Schweine, Ziegen, Schafen oder anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, unzulässig.

7. 2. *Maß der baulichen 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 Grimmen 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. Aufgrund dieser Definition ist es möglich, dass auch kleinere Baugrundstücke einer Vermarktung zugeführt werden können.

7. 2. 2. Neben der Grundflächenzahl wurde im Planwerk zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung die maximal Anzahl der Vollgeschosse definiert. Danach ist es im Geltungsbereich zulässig, Bauvorhaben mit bis zu 2 Vollgeschossen zu realisieren. Dies bedeutet nicht, dass zusätzlich ein Dachausbau unzulässig ist. Vielmehr ist dieses bei Beachtung der Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darüber hinaus ebenfalls zulässig.

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 Straßenraum (öffentlich bzw. privat) bzw. zu den anschliessenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen (durchschnittlich 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. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.

7. 3. 3. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird festgesetzt, dass lediglich Gebäude in offener Bauweise zulässig sind. Verzichtet wurde jedoch darauf, zu definieren, dass nur Einzelhäuser bzw. nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig sind. Aufgrund der Nähe der "Plattenbauten", ist es am Standort städtebaulich zu vertreten, wenn zudem Häuser in Kettenbauweise (sogenannte Reihenhäuser) entstehen würden.

7. 4. *Von der Bebauung freizuhaltende Flächen [§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]*

7. 4. 1. In Auseinandersetzung mit der Stellungnahme des Landkreises Nordvorpommern hat die Stadtvertretung Grimmen bestimmt, dass zur Sicherung des Anliegerverkehrs beim Einfahren in die Grellenberger Straße das Sichtdreieck der Anfahrsicht aufgenommen werden sollen. Dieses Sichtdreieck der Anfahrsicht überstreicht dabei Flächen, die als Baugebiete festgesetzt sind.

7. 4. 2. Da auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen (durch Baugrenzen definiert) Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO zulässigerweise errichtet werden dürfen und die durch das Sichtdreieck der Anfahrsicht überstrichene Fläche potentiell bebaubar wäre, wurde in der Satzung des B-Planes Nr. 13 festgesetzt, dass bauliche Anlagen, die eine Endhöhe von 14,30 m über HN 76 (80 cm über Niveau der Grellenberger Straße) übersteigen, unzulässig sind. Damit soll gesichert werden, dass vom Anfahrpunkt aus eine ungehinderte Sicht in den fließenden Verkehr der Grellenberger Straße besteht.

7. 4. 3. Gekoppelt wurde dieses oben erwähnte Verbot mit dem Verbot der Pflanzung von Bäumen bzw. Hecken mit einer Endhöhe von mehr als 14,30 m über HN 76. Auch sonstige die Sicht einschränkende Grundstückseinfriedungen sind unzulässig.

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

7. 5. 1. Das Plangebiet wird über die "Grellenberger Straße" erschlossen. Einzelne Baugrundstücke, die unmittelbar an dieser Straße liegen, können somit direkt erschlossen werden.

7. 5. 2. Ansonsten ist es für die Erschließung der anderen Flächen des Plangebietes notwendig, neue Verkehrsflächen auszuweisen. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes wird aus kommunaler Sicht der Ausbau einer Verkehrsfläche mit einer befestigten Breite von 4,0 m bis 4,5 m mit angrenzenden Bankettflächen (Gesamtbreite des Verkehrsraumes 5,5 m) für notwendig erachtet. Diese Verkehrsfläche ist als Mischnutzfläche zu konzipieren.

7. 5. 3. Da das Plangebiet so gelegen ist, dass lediglich eine Anbindung an die "Grellenberger Straße" realisiert werden kann, macht sich im Plangebiet bei den Verkehrsflächen die Ausweisung von Flächen für das Wenden notwendig. Die zur Verfügung stehende Fläche ist dabei so dimensioniert, dass ein 3-achsiges Müllfahrzeug wenden kann.

7. 5. 4. Zur Erhöhung der Verkehrssicherheit im Bereich der neu zu realisierenden, gemischten Verkehrsfläche ist eine Verkehrsberuhigung, Ausweisung einer Spielstraße geplant. Hier wird durch die Integration von Pflanzinseln im Wechsel mit Parkflächen zur Verkehrsberuhigung beigetragen.
7. 5. 5. Notwendige Straßenbeleutungskörper sind in die Bankette zu integrieren.
7. 5. 6. Seitens des Landkreises Nordvorpommern wurde im Hinblick auf die Sicherung der Abfallentsorgung innerhalb des Plangebietes darauf hingewiesen, dass an die auszubauende Straße Mindestanforderungen gestellt werden.

Dazu heißt es in der Stellungnahme wie folgt:

*Die Entsorgung im Landkreis Nordvorpommern wird derzeit vorwiegend mit dreiachsigen Pressmüllfahrzeugen, z.B. FAUN/Europress, durchgeführt. Diese Fahrzeuge sind 9,98 m lang, 2,55 m breit, 3,73 m hoch und haben ein Gesamtgewicht von bis zu 26 t. Die satzungsrechtlichen Vorgaben bezüglich der Befahrbarkeit von Straßen basieren unter anderem auf den Unfallverhütungsvorschriften (UVV) „Müllbeseitigung“ (BGV C 27) und „Fahrzeuge“ (BGV D 29). Der UVV „Müllbeseitigung“ sind die Vorschriften zur Arbeitssicherheit im Ablauf der Abfallentsorgung zu entnehmen. Diese Vorschriften sind, um Diskussionen nach der Fertigstellung nicht aufkommen zu lassen, im Stadium der Planung zu berücksichtigen. Daher sollten Straßen bzw. Wege einschließlich Wendemöglichkeiten ausreichend dimensioniert sein und keine Hindernisse aufweisen.*

*Die Straße muss für das zulässige Gesamtgewicht (26 t) eines Abfallsammelfahrzeugs ausreichend tragfähig sein und eine lichte Durchfahrtshöhe von 4,00 m gewährleisten (Dächer, Sträucher, Bäume, Straßenlaternen usw. dürfen nicht in das Lichtraumprofil ragen). Anliegerstraßen und -wege ohne Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 3,55 m für die Vorwärtsfahrt bei gerader Streckenführung ohne Kurven haben. Dieses Maß ergibt sich aus der Fahrzeugbreite von 2,55 m in und einem beidseitigen Sicherheitsabstand von je 0,5 m. Für die Vorwärtsfahrt bei kurviger Straßenführung (90° Kurve) ist ein Platzbedarf im Kurvenbereich von mindestens 5,50 m zu berücksichtigen. Dieses Maß ergibt sich aus Messungen an einem 10,30 m langen, 3-achsigen Abfallsammelfahrzeug.*

*Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr müssen eine ausreichende Breite von mindestens 4,75 m haben und so angelegt sein, dass bei Ein- und Ausfahrten und Einmündungen von Straßen und Versenkungen der Fahrbahn z.B. an Pflanzinseln, ausgewiesenen Parkplätzen und Bäumen die Schleppkurven von 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen berücksichtigt werden.*

*Wendeanlagen können als Wendehammer, Wendekreis oder Wendeschleife ausgeführt sein. Aus Sicherheitsgründen sollte das Wenden der Entsorgungsfahrzeuge ohne Zurücksetzen möglich sein.*

7. 6. *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. 6. 1. Im vorliegenden B-Plan werden keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ist kein schützenswerter Biotopbestand gegeben. Ebenfalls nicht im Plangebiet situiert sind Bäume, die dem gesetzlichen Schutz des Naturschutzausführungsgesetzes M-V (NatSchAG M-V), § 18, unterliegen. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist zudem die Ausweisung von Kompensationsflächen entbehrlich.

7. 6. 2. Auch Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wurden nicht getroffen. Seitens der Stadt Grimmen wird eingeschätzt, dass entsprechende Festsetzungen nur schwer umsetzbar sind, da gerade auf kleinen, innerstädtischen Baugrundstücken zumeist kein Platz für die Pflanzung von großen bzw. mittelkronigen Bäumen ist.

7. 7. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO

7. 7. 1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hat die Stadt Grimmen die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M/V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M/V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zur Gestalt der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

7. 7. 2. Aufgrund der dezentralen Lage des Plangebietes und damit verbunden der geringen Wirksamkeit auf das Stadtbild von Grimmen, besonders bezüglich der historischen Innenstadt, wurde jedoch von dieser Möglichkeit kein Gebrauch gemacht.

7. 8. Hinweise, die aufgrund ihrer Relevanz Eingang in das Planwerk gefunden haben

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten diese die Möglichkeit, sich zur Planung der Stadt Grimmen des Bebauungsplanes Nr. 13 "Am Wasserwerk" zu äußern. Aufgrund der Relevanz der Hinweise des Landesamtes für Kultur und Denkmalpflege M-V, Landesamt für Bodendenkmalpflege wurde durch die Stadtvertretung bestimmt, dass diese Hinweise in das Planwerk der Satzung aufzunehmen sind.

7. 8. 1. *Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Landesamt für Bodendenkmalpflege*

Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind im Gebiet des o. g. Vorhabens keine Bodendenkmale bekannt.

Bei Bauarbeiten können jedoch jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten:

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

**8. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen**

8. 1. Mit dem B-Plan Nr. 13 Wohnbebauung "Am Wasserwerk" wird eine etwa 0,42 ha große, innerstädtisch gelegene Fläche überplant. Planungsziel der Stadt Grimmen war, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung mit Wohnhäusern (Einzel-, Doppel- oder auch Reihenhäuser) zu schaffen. Für die Erschließung von peripher gelegenen Baugrundstücken ist es notwendig, zusätzlich private Verkehrsflächen auszuweisen.

8. 2. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet	4.216 m <sup>2</sup>
davon	
- neuer Straßenraum (privat)	854 m <sup>2</sup>
- zu vermarktende Baugrundstücke	3.362 m <sup>2</sup>
davon	
überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100)	2.017,2 m <sup>2</sup>
nicht überbaubar	1.344,8 m <sup>2</sup>

Bei genauer Analyse der Flächenbilanz wird deutlich, dass für die Sicherung der Verkehrserschließung etwa 20 % der Fläche des Plangebietes in Anspruch genommen werden müssen. Dies ist auf den Umstand zurückzuführen, dass es trotz der geringen Größe des Plangebietes eines Verkehrsraumes mit Wendeeinrichtung bedarf.

## **9. Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die 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 entbehrlich. In diesem Zusammenhang wird auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 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 Bebauungsplan nach § 13a BauGB, wenn in ihm eine zulässig Grundfläche von weniger 20.000 qm festgesetzt worden ist. Da dies bei der vorliegenden Planung der Fall ist, bedarf die Planung keiner gesonderten Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

## **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. durch den zu bindenden Erschließungsträger zur Herstellung der Verkehrsflächen bedarfsorientiert beauftragt.

## **11. Ver- und Entsorgung**

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange hatten die Versorgungsträger die Möglichkeit, sich hinsichtlich ihres Anlagenbestandes bzw. sich hinsichtlich der Sicherung der Erschließung zu äußern. Planungsrelevante Hinweise sollen an dieser Stelle in die Begründung zum Planwerk aufgenommen werden.

### 11. 1. *Trinkwasserversorgung*

Zur Sicherung der Trinkwasserversorgung innerhalb des Plangebietes bedarf es einer Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes. Seitens des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG) wird darauf hingewiesen, dass eine Anschlussmöglichkeit in der Grellenberger Straße gegeben ist.

11. 2. *Löschwasserversorgung*

In Absprache mit dem zuständigen Fachbereich Katastrophen- und Brandschutz des LK Nordvorpommern ist festzustellen, dass das Ortsnetz der Stadt Grimmen im Bereich der Grellenberger Straße so ausgebaut ist, dass eine Löschwasserentnahme von 48 m<sup>3</sup>/h über die Dauer von 2 Stunden gesichert ist. Da sich ein Hydrantenstandort unmittelbar im Bereich der Zufahrt zum ZWAG und damit unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet, wird seitens der Stadt Grimmen von einer gesicherten Versorgung ausgegangen.

11. 3. *Schmutzwasserableitung*

Zur Sicherung der Schmutzwasserableitung innerhalb des Plangebietes bedarf es einer Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes. Seitens des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG) wird darauf hingewiesen, dass eine Anschlussmöglichkeit in der Grellenberger Straße gegeben ist.

11. 4. *Regenwasserableitung*

Zur Sicherung einer gegebenenfalls notwendigen Regenwasserentsorgung innerhalb des Plangebietes bedarf es einer Erweiterung des vorhandenen Ortsnetzes. Seitens des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG) wird darauf hingewiesen, dass eine Anschlussmöglichkeit in der Grellenberger Straße gegeben ist. Ergänzend wird darauf verwiesen, dass für Regenwasser kein Anschlusszwang besteht und es aus diesem Grunde schadlos auf dem Grundstück belassen werden kann. Die Grundstücksentwässerungslage ist auf dem Grundstück nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN-Vorschriften, ATV-Regelwerke, Abwassersatzung des ZWAG und Anschlusszustimmung des ZWAG) zu errichten (mindestens in DN 150).

11. 5. *Energieversorgung - Elt -*

Seitens des Versorgers wird darauf verwiesen, dass eine Versorgung der geplanten Gebäude mit Elektroenergie durch Erweiterung des Ortsnetzes sichergestellt werden kann. Diese ist durch den Erschließungsträger / Bauherrn rechtzeitig bei der E.ON edis AG zu beantragen.

11. 6. *Hausmüllentsorgung*

Grundlage für die Abfallentsorgung sind die derzeit gültige Fassung der Abfallsatzung vom 02.11.2009 (veröffentlicht im Kreisblatt Nr. 15 vom 01.12.2009) sowie andere Abfallentsorgungsbedingungen (z.B. Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaften). Diese regeln u. a., in welcher Weise und an welchem Ort Abfälle zu überlassen sind und unter welchen Voraussetzungen Straßen von den Entsorgungsfahrzeugen befahren werden. Die Abfallbesitzer unterliegen dem Anschluss- und Benutzungs-

zwang und haben den Abfall und die Wertstoffe entsprechend der Satzung über die Abfallwirtschaft des Landkreises Nordvorpommern bereitzustellen. Die Abfallbesitzer unterliegen insoweit einer Mitwirkungspflicht.

Abfallbehälter/-säcke sind seitens der Anschluss- und Benutzungspflichtigen gem. § 11 Abs. 6 der Abfallsatzung so bereitzustellen, dass die Abfallentsorgungsfahrzeuge auf öffentlichen oder dem öffentlichen Verkehr dienenden privaten Straßen an die Abfallplätze heranfahren können und das Entleeren sowie der Abtransport ohne Schwierigkeiten und Zeitverlust möglich sind.

Die Zufahrt zu Abfallbehälterstandplätzen muss so angelegt sein, dass ein Rückwärtsfahren nicht erforderlich ist. In Sackgassen ist am Ende der Straße eine ausreichende Wendemöglichkeit für dreiachsige Entsorgungsfahrzeuge vorzuhalten.

Alternativ sind Sammelstellplätze an der nächsten Durchfahrtsstraße einzurichten. Die Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis enthält hierzu 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.

**12. Sonstige planungsrelevante Hinweise der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange (ohne Aufnahme in das Planwerk der Satzung des B-Planes Nr. 13)**

12. 1. *Deutsche Bahn AG*

Durch die Deutsche Bahn AG wird darauf verwiesen, dass das Vorhandensein von Kabeln und Versorgungsleitungen der Deutschen Bahn AG im mittel- und unmittelbaren Bereich außerhalb der Eisenbahnflächen grundsätzlich nicht ausgeschlossen werden kann. Inwieweit unter Umständen vorhandene Anlagen- und Leitungsbestände der Deutschen Bahn AG den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr.13 berühren, muss im Zuge der weiteren Planungen vom Planungsträger ermittelt werden.

Aus diesem Grunde ist der Beginn von Bauarbeiten sowohl im mittelbaren als auch im unmittelbaren Bereich der Bahnanlagen der

DB Netz AG, Regionalbereich Ost  
Produktionsdurchführung Neustrelitz  
I.NP-O-D-NSZ (I)  
Adolf-Friedrich-Str.21  
17235 Neustrelitz Tel.:03981-49-1540 (Herr Zimmermann)

mindestens 14 Tage vorher schriftlich anzuzeigen und vorher der vorhandene Leitungsbestand abzufordern.

Weiterhin ist der Beginn der Arbeiten im mittel - und unmittelbaren Bereich zu den Bahnanlagen auch der DB Systel GmbH 14 Tage vorher anzuzeigen und das Kabelmerkblatt abzufordern.

Dazu wendet sich der Bauträger bzw. Bauherr an die

DB Systel GmbH, Regionalbereich Nord Ost  
H.TT-NO-P  
Bleicherufer 25  
19053 Schwerin

Vorhandene Leitungen und Kabel der Deutschen Bahn AG sind nicht zu überbauen und während der Bauphase nicht zu beschädigen.

Der ungehinderte Zugang zu Kabeln und Leitungen für Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten, auch außerhalb der Eigentumsgrenzen der Deutschen Bahn AG, ist jederzeit zu gewährleisten. Der Betrieb und die Unterhaltung sämtlicher Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG müssen grundsätzlich gewährleistet sein.

Für Kreuzungen und Näherungen von Versorgungs-, Informations- und Verkehrsanlagen mit Bahnanlagen oder sonstigen Eisenbahngrundstücken sowie sonstige Baumaßnahmen im Nährungsbereich der Bahnanlage, die in Folge der baulichen Umsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 13 erforderlich sind, müssen besondere Anträge mit Bahnlageplänen, Maßstab 1:1000, und entsprechende Erläuterungsberichte an die

DB Services Immobilien GmbH  
Niederlassung Berlin  
Caroline Michaelis-Str.5-11  
11115 Berlin

in 4-facher Ausfertigung gestellt werden.

## 12. 2. *E.ON edis AG*

Seitens des Versorgungsträgers wird darauf verwiesen, dass vorbehaltlich der Sicherung vorhandenen Anlagenbestandes (20-kV-Kabel und 0,4-kV-Kabel an der südlichen und an der östlichen Grenze des Plangebietes) keine Einwände oder Bedenken gegen den B-Plan Nr. 13 bestehen.

In diesem Zusammenhang wird seitens der E.ON edis AG gefordert, dass in den Falle, dass sich als Baufreimachungsmaßnahme Umverlegungen des vorhandenen Anlagenbestandes erforderlich machen, diese mit dem Versorger zu gegebener Zeit gesondert abzustimmen sind. Für eventuelle Rückfragen steht Herr Krasselt, Mitarbeiter der E.ON edis AG gern zur Verfügung.

12. 3. *Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen*

Im Hinblick auf die Erschließung des Plangebietes mit Trinkwasser wurde durch das Versorgungsunternehmen folgende Forderung erhoben, die im Rahmen der Erschließungsplanung zu beachten ist:

*"Die Trinkwasseranlage ist von der Hauptleitung bis zum Wasserzählerstandort durch eine, durch uns zugelassene Tiefbaufirma und ab Wasserzählerstandort durch einen vom ZWAG zugelassenen Installateur nach den anerkannten Regeln der Technik (DIN-Vorschriften, DVGW-Regelwerke, Wasserlieferbedingungen des ZWAG vom 29.08.2002 und die AVB Wasser V vorn 20. September 1980 und Anschlusszustimmung des ZWAG) zu errichten."*

**13. Finanzierung**

13. 1. Die Kosten der Planung für den B-Planes Nr. 13 Wohnbebauung "Am Wasserwerk" der Stadt Grimmen belaufen sich auf etwa 9.000 Euro - brutto -. Die Stadt Grimmen hat über die Bindung eines Vorhabenträgers (Städtebaulicher Vertrag) gesichert, dass die mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen Planungskosten durch den Investor getragen werden.
13. 2. Mit der Planung des B-Planes Nr. 13 "Am Wasserwerk" ist zudem keine Herstellung öffentlicher Flächen verbunden. Ebenso bedarf es nicht der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Aus diesem Grunde ergeben sich im Zusammenhang mit der Planung für die Stadt Grimmen auch im Anschluss an das Inkrafttreten der Satzung keine finanziellen Ansprüche.
13. 3. Für die Sicherung der verkehrlichen Erschließung bzw. der technischen Ver- und Entsorgung des Plangebietes bedarf es einer Investsumme von etwa 135.00 Euro - brutto -. Auch hier strebt die Stadt Grimmen über die Bindung eines Erschließungsträgers eine vollständige Kostenübertragung an.

Grimmen, d. 26.04.2010

Unterschrift  
Bürgermeister

- Siegel -