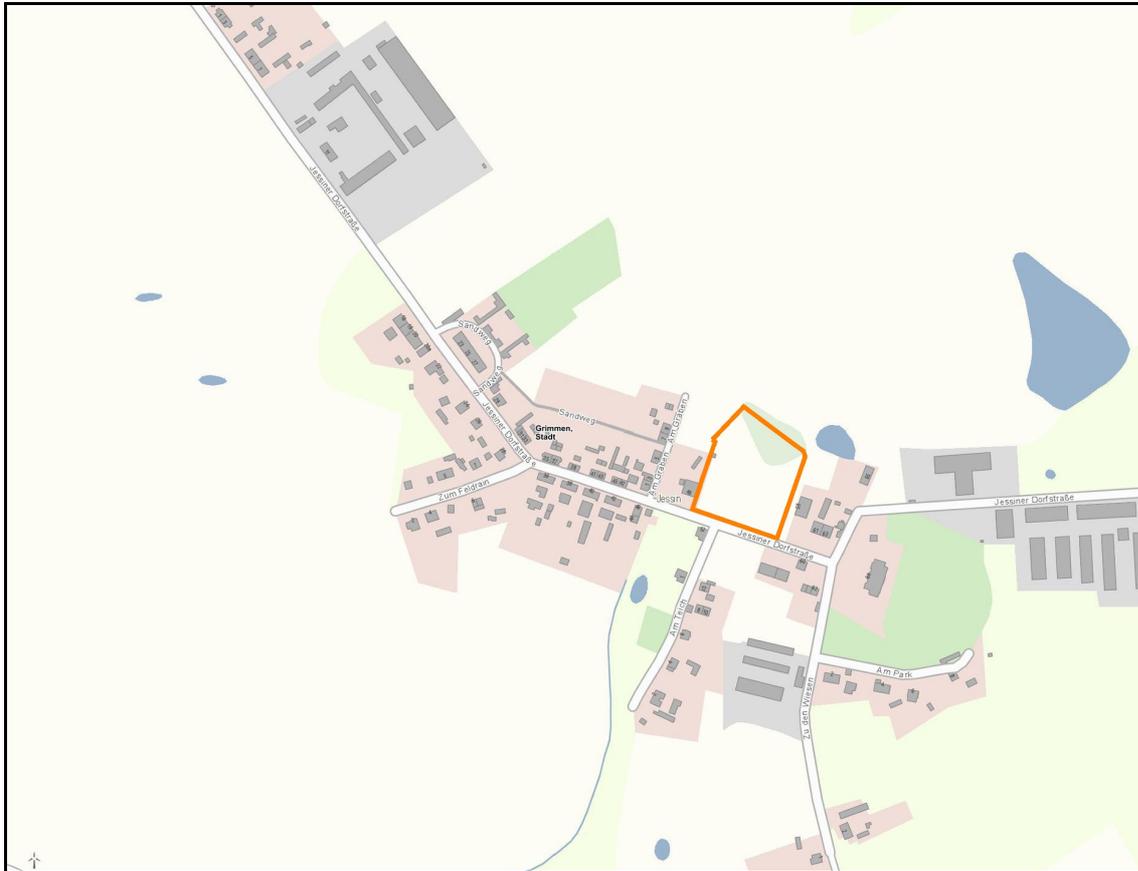


Satzung des
Bebauungsplanes Nr. 23
„Wohnbebauung in Jessin“
der Stadt Grimmen

nach § 13a BauGB
-Bebauungsplan der Innenentwicklung-

B E G R Ü N D U N G

Übersicht (unmaßstäblich)



Aufstellung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnbebauung in Jessin“ der Stadt Grimmen

Stand: Oktober 2017

1. **Angabe der Rechtsgrundlage**

1. 1. Grundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 23 „Wohnbebauung in Jessin“ bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20. Juli 2017 (BGBl. I, S. 2808)

1. 2. Folgende weitere Gesetzestexte waren maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I, S. 1057)
- die Landesbauordnung M-V (LBauO) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 07. Juni 2017 (GVOBl. M-V S. 106, 107)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. September 2017 (BGBl. I S. 3434).
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V S. 431, 436)

2. Anwendbarkeit des § 13a BauGB

2. 1. Durch die Stadt Grimmen wurde, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnbebauung in Jessin“ auf der Grundlage des § 13a BauGB aufgestellt. Der Gesetzgeber hat dieses neue Planungsinstrument der Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt, um innerstädtisch gelegene, nach § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmte Flächen 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.

1. 3. Da mit dem B-Plan Nr. 23 auf einer Fläche von 10.675 qm ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt wird, ist auf jeden Fall sichergestellt, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm (2,0 ha) beträgt. Damit kann § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden.

Zudem ist aufgrund der Größe des Baugebietes sowie der festgesetzten baulichen Nutzung (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes) sichergestellt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 23 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 vor Beschluss der Satzung 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 mit einer Größe des Plangebiets des aufzustellenden B-Planes von mehr als 4 ha

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 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 mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mehr als 2,0 ha

Kann ausgeschlossen werden, da das Plangebiet weniger als 2,0 ha groß ist und 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

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption kann ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes eine entsprechend groß dimensionierte Handelseinrichtung entwickelt wird.

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 10.675 qm gesichert ist, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche wenigstens 2,0 ha beträgt.

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. Aufgrund der integrierten Lage, der Umgebungsbebauung sowie der beabsichtigten Wohnnutzung innerhalb des Geltungsbereiches werden seitens der Stadt Grimmen keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die Schutzziele eines 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. Verfahren nach § 13a BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

3. 1. Die Satzung des B-Planes Nr. 23 wurde nach § 13a als B-Plan der Innenentwicklung aufgestellt. Bezüglich des Verfahrensablaufes bedeutet dies,

dass entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen werden konnte,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden konnte,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden konnte.

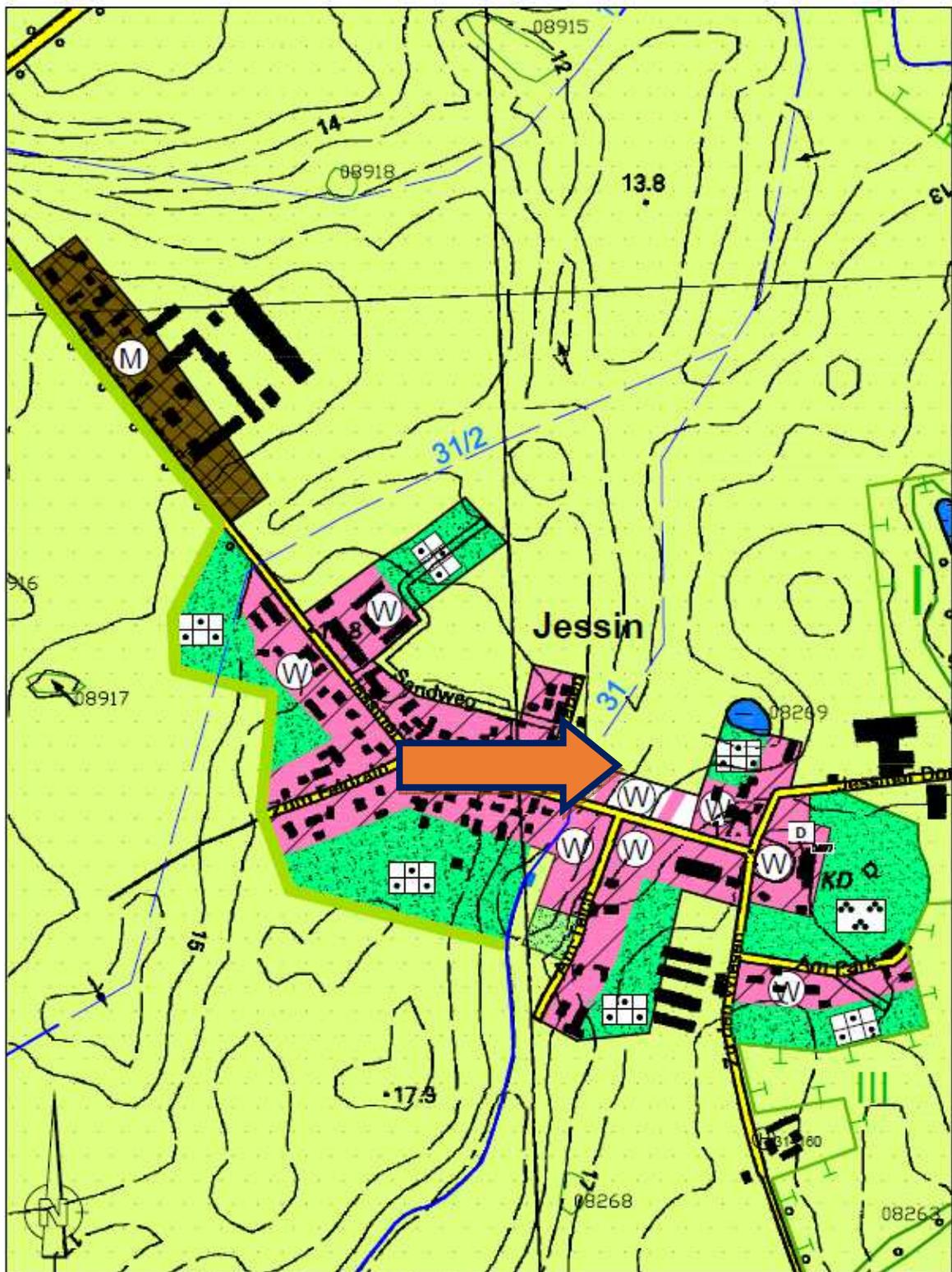
Im vorliegenden Verfahren wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 13 Abs. 2 Pkt. 2 in Verbindung mit § 3 Abs. 2 BauGB bzw. § 13 Abs. 2 Pkt. 3 in Verbindung mit § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt.

3. 2. Im vereinfachten Verfahren konnte von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB und § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden. § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

4. Bestehende Bauleitplanungen

4. 1. Der Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnbebauung in Jessin“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches vorhandener Satzungen. Es wurde eine bislang unbeplante Fläche einer städtebaulichen Steuerung zugeführt.
4. 2. Seit dem 11.10.2012 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen für wesentliche Teile des Territoriums rechtswirksam.
4. 3. Da die Planung in weiten Teilen nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Stadt entspricht, wird dieser im Wege der Berichtigung angepasst werden. Nach den Darstellungen im Flächennutzungsplan (siehe Abb. 1) ist im Ortsteil Jessin eine Wohnbaufläche in Bestandserweiterung von 0,5 ha dargestellt, was einem Potential von 3-5 Wohneinheiten entspricht. Im Wege der Berichtigung wird die dargestellte Wohnbaufläche um ca. 0,6 ha erweitert werden, was nochmals einem Potential von ca. 6 Wohneinheiten entspricht. Auf der Ebene der B-Planung wurde durch geeignete Steuerinstrumente (Steuerung der baulichen Verdichtung über die Grundflächenzahl) sichergestellt, dass dieses Entwicklungspotential nicht überschritten wird und die Struktur des Ortsbildes so erhalten bleibt.

Abb. 1: Ausschnitt aus dem F-Plan der Stadt Grimmen (der orange Pfeil verweist auf die Lage des Plangebietes)



Zentrumsausschnitt C - Jessin (Maßstab 1 : 5.000)

5. Raumorderische Zielvorgaben

5. 1. Dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern 2010 entsprechend sind die Zentralen Orte Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung.

Grimmen ist als zentraler Ort eingestuft.

Vor dem Hintergrund der Darstellung innerörtlicher Entwicklungspotentiale ist der Planung aus Sicht des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern mit Datum vom 01.08.2016 zugestimmt worden.

Die Wohnflächenermittlung für Grimmen basiert auf dem Bedarf der Eigenentwicklung, welcher in der Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt hinreichend formuliert ist. In geringem Umfang wird zudem eine Wohnflächenentwicklung über den Eigenbedarf angestrebt. Damit soll der Wohnbauflächennachfrage im Zusammenhang mit angestrebten Wanderungsgewinnen unter Beachtung des überregional bedeutsamen Gewerbestandortes „Pommerndreieck“ auf der Ebene der Flächennutzungsplanung entsprochen werden. Gegenwärtig sind keine freien Bauplätze vorhanden. Im Flächennutzungsplan wurde für die Stadt Grimmen ein Wohnbaulandbedarf von 30 bis 50 ha ermittelt, der in der Planzeichnung entsprechend dargestellt wurde.

5. 2. Der Bedarf an der zusätzlichen Ausweisung von Wohnbauflächen im Ortsteil Jessin ist dabei wie folgt begründet:

Mit der Flächennutzungsplanung waren folgende Wohnbauflächendarstellungen im „Gemeindehauptort“ Grimmen verbunden, deren Umsetzung bislang nicht realisierbar war:

1. Wohnfläche „Schloßmühle“
Das Grundstück, bebaut mit Gebäuden einer ehemaligen Geflügelschlachtereier, gilt als „herrenlos“, da der Vorbesitzer das Eigentum an der Immobilie aufgegeben hat. Die Stadt führt derzeit Gespräche mit der im Grundbuch eingetragenen Gläubigerbank, um das Grundstück einer Versteigerung zuzuführen. Im Falle des Eigentumswechsels steht die Baufeldfreimachung – Abbruch der Industriebrache auf 3,5 ha- sowie die innere Erschließung des Baugebietes an. Kurzfristig werden hier keine Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden können.
2. Wohnfläche „St. Jürgen Weg“
Das ca. 7000 qm große Grundstück ist Eigentum der Stadt. Baurecht besteht bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Vermarktung der Fläche als Bauland erweist sich sehr schwierig, da die anstehenden Baugrundverhältnisse erhöhte Aufwendungen erfordern.
3. Wohnfläche „v.-Homeyer-Straße“
Die geplante Wohnfläche in Bestandserweiterung ist Teil einer Kleingartenanlage. In Folge des demographischen Wandels besteht in solchen Anlagen das Problem, dass immer mehr Leute die kleingärtnerische Nutzung aufgeben. Leerstand wird zum Problem der Kleingartenvereine. Die Stadt ist bemüht, aufgegebene Kleingärten in diesem Areal anzukaufen. Nach vollständigem Eigentumsübergang ist die Erschließung des Baugebietes geplant. Dieser Prozess kann aus Sicht der Stadt Grimmen kurzfristig nicht abgeschlossen werden.
4. Wohngebiet „Vietlipper Damm“
Um der Nachfrage nach Wohngrundstücken gerecht zu werden, ist mit der Flächennutzungsplanung im Jahr 2012 die Darstellung einer

Wohnbaufläche auf einer stadteigenen Fläche, an der Peripherie der Stadt erfolgt, woraus bereits ein Bebauungsplan entwickelt worden ist, der mit Datum vom 26.06.2012 Rechtskraft erlangt hat. Die Entwicklung der Stadt zeigt jedoch, dass die Nachfrage nach zentrumsnahen Wohngrundstücken in baulich nachverdichteten Bereichen in Grimmen zunehmend nachgefragt wird. Die Stadt gelangt im Rahmen ihrer derzeitigen Entwicklung zu der Erkenntnis, dass dieses Wohngebiet an der Peripherie zur Zeit nur wenig nachgefragt ist. Weiter würde die Erschließung des Gebietes, auch aufgrund erhöhter Aufwendungen, sich auf den ortsüblichen Baulandpreis negativ auswirken.

5. Wohngebiet „Am Wasserwerk“

Der Standort ist bereits durch vorhandene Wohnbebauungen im unmittelbaren Umfeld vorgeprägt. Auf einer Fläche von ca. 0,42 ha sind bereits 5 Wohnbaugrundstücke entstanden. Die geplante Bestandserweiterung ist gut geeignet, um den Standort baulich nachzuverdichten. Der Eigentümer möchte dieses Grundstück derzeit nicht baulich nutzen.

6. Wohngebiet „An der Jarpenbeek“

Das Wohngebiet „An der Jarpenbeek“ in geplanter Bestandserweiterung befindet sich in privater Hand, ehemals bebaut mit einer Kindereinrichtung. Aus Sicht der Stadt Grimmen handelt es sich um einen integrierten Standort, der gut geeignet ist, weitere Wohnbebauungen zuzulassen. Durch die Darstellung im Flächennutzungsplan hat die Stadt eine erste Grundlage geschaffen, um die Entwicklung eines Wohngebietes zu ermöglichen. Der Eigentümer wird darüber befinden, wann dieses Wohngebiet entwickelt wird.

7. Wohngebiet „Jarpenbeeker Damm“

Beidseitig des Jarpenbeeker Dammes sind im Flächennutzungsplan Wohnbauflächen dargestellt, die bereits vollständig umgesetzt worden sind. Freie Baugrundstücke sind nicht mehr vorhanden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass ca. 75 % der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen bereits weitestgehend umgesetzt worden sind. Für noch verbleibende Entwicklungsmöglichkeiten besteht langfristiger Klärungsbedarf, welcher aus städtebaulicher und raumordnerischer Sicht trotz Planungshoheit der Stadt nicht immer beeinflusst werden kann.

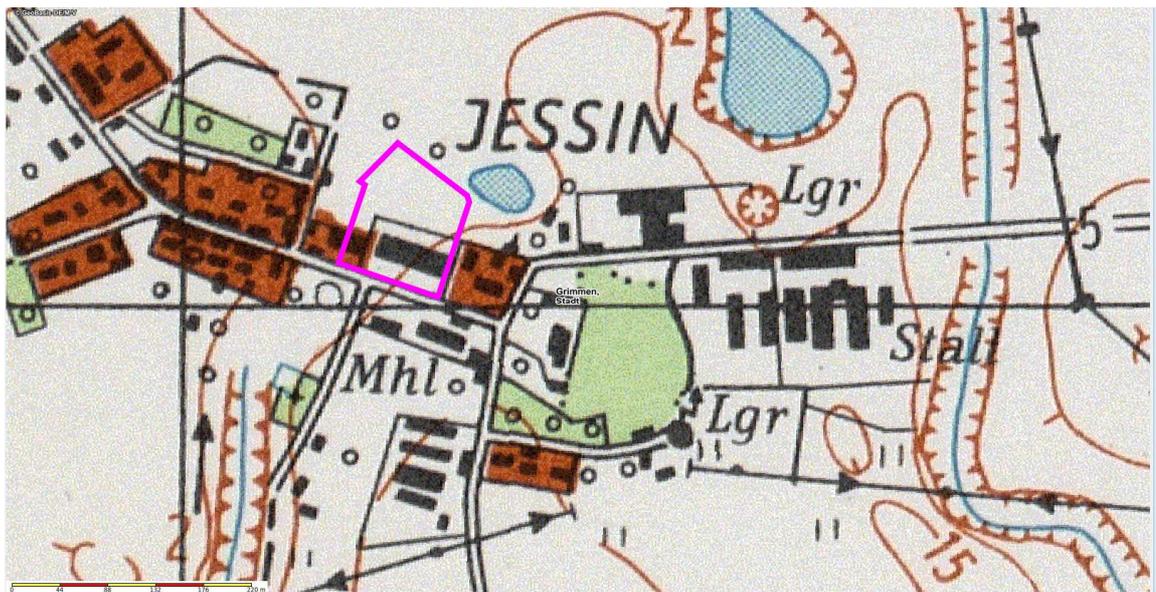
5. 3. Die Stadt ist stets bemüht, ihre Einwohnerentwicklung stabil zu halten. Junge Leute in der Stadt zu halten, hängt letztendlich auch davon ab, wie attraktiv die Stadt als Wohnstandort ist und zu welchen Konditionen das Bauland erworben werden kann. Aber auch die Stagnation der Einwohnerentwicklung schlägt sich auf die Haushaltsentwicklung nieder. Während die Nachfrage nach Wohnraum in industriell gefertigten Wohnhäusern rückläufig ist, wird sich der Bedarf zur Bildung von Wohneigentum im Einfamilienhaussektor weiter erhöhen. Weiter erhöht sich auch die Nachfrage nach attraktiven Flächen für Wohnungsneubau, insbesondere auf integrierten städtischen Standorten sowie die auch nach saniertem Wohnraum in der historischen Altstadt.

6. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

6. 1. Das Satzungsgebiet des Bebauungsplanes Nr. 23 „Wohnbebauung in Jessin“ der Stadt Grimmen ist im Zentrum des Ortsteiles Jessin, nördlich der Jessiner Dorfstraße gelegen und umfasst der Gebiet der Flurstücken 43, 44, 45 und 46 der Flur 2 der Gemarkung Jessin.
6. 2. Große Teile des Plangebietes waren ehemals mit einer großen Feldsteinscheune bebaut (siehe hierzu Abb. 2 mit Abgrenzung des Geltungsbereiches der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 23 auf der historischen Topografischen Karte 1 : 25.000 um 1980 (Quelle GAIA MV)). Nach den Darstellungen in dieser Karte hatte die Scheune eine Größe von etwa 60 m x 20 m und nahm damit fast die gesamte Breite des Geltungsbereiches des Satzungsgebietes ein.

Aufgrund des maroden Zustandes der baulichen Substanz ist diese bereits kurz nach der politischen Wende zurück gebaut worden. Im Zusammenhang mit Arbeiten zum Herrichten der als Baugrundstück zu entwickelnden Fläche sind jedoch noch Reste dieser Altbebauung zu Tage getreten.

Abb. 2: Geltungsbereich der Satzung (magenta abgegrenzt) auf historischer TK 25 (um 1980)



6. 3. Heute ist die als Baugebiet zu entwickelnde Fläche ohne baulichen Bestand und ohne nennenswerten Aufwuchs. Am Rande des Plangebietes stehende Pappeln, überalterte und ungepflegte Obstbäume sowie im Plangebiet aufgewachsenes Gebüsch ehemaliger Gartennutzung (Brombeeren, Johannesbeeren) wurden in der Zwischenzeit beseitigt. Die Arbeiten wurden dabei so ausgeführt, dass artenschutzrechtlichen Konflikte nicht eingetreten sind.

7. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel

7. 1. Nach Erwerb der Flurstücken 44, 45 und 46 der Flur 2 der Gemarkung Jessin durch einen Projektentwickler besteht nunmehr dessen Interesse daran, das erworbene Grundstück einer baulichen Nutzung zuzuführen. Aus diesem Grunde ist der Vorhabensträger mit einem städtebaulichen Konzept an die Stadt Grimmen mit Bitte um Unterstützung dieser Planungsabsicht herangetreten.
7. 2. Durch die Stadt Grimmen wird dieses Vorhaben befürwortet. Auch seitens der Stadt Grimmen ist es ein Ziel, die Flurstücken 44, 45 und 46 unter Arrondierung durch das derzeit ebenfalls unbebaute Flurstück 43 der Flur 2 der Gemarkung Jessin und damit auf einer Fläche von ca. 1,07 ha ein Allgemeines Wohngebiet zu entwickeln, welches sich städtebaulich integriert darstellt. Dies kann aus Sicht der Stadt Grimmen am gewählten Standort sehr gut gelingen, da die Umgebungsbebauung bereits weitgehend durch eine Wohnnutzung geprägt ist.
7. 3. Ziel der Planung des B-Planes Nr. 23 ist die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen zur weiteren baulichen Verdichtung auf den o.g. Flurstücken. Mit der Aktivierung von in der Ortslage integrierten Baugrundstücken nicht nur entlang der Jessiner Dorfstraße, sondern hinein in die Fläche sollen die Grundlagen geschaffen werden, um eine effektive Nutzung der Baulandreserve im integrierten Bereich zu ermöglichen. Dazu erfolgt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes.

8. Einzelheiten der Planung

Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

8. 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 8. 1.1. Mit der Satzung des B-Planes Nr. 23 „Wohnbebauung in Jessin“ wird im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.
 8. 1.2. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wurden in Ergänzung des Kataloges der Zulässigkeit baulicher Anlagen (§ 4 BauNVO) weiterführende, auf das Plangebiet und damit auf die besondere Situation des Quartiers abgestellte Festsetzungen getroffen. So wurde unter anderem in der Satzung des B-Planes definiert, dass neben Wohngebäuden auch Betriebe des Beherbergungsgewerbes aber auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe allgemein zulässig sind.

Zudem wurde mit dem B-Plan festgesetzt, dass auch Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind. Von entsprechenden baulichen Einrichtungen sind aufgrund des geringen zur Verfügung stehenden Flächenpotentials keine negativen Auswirkungen auf die Umgebungsbebauung zu erwarten. Lediglich für die baulichen Anlagen für sportliche Zwecke ist definiert worden, dass diese nicht allgemein, sondern nur ausnahmsweise zulässig sind. Bei der Diskussion über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen für sportliche Zwecke wäre im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung an erster Stelle zu prüfen, welche Auswirkungen mit der tatsächlich geplanten Nutzung verbunden sind. Insbesondere soll in Hinblick auf

eventuell zu errichtende Sportanlagen geprüft werden, inwieweit sich die geplante Anlage in Größe und Nutzung in das Quartier einfügt.

8. 1.3. Des Weiteren ist bezüglich der sonstigen nicht störenden Gewerbebetriebe im Bebauungsplan definiert worden, dass diese nur ausnahmsweise zulässig sind. Auch bei diesen baulichen Anlagen soll die Entscheidung vom jeweiligen Einzelfall und der Zuträglichkeit der beabsichtigten baulichen Nutzung für das Quartier im Zentrum der Ortslage Jessin abhängig gemacht werden.
8. 1.4. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus im Plangebiet unzulässig, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zu betreiben bzw. Anlagen für die Verwaltung zu errichten. Diese nunmehr ausgeschlossenen Nutzungen sind mit einem Verkehrsaufkommen verbunden, welches für das bereits bestehende Wohnquartier, welches lediglich einer baulichen Nachverdichtung unterliegen soll, abträglich ist.
8. 1.5. Die Stadt Grimmen hat aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Relevanz darauf verzichtet, gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen aufzunehmen. Dennoch sollen an dieser Stelle bezüglich der Zulässigkeit dieser Nebenanlagen einige Hinweise formuliert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 61 LBauO Mecklenburg-Vorpommern diese Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO teilweise baugenehmigungsfrei sind bzw. darüber hinaus nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfreigestellt werden können, 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 Briefftauben, 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.

8. 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

8. 2.1. Im Hinblick auf die Kleinteiligkeit des Plangebietes (ca. 1,07 ha Wohnbaufläche) sowie auf die innerörtliche Lage des Plangebietes ist mit der vorliegenden Planung weitgehend darauf verzichtet worden, dass Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren. Unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung wurde in der Satzung lediglich festgesetzt, dass maximal Gebäude mit einem Vollgeschoß errichtet werden dürfen. Dies bedeutet nicht, dass zusätzlich ein Dachausbau unzulässig ist. Vielmehr ist dieses bei Beachtung der Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darüber hinaus ebenfalls zulässig.

8. 2.2. Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umganges mit Grund und Boden, insbesondere zum Schutz von unbebauten Flächen im Außenbereich, stellt die Stadt Grimmen darüber hinaus 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) sicher, dass 60 % der festzusetzenden Wohnbaufläche (5.856 qm von 9.760 qm Wohnbaufläche) einer baulichen Nutzung unterworfen werden können.

8. 3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]

8. 3.1. Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurde mit Hilfe einer Baugrenze eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Diese kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden. Die Baugrenze wurde dabei so angelegt, dass eine Bebaubarkeit des Plangebietes weitestgehend gesichert ist. Lediglich im Übergangsbereich zum Straßenraum bzw. zu den anschließenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen (3,0 m breit) geschaffen, die von einer Bebauung mit Hochbauvorhaben freizuhalten sind.

8. 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.

8. 3.3. Aufgrund der angestrebten Struktur des Baugebietes ist mit dem B-Plan bestimmt worden, dass die Gebäude lediglich in offener Bauweise und damit mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Damit verbunden ist zudem, dass die Gesamtlänge der jeweiligen Gebäude nicht mehr als 50 m betragen darf. Regelungen, dass lediglich Einzel-, Doppel- oder gar Kettenhäuser zulässig sind, bedarf es nicht. Die Nachfrage nach Doppel- oder gar Reihenhäusern im ländlichen Bereich ist extrem gering. Hier ziehen die Bauherren aufgrund der moderaten Baulandkosten die Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Sollte im Plangebiet dennoch ein Doppelhaus oder ein Reihnhaus entstehen, ergeben sich hieraus keine städtebaulichen Missstände.

8. 4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

8. 4.1. Das Plangebiet wird von Süden über die Jessiner Dorfstraße erschlossen.

8. 4.2. Im Zusammenhang mit der Umsetzung des Planvorhabens, der baulichen Nachverdichtung einer im Ortskern von Jessin gelegenen Freifläche, ist eine Ausweitung des öffentlichen Verkehrsraumes über den vorhandenen Bestand hinaus durch die Stadt Grimmen nicht geplant. Dies bedeutet, dass im Zusammenhang mit der Entwicklung der rückwärtigen Grundstücksteile eine private Verkehrsfläche die ausreichende Zugänglichkeit der zu entwickelnden Baugrundstücke gewährleisten muss.

8. 4.3. Dazu ist im Planwerk eine 4,5 m breiter privater Verkehrsraum (Stichstraße mit Wendeeinrichtung) ausgewiesen worden. Dieser Verkehrsraum soll ausschließlich dem privaten Anliegerverkehr dienen. Herstellung; Verkehrssicherung und Unterhaltung dieser Verkehrsfläche obliegt nicht der Stadt Grimmen.

8. 5. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

8. 5.1. 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. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13a BauGB ist zudem die Ausweisung von Kompensationsflächen entbehrlich.

8. 5.2. Auch Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen auf den privaten Baugrundstücken wurden nicht getroffen. Seitens der Stadt Grimmen wird eingeschätzt, dass entsprechende Festsetzungen nur schwer umsetzbar und kontrollierbar sind. Eine Begrünung der nicht bebauten Grundstücksteile sollte im Eigeninteresse eines jeden Bauherren liegen, wird zudem jedoch auch in § 8 LBauO M-V geregelt.

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

8. 6.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte 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 zu Gestalt und Material 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.

8. 6.2. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 23 ist durch die Stadt Grimmen jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die umgebende Bebauung ist reich strukturiert und weist keine schützenswerte Typik auf.

Hinweise im Planwerk

8. 7.1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange haben diese die Möglichkeit erhalten, sich zur Planung der Stadt Grimmen des Bebauungsplanes Nr. 23 "Wohnbebauung in Jessin" zu äußern. Relevante Hinweise, die von diesen formuliert werden, wurden in das Planwerk bzw. in die Begründung zum B-Plan Nr. 23 aufgenommen.

Im Einzelnen handelt es sich dabei um folgende Hinweise:

8. 7.2. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch kann es im Zusammenhang mit Bauarbeiten zu Funden kommen. Aus diesem Grunde wurde im Planwerk unter Hinweise entsprechende Verhaltensregeln aufgenommen.

8. 7.3. Immissionsschutz, Vorbelastung durch WEA

Westlich der Ortslage Jessin, im Außenbereich der Stadt Grimmen, wurden in der Vergangenheit auf Grundlage des § 35 BauGB Windenergieanlagen (WEA) privilegiert errichtet und dürfen im Rahmen ihrer Genehmigung nach BImSchG betrieben werden. Im Planwerk der Satzung des B-Planes Nr. 23 wird darauf verwiesen, dass durch den Betrieb dieser bereits errichteten Windenergieanlagen im Sinne einer Vorbelastung auch im Plangebiet Immissionen durch Schall bzw. durch Schattenschlag auftreten können.

In der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt und Geologie Güstrow wurde diesbezüglich wie folgt formuliert: „Nach Kenntnisstand des LUNG ist im Beurteilungszeitraum „nachts“ derzeit mit einer knappen Unterschreitung des zulässigen Immissionsrichtwertes von 40 dB(A) zu rechnen. Die Geräuschimmissionen des Windparks bzw. einzelner Windenergieanlagen werden im Plangebiet hörbar sein. Im Hinblick auf Immissionen durch periodischen Schattenwurf ist ebenfalls mit Beeinträchtigungen zu rechnen.“

Die Stadt Grimmen geht bezüglich der Anforderungen des § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, wonach bei der Aufstellung von Bauleitplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen sind, davon aus, dass diese im Plangebiet gewahrt sind und es keiner besonderen Festsetzungen zur Umsetzung von Maßnahmen des Schallschutzes bedarf. Gleichwohl ist festzuhalten, dass die emissionsträchtige Windenergienutzung im Außenbereich

ihre Daseinsberechtigung behält und durch die Plangebietsfestsetzung als Allgemeines Wohngebiet nicht gefährdet ist.

9. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen

9. 1. Mit dem B-Plan Nr. 23 „Wohnbebauung in Jessin“ wird eine 10.675 qm große, innerörtlich gelegene Fläche überplant. Gegenstand der Planung der Stadt Grimm ist, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers zu schaffen.

9. 2. Neben den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sollen auch private Verkehrsflächen festgesetzt werden.

9. 3. Insgesamt ergibt sich folgende Bilanz für die Planung

Gesamtplangebiet 10.675 m²

davon

- Straßenraum (privat)	915 qm
- Allgemeines Wohngebiet	9.760 qm

9. 4. Gleichzeitig mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die maximale Bebaubarkeit dieser Flächen geregelt. Im Falle der anstehenden Planung bedeutet dies, dass bei einer Größe der Baugebietsfläche von 9.760 qm

- überbaubar (GRZ 0,4 + 50/100)	5.856 qm
- nicht überbaubar	3.904 qm

sind.

10. Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft

10. 1. Schutzgebiete

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

10. 2. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

10.2.1. 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 § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Vorbehalt gilt für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB, wenn in ihm eine zulässig Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt worden ist. Da dies bei der vorliegenden Planung der Fall ist, bedarf die Planung keiner gesonderten Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

10.3. Artenschutz

Während aufgrund der gesetzlichen Konstellation auf die Bilanzierung des Eingriffs bzw. die Definition von Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden kann, bedarf es auf der Ebene des B-Planes der Vorprüfung artenschutzrechtlicher Belange. Aufgrund des vollständigen Fehlens von Habitaten entsprechend der Nutzungsanforderung der zu betrachtenden Tier- und Pflanzenarten sowie der Lage des Plangebietes innerhalb der Ortslage Jessin ist diesbezüglich jedoch einzuschätzen, dass eine Betroffenheit artenschutzrechtlicher Belange im Zusammenhang mit der Umsetzung der Planung nicht zu besorgen ist.

11. Baugrund

- 11.1. Am Standort wird mit geeigneten Baugrundbedingungen gerechnet. Genaue Baugrunduntersuchungen wurden bislang jedoch lediglich in der Trasse der privaten Verkehrsfläche durchgeführt.
- 11.2. Aufgrund des vormaligen Bautenbestandes ist nicht auszuschließen, dass punktuell gestörte Baugrundverhältnisse anzutreffen sind. Hier ist es den zukünftigen Bauherren angeraten, vor der Planung der Wohnbebauung eine Beprobung der tatsächlichen Gebäudestandorte vornehmen zu lassen. Diese sind durch die zukünftigen Bauherren in Vorbereitung der Hochbauvorhaben bedarfsorientiert zu beauftragen.

12. Ver- und Entsorgung

- 12.1. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange haben die Behörden bzw. die Versorgungsträger die Möglichkeit, sich hinsichtlich ihres Anlagenbestandes bzw. sich hinsichtlich der Sicherung der Erschließung zu äußern. Hier stellt sich die Erschließungssituation im Einzelnen wie folgt dar:
- 12.2. Brandschutz:
Durch die zuständige Fachbehörde des Landkreises wurde wie folgt formuliert:

Aus der Sicht des vorbeugenden Brandschutzes bestehen keine Bedenken zum o. g. Vorhaben. Es sind folgende Grundsätze einzuhalten:

- o Schaffung ausreichender Anfahrts-, Durchfahrts- bzw. Wendemöglichkeiten für Fahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes;*
- o Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Straßen, Plätze bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern usw.);*
- o Die Bereitstellung der erforderlichen Löschwasserversorgung von mindestens 48 m³/h ist in der weiteren Planung zu beachten und in der Erschließungsphase umzusetzen.*

Das Löschwasser ist gemäß dem Arbeitsblatt W 405, Stand: Februar 2008, des DVGW für den Zeitraum von 2 Stunden, innerhalb eines Radius von 300 m bereitzustellen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass dieser Radius die tatsächliche Wegstrecke betrifft und keine Luftlinie durch Gebäude bzw. über fremde Grundstücke darstellt.

Gemäß § 2 Abs. 1 (Ziffer 4) des Gesetzes über den Brandschutz und die technische Hilfeleistung durch die Feuerwehren für Mecklenburg-Vorpommern vom 31. Dezember 2015, in der derzeit geltenden Fassung, ist die Gemeinde verpflichtet die Löschwasserversorgung, als Grundschutz, in ihrem Gebiet sicherzustellen.

12.3. Abfallwirtschaft, Hausmüllentsorgung:

Durch die zuständige Fachbehörde des Landkreises wurde wie folgt formuliert:

In der Stadt Grimmen wird die Entsorgung der Abfälle gemäß der Satzung über die Abfallwirtschaft im Landkreis Vorpommern-Rügen vom 19. Dezember 2016 durch den Landkreis Vorpommern-Rügen, Eigenbetrieb Abfallwirtschaft bzw. durch von ihm beauftragte Dritte durchgeführt. Weiterhin erfolgt die Abholung und Entsorgung von Wertstoffen, wie Pappe, Papier, Glas und Verkaufsverpackungen, durch hierfür beauftragte private Entsorger.

Durch die geplante Nutzung der Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 23 als Allgemeines Wohngebiet besteht ein Anschluss- und Benutzungszwang der Grundstücke an die Abfallentsorgung gemäß § 6 Abs. 1 der o. g. Satzung.

Die Möglichkeit des Befahrens des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 23 im Rahmen der Abfallsammlung ist nach derzeitigem Planstand nicht möglich. Privater Verkehrsraum wird durch Abfallsammelfahrzeuge nicht befahren. Die geplante Stichstraße unterschreitet zudem die geforderte Mindestbreite von 4,75 m für Anliegerstraßen mit Begegnungsverkehr.

Die dargestellte Verkehrsfläche am Ende der Stichstraße ist als Wendemöglichkeit unzureichend. Eine Wendefläche für dreiaxlige Müllfahrzeuge ist entsprechend Ziffer 3.1 der DGUV 214-033 als Wendekreis, außer dem Mindestdurchmesser von 20,00 m zuzüglich Freiräume, auch mit einer Zufahrt von mindestens 5,50 m Breite zu planen und auszuführen.

Sämtliche Abfallbehälter, -säcke und ggfs. Sperrmüll sind von den künftigen Anschlusspflichtigen an der nächsten Durchfahrtsstraße - Jessiner Dorfstraße - zur Leerung bzw. Abholung bereitzustellen.

12.4. Telekommunikation

Durch die Deutsche Telekom AG ist in der Stellungnahme bzgl. der Erschließungssituation bzw. bezüglich des notwendigen Ausbaues des Anlagenbestandes zur Neuerschließung des Wohngebietes wie folgt ausgeführt worden:

In Ihrem Planungsbereich befinden sich Telekommunikationslinien der Telekom, deren Lage Sie bitte aus dem beigefügten Plan entnehmen.

Für die telekommunikationstechnische Erschließung wird im Zusammenhang mit dem oben genannten Bebauungsplan eine Erweiterung unseres Telekommunikationsnetzes erforderlich.

Für die Planung benötigen wir frühestmöglich folgende Angaben:

- 1. einen genauen Parzellierungsplan des Bebauungsplanes als pdf. Datei*
- 2. die geplanten Wohnungseinheiten (WE) bzw. Geschäftseinheiten*

- (GE) pro Grundstück
3. *Handelt es sich um Wohn-oder Ferienhäuser?*
 4. *Geben Sie uns bitte die Kontaktdaten des Erschließungsträgers an.*
 5. *Geplanter Ausführungszeitraum*
 6. *Neue Straßenbezeichnung mit Hausnummern im B-Plan Gebiet*

Eine Entscheidung in welcher Technologie (Glasfaser oder Kupfer), der Ausbau im B-Plan erfolgen soll, können wir erst nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit und einer Nutzenrechnung.

Aus diesem Grund benötigen wir die Aussagen zu den angegebenen Punkten mindestens 4 Monate vor Baubeginn. Wichtig für die telekommunikationstechnische Grundversorgung des B-Plan Gebietes ist es, dass uns durch die Gemeinde, so früh wie möglich, die neuen Straßenbezeichnungen und Hausnummern bekanntgegeben werden.

Im Vorfeld der Erschließung ist der Abschluss eines Erschließungsvertrages mit dem Erschließungsträger (Bauträger) notwendig. Wir machen darauf aufmerksam, dass aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten für die telekommunikationstechnische Erschließung und gegebenenfalls der Anbindung des Bebauungsplanes eine Kostenbeteiligung durch den Bauträger erforderlich ist. Für die nicht öffentlichen Verkehrsflächen ist die Sicherung der Telekommunikationslinien mittels Dienstbarkeit zu gewährleisten. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie 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 Technik GmbH so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden. Wir möchten Sie bitten, den Erschließungsträger auf diese Punkte aufmerksam zu machen. Für Fragen zum Inhalt unseres Schreibens stehen wir Ihnen unter den oben genannten Kontaktmöglichkeiten oder unserer Besucheranschrift zur Verfügung.

*Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 23, PPB 3
Barther Straße 72
18437 Stralsund*

Auch die Kabel Deutschland GmbH führt in ihrer Stellungnahme aus, dass Vodafone ihre Ausbauentscheidung nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien trifft. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend der Anfrage des Vorhabenträgers zu seinem Neubaugebiet. Bei Interesse muss sich dieser mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung setzen:

*Vodafone Kabel Deutschland GmbH
Neubaugebiete KMU Südwestpark 15 90449 Nürnberg
Neubaugebiete@Kabeldeutschland.de*

Der Kostenanfrage ist ein Erschließungsplan des Plangebietes beizufügen.

12. 5. Energieversorgung

Auch seitens der e.dis AG als Betreiber regionaler Strom- und Gasnetze ist auf vorhandenen Anlagenbestand sowie auf Ausbaubedarf hingewiesen worden. Hier heißt es in der Stellungnahme wie folgt:

Wir weisen Sie daraufhin, dass sich unmittelbar im/entlang des angezeigten räumlichen Geltungsbereich/ Planbereich Versorgungsanlagen unseres Unternehmens befinden. Bitte beteiligen Sie uns rechtzeitig an den Planungen. Vorab muss eine Kabeleinweisung von Ihnen angemeldet werden, um die exakte Lage der Versorgungsanlagen zu ermitteln. Eine Überbauung von elektrischen Anlagen ist nicht zulässig und kann nicht genehmigt werden. Ggf. werden Umverlegungen erforderlich, wir erbitten einen rechtzeitigen Antrag, wonach die technische Lösung mit entstehenden Kosten erstellt und kalkuliert werden kann. Das angezeigte Gebiet ist derzeit nicht elektrisch erschlossen, kann jedoch durch Erweiterung unseres vorhandenen Anlagenbestandes abgesichert werden. Zu gegebenem Zeitpunkt ist dazu der Leistungsbedarf bei uns anzumelden. Danach können die technische Lösung festgelegt und entsprechende Kostenangebote für die Erschließung oder für Einzelanschlüsse ausgereicht werden.

12. 6. Trinkwasserversorgung / Löschwasserversorgung / Schmutzwasserentsorgung
Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen führt diesbezüglich wie folgt aus:

1. *Schmutzentwässerung*
Als Anschlussmöglichkeit für das o. g. Baugebiet ist der vorhandene Schmutzwasserkanal in der Jessiner Dorfstraße vorgesehen. Hierzu sind dem ZWAG eine Mengenermittlung des zu erwartenden Schmutzwasseranfalles sowie die Planung zur Prüfung vorzulegen. Da noch keine detaillierte Parzellierung vorliegt können noch keine Angaben zu entsprechenden Anforderungen gemacht werden.
2. *Regenentwässerung*
Das Regenwasser ist auf den Baugrundstücken zu versickern. Der ZWA-Grimmen betreibt in diesem Gebiet keine öffentliche Regenentwässerung.
3. *Trinkwasserversorgung*
Die Versorgung mit Trinkwasser ist über die Trinkwasserleitung AZ DN 100 in der Jessiner Dorfstraße gewährleistet. Diese Leitung befindet auf Grundstück des Baugebietes und verläuft parallel der Jessiner Dorfstraße. Hierzu sind dem ZWAG eine Mengenermittlung des zu erwartenden Trinkwasserbedarfes sowie die Planung zur Prüfung vorzulegen. Da noch keine detaillierte Parzellierung vorliegt können noch keine Angaben zu entsprechenden Anforderungen gemacht werden.
4. *Löschwasserversorgung*
Die Löschwasserversorgung kann nicht gewährleistet werden. Zusätzliche Feuerlöschmaßnahmen sind durch den Erschließungsträger in Abstimmung mit der Feuerwehr zu errichten. Für leicht entflammbare Stoffe sind zusätzliche Feuerlöschmaßnahmen vom Bauherrn in Abstimmung mit der Feuerwehr separat vorzusehen. Hierzu ist Ihrerseits die zuständige Behörde des Landkreises Nordvorpommern oder der Stadt Grimmen zu befragen.
5. *Allgemeines*
Da es sich um ein Erschließungsgebiet handelt, schließt der Erschließungsträger mit dem ZWAG einen Erschließungsvertrag ab. Sämtliche Kosten die mit der Erschließung des Gebietes zu tun haben sind durch den Erschließungsträger zu tragen (Kostenersatz

für die Herstellung je Anschluss für Schmutz-, Regenwasser; die Herstellungskosten je Anschluss für Trinkwasser; der grundstücksbezogene Anschlussbeitrag für Schmutz- und Niederschlagswasser je neu entstehende Parzelle; der Anschlussstarif für Trinkwasser je neu entstehende Parzelle). Im Hause des ZWA-Grimmen ist für genauere Aussagen ein Plan der Parzellierung einzureichen. Die geplanten Hauptleitungen sind im Öffentlichkeitsraum (d. h. in der Straße oder Gehweg) zu verlegen und werden nach der Fertigstellung an den ZWAG übergeben. Sollte es sich um private Flächen handeln sind die Leitungen zu Gunsten des ZWA-Grimmen grundbuchrechtlich zu sichern. Das Planungsbüro hat dem ZWAG entsprechende Planungsvorschläge für die Trinkwasserversorgung und Schmutzentsorgung zur Prüfung und Abwägung vorzulegen. Nach der Prüfung der Unterlagen und der endgültigen Zustimmung durch den ZWAG, ist im Namen des ZWAG ein Antrag nach Landeswassergesetz MV § 38 an das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt Stralsund zu stellen. Dieser Antrag ist beim ZWAG vorformuliert einzureichen, der diesen dann einreicht. Der Leitungsbestand ist nach der Vermessungsrichtlinie des ZWA-Grimmen zu erstellen. Die entsprechen Vermessungsbüros die nach unserer Vermessungsrichtlinie arbeiten können wir bei Bedarf benennen.

6. *Folgende grundsätzliche Forderungen des ZWAG sind zu erfüllen:*
Der ZWAG betreibt im Baubereich parallel der Jessiner Dorfstraße eine Trinkwasserleitung nebst abgehender Hausanschlüsse. Es können private Leitungen sich im Baufeld befinden. Diese Leitungen sind vor Schäden zu bewahren. Eine Bebauung (Bauwerke) neben den Leitungen kann nur in einem Abstand von mindestens 2 m (DVGW-Richtlinie W 403) von Außenkante Rohr erfolgen. Die ungefähre Lage der Leitungen ist den Bestandsplänen (Im Hause des ZWA-Grimmen) zu entnehmen, die Bedeckung ist nicht angegeben. Die genaue Lage der Leitungen ist unsicher, daher ist durch die Baufirma, in Abstimmung mit dem ZWAG und zu Lasten des Veranlassers, Suchschachtungen durchzuführen. Die Verfüllung ist vom ZWAG abnehmen zu lassen. Bei Annäherung an Leitungen, Armaturen oder Schachtteilen des ZWAG ist Handschachtung durchzuführen, anschließend ist der Bereich fachgerecht zu verfüllen und zu verdichten. Die Verfüllung ist vom ZWAG abnehmen zu lassen. Werden Armaturen oder Schachtteile in der Lage verändert, sind diese in Abstimmung mit dem ZWAG und zu Lasten des Veranlassers der neuen Oberkante Gelände anzupassen. Bei den Schächten ist eine Einstiegstiefe von max. 500 mm einzuhalten. Es sind die Leitungen gemäß DIN 1998 und DIN 19630 zu verlegen, es sind die Abstände von mindestens 0,40 m zwischen den Leitungen einzuhalten. Bei Bepflanzungen sind das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen von der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen Ausgabe 1989 sowie die ATV, DVGW und FGSV H 162 Ausgabe 1998 zu beachten. Für vorhandene Bäume ist zu prüfen, welche Maßnahmen einzuleiten sind, um den Leitungsbereich zu schützen. Einer Überbauung unserer Leitungen und Schächte wird nicht zugestimmt. Ist dieses unausweichlich, ist eine Flächenbefestigung in Pflasterform zu wählen. Die Leitung ist mit einem Schutzrohr zu versehen. Eine Mindestbedeckung von 1,20 m ist bei Druckleitungen grundsätzlich und bei Gefälleleitungen im Fahrbereich zu gewährleisten. Bei Gefälleleitungen außerhalb des Fahrbereiches ist

eine Mindestüberdeckung von 0,80 m - 1,00 m zu gewährleisten. Wir bitten Sie dieses in Ihrer Planung zu berücksichtigen.

12. 7. Regenentwässerung

Durch den Wasser- und Bodenverband „Trebel“ wird darauf verwiesen, dass im Falle zusätzlicher Regenwassereinleitungen in die unterhaltungspflichtige Rohrleitung 012-31 die Einleitpunkte mit dem WBV abzustimmen sind.

12. 8. Realisierung der Erschließung

Der mit städtebaulichen Vertrag durch die Stadt Grimmen gebundene Vorhabenträger ist zur Sicherung der Erschließung des Satzungsgebietes vertraglich verpflichtet. Seinerseits bestehen gegenüber der Stadt Grimmen keine Ansprüche auf Sicherung der Erschließung.

13. Finanzierung

13. 1. Die Stadt Grimmen hat über die Bindung eines Vorhabenträgers (Städtebaulicher Vertrag) gesichert, dass die mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen Planungskosten durch den Vorhabenträger getragen werden.

13. 2. Mit der Planung / Umsetzung der Planung des B-Planes Nr. 23 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 im Anschluss an das Inkrafttreten der Satzung keine finanziellen Ansprüche.

Grimmen,

Bürgermeister