

Stadt Grimmen

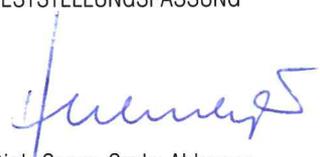
3. Änderung des Flächennutzungsplans

Planbegründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

Projekt-Nr.: 30306-00

Fertigstellung: Januar 2021

Planungsstand: FESTSTELLUNGSFASSUNG

Geschäftsführerin: 
Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Projektleitung: 
Ralf Zarnack
Dipl.-Ing. Stadt- und Regionalplanung

Mitarbeit: Dipl.-Ing. Karlheinz Wissel
Landschaftsarchitekt

Doreen Berkhahn
Technische Zeichnerin

Regionalplanung

Umweltplanung

Landschaftsarchitektur

Landschaftsökologie

Wasserbau

Immissionsschutz

Hydrogeologie

UmweltPlan GmbH Stralsund

info@umweltplan.de
www.umweltplan.de

Hauptsitz Stralsund

Postanschrift
Tribseer Damm 2
18437 Stralsund
Tel. +49 3831 6108-0
Fax +49 3831 6108-49

Niederlassung Rostock

Majakowskistraße 58
18059 Rostock
Tel. +49 381 877161-50

Außenstelle Greifswald

Bahnhofstraße 43
17489 Greifswald
Tel. +49 3834 23111-91

Geschäftsführerin

Dipl.-Geogr. Synke Ahlmeyer

Zertifikate

Qualitätsmanagement
DIN EN 9001:2015
TÜV CERT Nr. 01 100 010689

Familienfreundlichkeit
Audit Erwerbs- und Privatleben



Stadt Grimmen



3. Änderung des Flächennutzungsplans

Planbegründung gemäß § 5 Abs. 5 BauGB

- Feststellungsfassung -

Standardänderung

Stand: Januar 2021

Inhaltsverzeichnis

I	Planbericht – Begründung	1
1	Einleitung	1
1.1	Anlass und Erforderlichkeit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	1
1.2	Ziel der Änderungsplanung	3
1.3	Plangrundlage.....	4
2	Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsfläche und gesamtstädtische Einordnung	4
3	Überörtliche und örtliche Planungen	5
3.1	Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)	5
3.2	Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern.....	6
3.3	Landschaftsplanung.....	7
4	Inhalte des Flächennutzungsplans	7
4.1	Beschreibung des Änderungsbereiches und der bisher wirksamen Darstellungen.....	7
4.1.1	Bestand und Nutzung des Gebietes	7
4.1.2	Kultur- und Sachgüter.....	8
4.1.3	Wasserwirtschaft	8
4.1.4	Bergrechtliche Belange.....	8
4.1.5	Unterhaltungspflichtige Gewässer	8
4.1.6	Forstrechtliche Belange	8
4.1.7	Belange von Nachbargemeinden.....	8
4.1.8	Darstellungen im wirksamen Gesamtflächennutzungsplan für den Änderungsbereich	9
4.2	Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	9
4.3	Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen.....	10
5	Wesentliche Auswirkungen der FNP-Änderung	10
5.1	Siedlungsentwicklung	10
5.2	Bevölkerungsentwicklung.....	10
5.3	Verkehrsentwicklung.....	10

5.4	Allgemeiner Klimaschutz.....	11
6	Flächenbilanz.....	11
7	Ablauf des Änderungsverfahrens	12
8	Verfahrensvermerk.....	12
II	Umweltbericht.....	13
1	Einleitung.....	13
1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplans	13
1.1.1	Lage der Änderungsfläche.....	13
1.1.2	Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes	14
1.1.3	Angaben zum Standort	14
1.1.4	Ziel der Planänderung	15
1.1.5	Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens.....	15
1.1.6	Bedarf an Grund und Boden.....	16
1.1.7	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung	16
1.1.8	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen.....	16
1.1.9	Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels	16
1.2	Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung.....	17
2	Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden.....	21
2.1	Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands	21
2.1.1	Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	21
2.1.2	Schutzgut Pflanzen.....	21
2.1.3	Schutzgut Fauna	22
2.1.4	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	23
2.1.5	Schutzgut Fläche.....	24
2.1.6	Schutzgut Boden	25
2.1.7	Schutzgut Wasser	25

2.1.8	Schutzgut Luft.....	27
2.1.9	Schutzgut Klima.....	27
2.1.10	Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	28
2.1.11	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	28
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	29
2.2.1	Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit.....	29
2.2.2	Schutzgut Pflanzen.....	29
2.2.3	Schutzgut Tiere	29
2.2.4	Schutzgut Biologische Vielfalt.....	30
2.2.5	Schutzgut Fläche.....	30
2.2.6	Schutzgut Boden	30
2.2.7	Schutzgut Wasser	30
2.2.8	Schutzgut Luft.....	30
2.2.9	Schutzgut Klima.....	31
2.2.10	Schutzgut Landschafts- und Ortsbild	31
2.2.11	Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter	31
2.2.12	Wechsel- und Kumulationswirkungen	31
2.3	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich	32
2.3.1	Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung	32
2.3.2	Maßnahmen zum Ausgleich	33
2.4	Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl	33
2.5	Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind	33
3	Zusätzliche Angaben.....	34
3.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind	34
3.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt.....	34
3.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung	34

3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.....	35
Abbildung 1: Lage der Änderungsfläche.....	13
Abbildung 2: Luftbildaufnahme der Änderungsfläche	14
Tabelle 1: Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens.....	15
Tabelle 2: Übersicht über die Flächenfestsetzungen im Plangebiet.....	16
Tabelle 3: Darlegung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Umsetzung/Beachtung	17

I Planbericht – Begründung

1 Einleitung

1.1 Anlass und Erforderlichkeit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Die Stadt Grimmen erwartet eine erhöhte Baulandnachfrage für den individuellen Eigenheimbau und beabsichtigt daher perspektivisch die Erschließung neuer Wohnbauflächen im Einfamilienhaussegment. Als Standort für die Errichtung von Einfamilien-Wohnhäusern ist ein Teilstück des kleingärtnerisch genutzten Areals südlich des Tierparks Grimmen vorgesehen. Das betreffende Areal eignet sich insbesondere aufgrund der stadträumlich attraktiven Lage südöstlich der Altstadt Grimmen für die Entwicklung eines Wohnstandortes in Zentrumsnähe. Vorgesehen ist die Schaffung von Bauplätzen für den individuellen Eigenheimbau in Anlehnung an bestehende Wohnquartiere entlang der Von-Homeyer-Straße, der Straße Am Tierpark (B-Plan Nr. 19 „Baugebiet an der Gartenanlage“) und des Immenweges.

Für die Stadt Grimmen liegt ein mit Bekanntmachung vom 11.10.2012 wirksamer Flächennutzungsplan vor, der an diesem Standort eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ darstellt. Damit steht der Flächennutzungsplan zunächst den verfolgten Bestrebungen entgegen, das betreffenden Gebiet als Standort für den Wohnungsbau zu entwickeln. Um das Gebiet planungsrechtlich für den Wohnungsbau vorzubereiten, ist eine Änderung des Flächennutzungsplans in eine Wohnbaufläche erforderlich.

Die FNP-Änderung ermöglicht es, das kleingärtnerisch genutzte Areal perspektivisch einer Wohnentwicklung zugänglich zu machen. Da aufgrund altersbedingter Nutzungsaufgaben die Kleingärten von zunehmenden Leerständen betroffen sind, eröffnen sich damit neue Flächenkapazitäten, um mittel- bis langfristig auf die allgemeine Nachfrage nach zentrumsnahen Baugrundstücken reagieren zu können. Insbesondere steigende Wanderungssalden im Zusammenhang mit der angestrebten Entwicklung des landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandortes „Pommerndreieck“ lassen zunehmende Nachfrageeffekte erwarten. Gleichzeitig sind bereits ca. 75 % der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen weitestgehend umgesetzt worden. Die verbleibenden Entwicklungsmöglichkeiten dagegen unterliegen entweder konkreten Restriktionen oder sind nur eingeschränkt entwicklungs- und vermarktungsfähig.

Im Einzelnen handelt es sich um die nachfolgend aufgeführten Standorte:

1. Wohnfläche „Schloßmühle“

Das Grundstück, bebaut mit Gebäuden einer ehemaligen Geflügelschlachtereier befindet sich in privater Hand; für die Stadt Grimmen ist Vorkaufsrecht eingetragen. Im Falle des Eigentumsüberganges an die Stadt 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. 7.000 qm große Grundstück befindet sich im Eigentum der Stadt Grimmen. Baurecht besteht bereits durch einen rechtsverbindlichen Bebauungsplan. Die Vermarktung der Fläche als Bauland erweist sich sehr schwierig, da die anstehenden Baugrundverhältnisse erhöhte Gründungsaufwendungen erfordern.

3. 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. 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 Entwicklung zu der Erkenntnis, dass dieses Wohngebiet an der Peripherie zu Zeit nur wenig integriert ist. Weiter würde die Erschließung des Gebietes, auch aufgrund der Lage außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, ca. 1,5 Mio. € in Anspruch nehmen, was sich auf den ortsüblichen Baulandpreis negativ auswirkt.

4. Bebauungsplan Nr. 15 – „Wohngebiet Tribseer Straße“

Hier verfolgt der Eigentümer Absichten, die Grundstücke zu veräußern, zum Zwecke der Entwicklung eines Sondergebietes für einen Einzelhandelsstandort. Derzeit laufen dazu die Planungsvorbereitungen.

5. 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.

6. Wohngebiet „Jarpenbeeker Damm“

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

Um auf der Ebene der Flächennutzungsplanung restriktionsfreie Wohnstandorten vorzuhalten, hat die Stadtvertretung der Stadt Grimmen auf ihrer Sitzung am 18.06.2020 die Einleitung des Verfahrens zur 3. Änderung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Damit soll die wohnbauliche Eigenentwicklung der Stadt Grimmen weiterhin gewährleistet und insbesondere den veränderten Wohnbedürfnisse und Haushaltsgrößen sowie demografischen Anforderungen Rechnung getragen werden.

1.2 Ziel der Änderungsplanung

Die beabsichtigte Entwicklung eines Wohnstandortes im Einfamilienhaussegment kann bislang nicht aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans der Stadt Grimmen entwickelt werden. Das Ziel der Änderungsplanung ist es daher, die in der wirksamen Fassung des Flächennutzungsplans dargestellte Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ durch die Darstellung von Wohnbauflächen zu ersetzen. Mit der Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für die Entwicklung eines Standortes für den individuellen Eigenheimbau vorbereitet und damit eine Entwicklungsperspektive des betreffenden Areals als Wohnstandort eröffnet werden.

Die geplante Änderung entspricht den grundsätzlichen Entwicklungszielen des FNP¹:

- Neue Baugebiete sollen an den Bestand anknüpfen. Die derzeitigen Quartiers- und Stadtteilgrenzen sollen dabei aber klar ablesbar bleiben.
- Die Stadtgrenzen sollen städtebaulich klar definiert werden und ablesbar sein. Einem unregelmäßigen Hineinwachsen in die Landschaft ist Einhalt zu gebieten. Die Übergänge sind intensiv einzugrünen.
- Neue Baugebiete sollen nach flächen- und kostensparenden Kriterien erschlossen und bebaut werden. Dies gilt insbesondere auch für Einfamilienhausgebiete.

Im Rahmen dieser allgemeinen städtebaulichen Leitlinien sollen hinsichtlich der Siedlungsflächenentwicklung folgende Zielvorgaben für die Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen verfolgt werden²:

- Darstellung von Bauflächen bzw. Baugebieten in Abhängigkeit von der vorhandenen bzw. angestrebten baulichen Nutzung, insbesondere von Wohnbauflächen, gemischten Bauflächen und gewerblichen Bauflächen, Prüfung inwieweit ein Bedarf bzgl. von Sonderbauflächen besteht

¹ Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen, Planbegründung, Plansatz 4.3.1.3., S. 39f.

² Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen, Planbegründung, Plansatz 4.3.2., S. 41.

- Darstellung von zusätzlichen Bauflächen bzw. Baugebieten über den Bestand hinaus zur Schaffung von Möglichkeiten der wirtschaftlichen Entwicklung als Grundlage einer weitergehenden Siedlungsentwicklung, hierbei Beachtung von Belangen der Raumordnung und Landesplanung, Immissions-schutz, Naturschutz und Landschaftspflege.
- Beachtung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege, insbesondere hinsichtlich einzuhaltender gesetzlicher Bestimmungen, Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Inhalte des beschlossenen FNP bleiben konsistent und bilden ein tragfähiges Grundgerüst für die städtebauliche Entwicklung der Stadt Grimmen. Außerhalb der vorliegenden Änderung gilt der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.2012 fort.

1.3 Plangrundlage

Planungsgrundlage ist der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen in der Fassung der Bekanntmachung vom 11.10.2012. Die Planinhalte des Flächennutzungsplans werden außerhalb des Geltungsbereiches der 3. Änderung unverändert dargestellt.

2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsfläche und gesamtstädtische Einordnung

Die Änderungsfläche der 3. Änderung des Flächennutzungsplans umfasst Teile der Kleingartenanlage nördlich des „Grenzweges“ und südöstlich des Baugebietes an der Gartenanlage (B-Plan Nr. 19). Das Änderungsgebiet ist von Kleingartenflächen umgeben, die insbesondere aufgrund der Altersstruktur der Kleingartenpächterinnen und -pächter und damit zusammenhängender altersbedingter Nutzungsaufgaben von zunehmenden Leerständen geprägt sind. Selbiges gilt auch für die Kleingärten im Umgriff des Änderungsbereiches. An die Kleingartenanlagen schließen sich nordwestlich und nordöstlich kleinteilige Wohnbebauungen verschiedenen Baualters an. Dabei handelt es zum einen um locker bebaute und grüingeprägte Einfamilienhausbestände entlang der „Von-Homeyer-Straße“ und des Immenweges und zum anderen um die straßenbegleitende Randbebauung entlang der Greifswalder Straße. Diese setzt sich vorrangig aus 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern auf relativ langgestreckten Grundstücken zusammen.

Die Gesamtfläche der Änderung beträgt 2,65 ha.

3 Überörtliche und örtliche Planungen

Bauleitpläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 1 ROG den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz des Bundes (ROG) sind im Rahmen der Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Für die 3. Änderung des FNP ergeben sich die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aktuell aus:

- dem Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016),
- dem Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP 2010).

Die in den Planwerken enthaltenen Ziele (Z) der Raumordnung sind verbindlich zu beachten und die Grundsätze angemessen zu berücksichtigen.

3.1 Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V 2016)

Im LEP M-V 2016 ist die Stadt Grimmen als Mittelzentrum ausgewiesen. In Bezug auf die Siedlungs- und Wohnbauflächenentwicklung berührt die FNP-Änderung folgende Ziele der Raumordnung, die durch das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) vorgegeben werden:

Programmsatz 4.1 (5) – Vorrang der Innenentwicklung

„In den Gemeinden sind die Innenentwicklungspotenziale sowie Möglichkeiten der Nachverdichtung vorrangig zu nutzen. Sofern dies nachweislich nicht umsetzbar ist, hat die Ausweisung neuer Siedlungsflächen in Anbindung an die Ortslage zu erfolgen.“ (Z)

Beachtung in der Planung:

Die Änderungsplanung zielt auf die Entwicklung einer kleingärtnerisch genutzten und damit baulich vorgeprägten bzw. anthropogen überformten Fläche zugunsten einer Wohnsiedlungsfläche, die an vorhandene Siedlungsstrukturen in der räumlichen Umgebung anschließt (Wohnquartiere entlang der Von-Homeyer-Straße, der Straße Am Tierpark (B-Plan Nr. 19 „Baugebiet an der Gartenanlage) und des Immenweges). Im Zuge der FNP-Änderung wird somit eine Baugebietsentwicklung vorbereitet, die die Nachverdichtung des vorhandenen Siedlungsbestandes ermöglicht und die Stadt Grimmen städtebaulich arrondiert. Damit entspricht die Planung der Maßgabe, neue Siedlungsfläche in Anbindung an vorhandene Ortslagen auszuweisen.

Programmsatz 4.1 (6) – Vermeidung von Zersiedlung

„Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern sind zu vermeiden.“ (Z)

Beachtung in der Planung:

Dem Ziel der Raumordnung wird Rechnung getragen. Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans soll der Bauflächenbedarf innerhalb der Stadt Grimmen gedeckt und damit die Entwicklung der Kernstadt bzw. des „Gemeindehauptortes“ Grimmen gegenüber untergeordneten Siedlungslagen gestärkt werden. Die Zersiedlung der Landschaft, die bandartige Entwicklung der Siedlungsstruktur sowie die Verfestigung von Siedlungssplittern wird somit vermieden.

Programmsatz 4.2 (1) - Konzentration der Wohnbauflächenentwicklung auf Zentrale Orte

„Die Wohnbauflächenentwicklung ist unter Berücksichtigung einer flächensparenden Bauweise auf die Zentralen Orte zu konzentrieren.“ (Z)

Beachtung in der Planung:

Dem Ziel zur Wohnbauflächenentwicklung wird aufgrund der Lage der darzustellenden Wohnbaufläche in dem Zentralen Ort entsprochen.

3.2 Regionales Raumentwicklungsprogramm Vorpommern**Programmsatz 4.1 (3) – Siedlungsstruktur**

„Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung sind die Zentralen Orte. Sie sollen sich funktionsgerecht entwickeln.“ (Z)

Beachtung in der Planung:

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans nimmt sich dieser raumordnerischen Vorgabe an. Mit der Überplanung der bisherigen Kleingartennutzung zugunsten einer Wohnbaufläche wird die wohnbauliche Eigenentwicklung der Stadt Grimmen unterstützt und der Nachfrage nach Grundstücken für den individuellen Eigenheimbau in integrierter Lage Rechnung getragen.

Programmsatz 4.1 (4) – Siedlungsstruktur

„Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen.“ (Z)

Beachtung in der Planung:

Mit der 3. FNP-Änderung soll die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Wohnstandortes in Zentrumsnähe vorbereitet werden. Mit der Änderungsplanung soll Baurecht für Flä-

chen vorbereitet werden, die aufgrund kleingärtnerischer Nutzungen bereits baulich vorgeprägt bzw. anthropogen überformt sind und an vorhandene Siedlungsstrukturen in der räumlichen Umgebung anschließen (Wohnquartiere entlang der Von-Homeyer-Straße, der Straße Am Tierpark (B-Plan Nr. 19 „Baugebiet an der Gartenanlage) und des Immenweges).

Das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern teilte mit Schreiben vom 23.07.2020, dass die 3. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grimmen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

3.3 Landschaftsplanung

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen verfügt über einen Landschaftsplan aus dem Jahr 2011. Dieser trifft folgende Darstellungen, die im Rahmen des Änderungsverfahrens zu berücksichtigen sind:

- Im Landschaftsplan Karte 02 – Ist-Situation – ist der Änderungsbereich als öffentliche Grünfläche (unspezifisch) dargestellt.
- Hinsichtlich der in Karte 12 dargestellten Bodenfunktionsbereiche handelt es sich bei den Böden im Änderungsbereich um grundwasserbestimmte und/oder stau-nasse, hydromorphe Lehme/Tieflehmen geprägt.
- Das Bodenpotenzial wird als mittel bis hoch eingestuft (Karte 13).

4 Inhalte des Flächennutzungsplans

4.1 Beschreibung des Änderungsbereiches und der bisher wirksamen Darstellungen

4.1.1 Bestand und Nutzung des Gebietes

Die Flächen im Änderungsbereich unterliegen zum Zeitpunkt der Planänderung einer kleingärtnerischen Nutzung. Die Kleingartenanlage umfasst innerhalb des Änderungsbereiches ca. 65 Kleingartenparzellen, für die aufgrund demografischer Veränderungen langfristig mit einer altersbedingten Nutzungsaufgabe zu rechnen ist. Mit der Überplanung dieses Bereiches als Wohnbauland ist der Wegfall der Kleingartennutzung an dieser Stelle verbunden.

Öffentliche Infrastruktureinrichtungen wie Schulen und Kindertagesstätten sowie Versorgungseinrichtungen für Güter des täglichen Bedarfs sind im Nahbereich vorhanden.

4.1.2 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind weder eingetragene Baudenkmale noch Bodendenkmale vorhanden bzw. bekannt.

4.1.3 Wasserwirtschaft

Die Flächen im Änderungsbereich befinden sich außerhalb von Wasserschutzgebieten. Gewässer und unterhaltungspflichtige Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das anfallende Schmutz- und Niederschlagswasser ist dem Beseitigungspflichtigen, her ZWA Grimmen, zu übergeben.

4.1.4 Bergrechtliche Belange

Gemäß Stellungnahme³ des Bergamtes Stralsund befindet sich das Plangebiet innerhalb der Bergbauberechtigung-Erlaubnis zur Aufsuchung des bergfreien Bodenschatzes Sole im Feld Trias". Inhaber dieser Erlaubnis ist die Firma Geo Exploration Technologies GmbH, Körnerstraße 2, 55120 Mainz.

Die Erlaubnis stellt lediglich einen Dritte ausschließenden Rechtstitel dar. Die Bergbauberechtigung besagt noch nichts darüber, wie und unter welchen Voraussetzungen der Inhaber seine Berechtigung ausüben darf (vgl. BoldtNVeller, BBergG, § 6 Rn. 13).

4.1.5 Unterhaltungspflichtige Gewässer

Im Änderungsbereich befinden sich keine unterhaltungspflichtigen Gewässer 2. Ordnung.

4.1.6 Forstrechtliche Belange

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden keine forstrechtlich relevanten Belange weder direkt noch indirekt berührt.

4.1.7 Belange von Nachbargemeinden

Abwägungsrelevante Belange der Nachbargemeinden werden durch die 3. Änderung des Flächennutzungsplans nicht berührt.

³ Bergamt Stralsund mit Schreiben vom 03.08.2020.

4.1.8 Darstellungen im wirksamen Gesamtflächennutzungsplan für den Änderungsbereich

Der rechtswirksame Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen stellt den Änderungsbereich als Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ dar.

4.2 Darstellungen der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

Die vorliegende Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grimmen enthält für den Änderungsbereich künftig die Darstellung als Wohnbaufläche nach § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO.

Begründung der Änderungsdarstellung:

Die Stadt Grimmen sieht im Bereich des Stadtgebietes perspektivisch einen Mehrbedarf an Wohnbauflächen im Einfamilienhaussektor, der insbesondere im Zusammenhang mit der angestrebten Standortentwicklung des landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandortes „Pommerndreieck“ zu erwarten ist⁴. Um den Bedarf nach Wohnbauflächen geringer baulicher Dichte mittel- bis langfristig nachzukommen, soll daher die bereits von Leerständen geprägte Kleingartenanlage zugunsten einer Wohnbebauung in Anspruch genommen werden.

Entsprechend der geplanten Nutzung wird im Änderungsbereich die Darstellung „Wohnbauflächen (W)“ gewählt. Die Darstellung erfolgt in Anlehnung an die nördlich angrenzenden Wohnbaulandentwicklungsflächen an der "Von-Homeyer-Straße" (5,7 ha), die ausgewiesen worden ist, um auf die gestiegene Nachfrage nach integrierten Standorten in der Stadt Grimmen reagieren zu können⁵. Weiter soll die Flucht, die sich aus der Verlängerung des „Grenzweges“ ergibt, aufgenommen werden, um unter Berücksichtigung des angrenzenden Freiraumes im Süden eine einheitliche Arrondierung des Siedlungsrandes zu erzielen.

Bei der Ausweisung der in Rede stehenden Kleingartenflächen zugunsten von Wohnbauflächen spielt die Zentrumsnähe eine entscheidende Rolle⁶. Aufgrund der Lagegunst ist der Änderungsbereich geeignet, ein stadtintegriertes Wohnangebot zu schaffen. Die nordöstlich und nordwestlich angrenzende Wohnbebauung besteht fast ausnahmslos aus ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern. Im Anschluss daran soll aus diesem Grund auch im Änderungsbereich Wohnbebauung vorrangig in Form von freistehenden Einfamilienhäusern entstehen. Damit lässt sich insbesondere für bauwillige Familienhaushalte ein attraktives Wohnangebot in der Nähe der Altstadt Grimmen bereitstellen.

⁴ Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen, Planbegründung S. 45.

⁵ Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen, Planbegründung S. 45.

⁶ Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen, Planbegründung S. 46.

4.3 Grünordnung / Ausgleichsmaßnahmen

Nach den Anforderungen von § 1a Abs. 3 BauGB sind durch Bauleitpläne verursachte Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Die Ermittlung des Eingriffsumfangs erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Bei einer Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich in diesem Fall entbehrlich ist.

5 Wesentliche Auswirkungen der FNP-Änderung

5.1 Siedlungsentwicklung

Mit der Änderung der Darstellungen im Flächennutzungsplan soll eine Entwicklungsperspektive für den individuellen Eigenheimbau im Einklang mit den umliegenden Wohngebieten und unter Berücksichtigung des angrenzenden Freiraumes im Süden eröffnet werden. Dies entspricht den beabsichtigten Entwicklungszielen der Stadt Grimmen, die wohnbauliche Eigenentwicklung der Stadt Grimmen zu unterstützen. Im Hinblick auf die Siedlungsentwicklung ist die Schaffung neuer Wohnbauflächen mit einer Arrondierung und städtebaulich geordneten Ortsrandentwicklung verbunden und daher städtebaulich zu begrüßen.

5.2 Bevölkerungsentwicklung

Die 3. Änderung des Flächennutzungsplans bereitet die nachgelagerte Angebotsplanung für den Bau von Einfamilienhäusern vor. Damit schafft der Flächennutzungsplan die Voraussetzungen für den Zuzug und Verbleib insbesondere von Familienhaushalten; dies wirkt sich wiederum positiv auf die Bevölkerungs- und Altersstrukturentwicklung der Stadt Grimmen aus.

5.3 Verkehrsentwicklung

Während der Bauzeit zur Errichtung des Wohngebietes ist mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen zu rechnen; dabei handelt es sich um zeitlich begrenzte Auswirkungen der Planung. Der Verkehr im Gebiet wird sich im Wesentlichen auf den reinen Zielverkehr der Anwohner und der Entsorgungsunternehmen beschränken. Um die zusätzlichen Verkehrsmengen aufnehmen zu können, ist im Zusammenhang mit einer Wohngebietsentwicklung der Ausbau des Immenweges angedacht. Mit einer signifikante Verkehrserhö-

hung auf den angrenzenden Straßen ist durch die Ansiedlung des durch Einfamilienhausbebauung geprägten Wohngebiets jedoch nicht zu rechnen.

5.4 Allgemeiner Klimaschutz

Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB soll die Bauleitplanung unter anderem dazu beitragen, den Klimaschutz und die Klimaanpassung insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern (sog. Klimaschutzklausel).

Zielsetzung der 3. Änderung des Flächennutzungsplans ist die Bereitstellung von Wohnbauflächen in integrierter Lage. Mit der Überplanung einer bereits vorgenutzten bzw. anthropogen überformten Fläche wird der Inanspruchnahme von bislang ungenutzten Flächen vorgebeugt und damit dem Gebot der Innenentwicklung entsprochen. Maßnahmen der Innenentwicklung und zur Vermeidung zusätzlicher Flächeninanspruchnahmen und -versiegelungen sind grundsätzlich im Sinne des Klima- und Bodenschutzes. Durch die Anknüpfung an vorhandene Siedlungsstrukturen und damit an vorhandene Infrastrukturen, die Nähe zum ÖPNV, zum Stadtzentrum und zu Einkaufs-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen wird dem Klimaschutz ebenfalls Rechnung getragen.

Mit einer Beeinträchtigung der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse im Stadtgebiet ist nicht zu rechnen. Grünflächen sind im Nahbereich ausreichend vorhanden und werden im Zuge der 3. Änderung des Flächennutzungsplans nicht in Anspruch genommen. Beeinträchtigungen des lokalen Kleinklimas können durch geeignete Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung vermieden werden.

6 Flächenbilanz

Insgesamt ergibt sich für den Bereich der Planänderung folgende Flächenbilanz:

Änderungsdarstellung	Größe	bisherige Darstellung
Wohnbaufläche gem. § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m § 1 Abs. 1 Ziffer 1 BauNVO	2,65 ha	Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“

7 Ablauf des Änderungsverfahrens

Die Verfahrensschritte folgen dem gleichen Verfahren wie bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans (sog. Regelverfahren gemäß §§ 2-4 BauGB, § 6/6a BauGB); Einzelheiten zum zeitlichen Verfahrensablauf können den nachfolgenden Verfahrensvermerken entnommen werden.

Verfahrensschritt	Zeitangabe (laufend zu ergänzen)
Aufstellungsbeschluss für die 3. FNP-Änderung durch Stadtvertretung der Stadt Grimmen, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Grimmen Nr. 4 vom 30.06.2020	18.06.2020
frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB durch eine öffentliche Informationsveranstaltung Bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Grimmen Nr. 3 vom 11.05.2020	19.05.2020
frühzeitige Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 1 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 08.07.2020 Frist für Stellungnahmen bis 14.08.2020
Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nebst Begründung mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, bekannt gemacht im Amtsblatt für die Stadt Grimmen Nr. 6 vom 24.11.2020	in der Zeit vom 02.12.2020 bis 08.02.2021
förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden nach § 4 Abs. 2 BauGB und § 2 Abs. 2 BauGB	mit Schreiben vom 18.11.2020, Frist für Stellungnahmen bis einschl. 23.11.2020
Feststellungsbeschluss zur FNP-Änderung	noch ausstehend

8 Verfahrensvermerk

Mit Wirksamwerden der geänderten Darstellung verliert die derzeitige Darstellung im Änderungsbereich des Flächennutzungsplans ihre Gültigkeit.

II Umweltbericht

1 Einleitung

Die Stadt Grimmen plant eine Entwicklung von Wohnbauland im Bereich einer zunehmend durch Leerstand geprägten Kleingartenanlage zwischen der Von-Homeyer-Straße und dem Gartenweg (siehe Kap. 1.1.1, Abbildung 1). Um hierfür die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 BauGB hat die Gemeinde bei der Aufstellung von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht dient der Dokumentation des Vorgehens bei der Umweltprüfung und fasst alle Informationen zusammen, die als Belange des Umwelt- und Naturschutzes und der ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB) in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen sind.

1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der 3. Änderung des Flächennutzungsplans

1.1.1 Lage der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche liegt südöstlich des Stadtkerns und hier südöstlich des Baugebietes an der Gartenanlage (B-Plan Nr. 19) (siehe nachfolgende Abbildung 1).

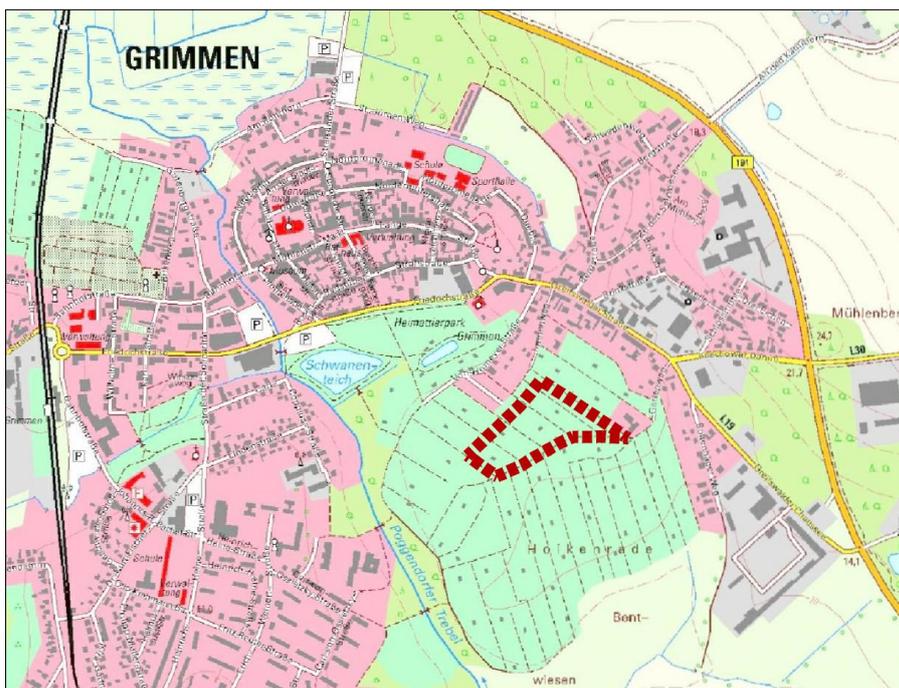


Abbildung 1:
Lage der Änderungsfläche

1.1.2 Inhalt der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes

Inhalt der 3. Planänderung ist eine Darstellung von Wohnbauflächen anstelle einer Darstellung als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“.

Die Gesamtfläche der Änderung beträgt 2,65 ha.

1.1.3 Angaben zum Standort

Die Änderungsfläche umfasst ca. 65 Parzellen der Kleingartenanlage nördlich des „Grenzweges“ und ist von weiteren Parzellen der Kleingartenanlage umgeben, die insbesondere aufgrund der Altersstruktur der Kleingartenpächterinnen und -pächter und damit zusammenhängender altersbedingter Nutzungsaufgaben von zunehmenden Leerständen geprägt sind. Selbiges gilt auch für die Kleingärten im Umgriff des Änderungsbereiches. An die Kleingartenanlagen schließen sich nordwestlich und nordöstlich kleinteilige Wohnbebauungen verschiedenen Baualters an. Dabei handelt es sich zum einen um locker bebaut und grünteprägt Einfamilienhausbestände entlang der „Von-Homeyer-Straße“ und des Immenweges und zum anderen um die straßenbegleitende Randbebauung entlang der Greifswalder Straße. Diese setzt sich vorrangig aus 1- bis 2-geschossigen Wohnhäusern auf relativ langgestreckten Grundstücken zusammen.

Einen Überblick zum Standort der Änderungsfläche gibt die nachfolgende Abbildung.

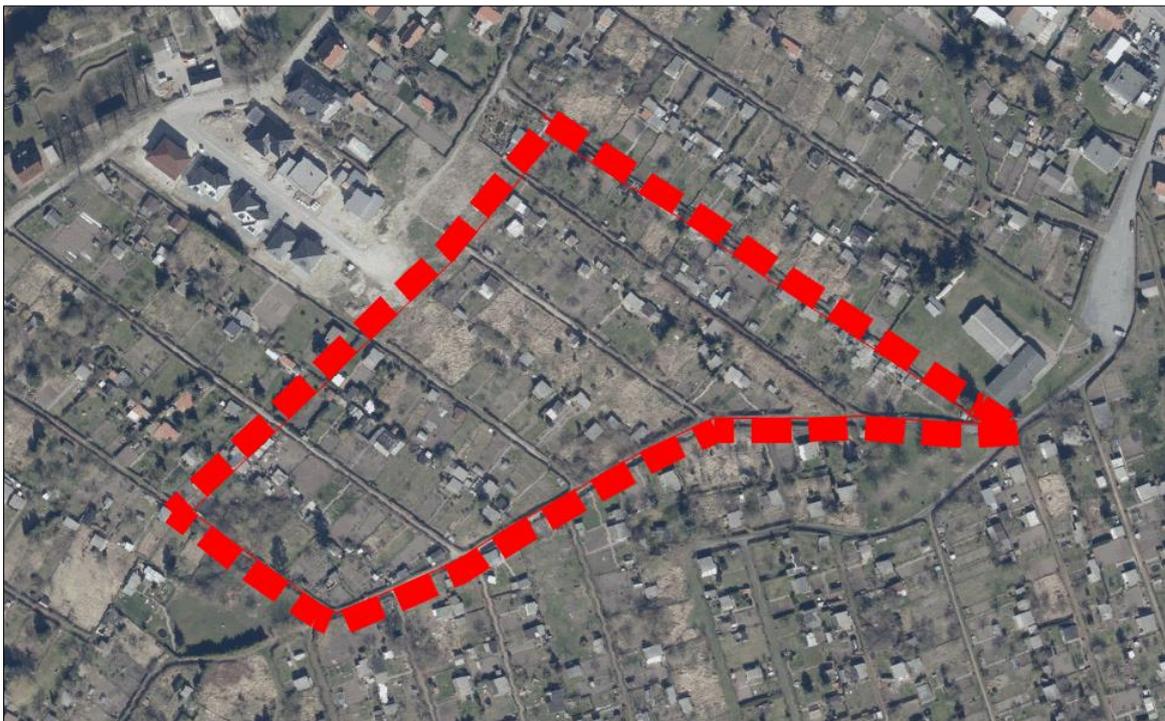


Abbildung 2: Luftbildaufnahme der Änderungsfläche

Naturräumlich ist das Gebiet der Planänderung wie folgt einzuordnen:

- Landschaftszone: „Vorpommersches Flachland“ (Nr. 2)
 Großlandschaft: „Vorpommersche Lehmplatten“ (Nr. 20)
 Landschaftseinheit: „Lehmplatten nördlich der Peene“ (Nr. 200)

1.1.4 Ziel der Planänderung

Die Kleingartenanlage befindet sich zunehmend in Nutzungsauffassung. Die Stadt möchte daher mit der vorliegenden Planänderung für diesen Bereich die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines weiteren Wohnstandortes im Einfamilienhaussegment schaffen und damit eine Entwicklungsperspektive für das betreffende Areal als Wohnstandort zu eröffnen.

1.1.5 Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens

Die potenziellen Wirkungen des Vorhabens sind Ausgangspunkt für die Umweltprüfung. Hierzu werden die unmittelbar durch das Vorhaben verursachten bau-, anlage- und betriebsbedingten direkten und indirekten Wirkungen auf die Schutzgüter sowie die mit dem geplanten Vorhaben verbundenen Folgewirkungen untersucht:

Tabelle 1: Umwelterhebliche Wirkungen des Vorhabens

baubedingte Wirkfaktoren:
<ul style="list-style-type: none"> - Flächenbeanspruchungen: <ul style="list-style-type: none"> - Entfernung von Vegetation sowie Baufeldfreimachung für den Haus- und Straßenbau - Material- und Lagerflächen, Baustelleneinrichtungen - Bodenumlagerung bei Verlegung von Leitungen - optische, akustische und stoffliche Emissionen <ul style="list-style-type: none"> - Geräusche, Erschütterungen, stoffliche Emissionen und visuelle Wirkungen durch Baustellenverkehr und Bauarbeiten
Dauer der Wirkung: zeitlich begrenzt während der Bauzeit
anlagebedingte Wirkfaktoren:
<ul style="list-style-type: none"> - Flächenbeanspruchung <ul style="list-style-type: none"> - Grundstücke mit Wohnhäusern und Hausgärten - Verkehrsflächen - Stellflächen für PKW - Öffentliche Grünfläche (Spielplatz für Kleinkinder) - optische Wirkungen <ul style="list-style-type: none"> - Silhouetteneffekt - funktionaler Flächenentzug/ Zerschneidungseffekt
Dauer der Wirkung: dauerhaft

betriebsbedingte Wirkfaktoren:
- Schall, visuelle Wirkungen, Schadstoffemissionen <ul style="list-style-type: none"> - Menschliche Präsenz (Bewohner) - PKW-Verkehr - Flächenbewirtschaftung (Gärten)
Dauer der Wirkung: dauerhaft

1.1.6 Bedarf an Grund und Boden

Eine Übersicht über den Bedarf an Grund und Boden bzw. über die Darstellungen im Änderungsbereich gibt die nachfolgende Tabelle.

Tabelle 2: Übersicht über die Flächenfestsetzungen im Plangebiet

Flächendarstellung	Fläche in ha (rd.)
Wohnbaufläche	2,65
Gesamt	2,65

1.1.7 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung

Mit den im Plangebiet zulässigen Nutzungen werden keine Sonderabfallformen erzeugt, die über die üblich zu erwartenden Abfälle hinausgehen. Entstehende Abfälle werden ordnungsgemäß entsorgt.

1.1.8 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen

Derzeit sind bei Umsetzung der Planung keine besonderen Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt durch Unfälle oder Katastrophen abzu-sehen.

Das Risiko für Unfälle oder Katastrophen ist durch Bauvorschriften (u.a. Statik), insbesondere auch durch Vorschriften zum Brandschutz (Bauvorgänge, Auswahl von Baumaterialien, Fluchtwege, etc.), minimiert.

1.1.9 Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels

Eine besondere Anfälligkeit des Vorhabens gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht. Bei extremen Niederschlagsereignissen besteht ein gewisses Überflutungsrisiko, das durch eine ausreichend dimensionierte Regenrückhaltung minimiert

werden kann. Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

1.2 Darstellung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Die nachfolgende Tabelle enthält eine Darlegung der für das Vorhaben relevanten in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung.

Tabelle 3: Darlegung der Ziele des Umweltschutzes und ihrer Umsetzung/Beachtung

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
Beachtenspflichtige Ziele des Umweltschutzes	
Ziele der Raumordnung	Die Änderungsfläche befindet sich im Siedlungsgebiet der Stadt Grimmen. Räumlich konkretisierte Umweltschutzziele der Raumordnung liegen nicht vor.
Gebietsschutz Natura 2000	Im Bereich der Änderungsfläche sind keine EU-Vogelschutzgebiete und keine Gebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) ausgewiesen. Die Planänderung berührt damit weder Erhaltungsziele, noch Schutzzwecke von Natura 2000-Gebieten.
Nationale Schutzgebiete	Im Bereich der Änderungsfläche sind keine nationalen Schutzgebiete, wie z.B. Natur- und Landschaftsschutzgebiete, ausgewiesen. Die Planänderung berührt damit weder Schutzgegenstände, noch Schutzzwecke nationaler Schutzgebiete.
Artenschutz	Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist davon auszugehen, dass keine Belange des Artenschutzes der Realisierung des Planungsvorhabens grundsätzlich entgegenstehen könnten. Die Änderungsfläche stellt aufgrund der vorhandenen Biotopstrukturen insbesondere einen Lebensraum für Brutvögel und Fledermäuse dar. Ob weitere Tiergruppen mit besonderer Artenschutzrelevanz vorkommen, wird im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung geprüft. Im Zuge der Baufeldfreimachung (Beseitigung von Vegetation, Abriss von Lauben) besteht das Risiko, dass Nester und Gelege zerstört sowie flugunfähige Jungvögel getötet und Fledermäuse, die in möglichen Baum- und/oder Gebäudequartieren übertaggen, verletzt bzw. getötet werden. Einem erhöhten baubedingten Tötungsrisiko von Brutvögeln und Fledermäusen kann durch zeitliche Vorgaben zur Fällung von Bäumen und Rodung von Gehölzen bzw. zum Abriss von Lauben in Verbin-

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
	<p>dung mit vorgezogenen Kontrollen effektiv begegnet werden.</p> <p>Ein möglicher Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kann durch Aufhängen von Vogelnist- und Fledermauskästen bzw. durch eine Aufwertung vorhandener Fledermausquartiere kompensiert werden.</p> <p>Populationswirksame Störungen von artenschutzrechtlich relevanten Arten sind nicht zu erwarten, da der Bereich der Änderungsfläche bereits im Siedlungsbereich liegt und hier nur mit störungstoleranten Arten zu rechnen ist.</p> <p>Auf der Grundlage der aktuellen Datenbasis ist davon auszugehen, dass die Umsetzung der Planung nicht aus Gründen des Artenschutzes scheitern könnte.</p> <p>Die abschließende Abprüfung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung auf der Grundlage der konkreten Entwurfsplanung unter Beachtung der zu diesem Zeitpunkt im Plangebiet vorkommenden Fauna und Flora.</p>
Wasserrahmenrichtlinie	<p>Im Bereich der Änderungsfläche befinden sich keine WRRL-relevanten Oberflächengewässer. Inwieweit die Poggendorfer Trebel als natürlicher Vorfluter des Gebietes durch das Vorhaben betroffen ist, wird in der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung anhand der konkreten Entwurfsplanung geprüft. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass eine mögliche Betroffenheit von Belangen der Wasserrahmenrichtlinie durch technische Vorkehrungen vermeidbar ist (Regenwasserrückhaltung, Retentionsbodenfilteranlagen, etc.).</p> <p>Mit dem Vorhaben sind keine flächenhaften Vollversiegelungen von Grundwasserneubildungsflächen verbunden. Insbesondere im Bereich der Hausgärten kann das Niederschlagswasser weiterhin versickern. Es besteht auch kein Risiko hinsichtlich flächenhaft in das Grundwasser eindringender Schadstoffe infolge der geplanten Wohnnutzung. Eine Verschlechterung von Grundwasserkörpern ist somit nicht zu erwarten.</p>
Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachgesetzen	
§ 1 Abs. 6 BNatSchG (Erhalt von Freiräumen im besiedelten und siedlungsnahen Bereich)	<p>Es wird nur ein kleiner nördlicher Teil der Kleingartenanlage im Sinne einer Arrondierung angrenzender Wohnbauflächen überplant. Der überwiegende Teil der Kleingartenanlage bleibt als Freiraum im besiedelten bzw. siedlungsnahen Bereich räumlich-funktional erhalten.</p> <p>Da die Kleingartenanlage durch einen zunehmenden Leerstand geprägt ist, soll dieser Fläche eine neue Entwicklungsperspektive gegeben werden. Aufgrund der zentrumsnahen Lage der Kleingartenanlage bietet sich eine Nachnutzung als Wohnbaufläche an. Für eine alternative Freiraumnutzung besteht kein Bedarf.</p> <p>Der an die Kleingartenanlage westlich und südlich angrenzende Grünzug im Bereich der Niederung der</p>

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
	Poggendorfer Trebel ist durch die Planänderung nicht betroffen und bleibt in seiner Funktionalität vollständig erhalten.
Eingriffsregelung	Die Abhandlung der Eingriffsregelung erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanungen, wobei zu beachten ist, dass der Geltungsbereich der 3. Änderung des Flächennutzungsplanes die Voraussetzungen für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung erfüllt. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung wäre damit bei der Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung entbehrlich. Sollten im Geltungsbereich der 3. Änderungen Bebauungspläne im Regelverfahren aufgestellt werden, erfolgt die Auswahl der Ausgleichsflächen vorzugsweise auf der Grundlage des Landschaftsplanes der Stadt Grimmen, der entsprechende Flächen gutachtlich vorschlägt (Landschaftsplan, Karte 16/4).
Abwägungsrelevante Ziele des Umweltschutzes aus Fachplänen	
Landschaftsplan	Der dem Flächennutzungsplan beigeordnete Landschaftsplan der Stadt Grimmen enthält für den Änderungsbereich keine räumlich konkretisierten Umweltschutzziele.
Abwägungsrelevante Umweltbelange aus § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB	
Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit e) BauGB)	Der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern aus Wohngebieten ist durch Vorschriften geregelt.
Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. f) BauGB)	Entsprechende Regelungen werden – soweit möglich – im Rahmen der folgenden verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt (wie z.B. eine Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Hausdächer).
Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der EU festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. h) BauGB)	Die Entwicklung eines Wohngebietes in zentrumnaher Lage kann einen Beitrag zur Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs und damit zur Einhaltung der bestmöglichen Luftqualität liefern, indem z.B. Besorgungen in der Stadt zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden können. Auch der Bahnhof ist in fußläufiger Entfernung zu geplanten Wohnstandort gelegen (ca. 1,5 km).
Abwägungsrelevante Umweltbelange aus § 1a BauGB	
Bodenschutzklausel	Mit dem Vorhaben werden ausschließlich anthropogen überformte und teilweise bereits versiegelte Böden überplant. Es wird ein vorbelasteter innerstädtischer Standort nachgenutzt. Das Vorhaben folgt damit den Vorgaben der Bodenschutzklausel.
Umwidmungssperrklausel	Für das Vorhaben werden keine Landwirtschafts- und Waldflächen in Anspruch genommen. Das Vorhaben folgt damit den Vorgaben der Umwid-

Ziele des Umweltschutzes	Art und Weise, wie das Ziel umgesetzt/beachtet wird
	mungssperrklausel.
Klimaschutzklausel	Durch die Anknüpfung der geplanten Wohnbaufläche an vorhandene Siedlungsstrukturen und damit an vorhandene Infrastrukturen, die Nähe zum ÖPNV, zum Stadtzentrum und zu Einkaufs-, Gesundheits- und Bildungseinrichtungen wird dem Klimaschutz ebenfalls Rechnung getragen.

§ 20-Biotop NatSchAG M-V

Die Änderungsfläche umfasst eine z.T. aufgelassene Kleingartenanlage. Im Bereich aufgelassener Gärten können sich durch Sukzession gesetzlich geschützte Biotop, wie z.B. Brombeergebüsche, bilden.

Sollten sich im Bereich der Änderungsfläche tatsächlich gesetzlich geschützte Biotop entwickeln, werden im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung sämtliche Möglichkeiten zum Erhalt dieser Biotop geprüft. Sollte ein Erhalt der Biotop nicht möglich sein, wird für deren Beseitigung eine Ausnahme vom gesetzlichen Biotopschutz beantragt. Der Biotopausgleich wird im Plangebiet bzw. an einem anderen Standort im Gebiet der Stadt Grimmen erfolgen.

Geschützte Bäume

Im Plangebiet befinden sich einige wenige Einzelbäume (überwiegend Obstbäume).

Der Schutzstatus ist insbesondere vom Alter der Bäume abhängig. Der Schutzstatus der Bäume im Bereich der Änderungsfläche wird daher erst im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung geprüft.

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung werden sämtliche Möglichkeiten zum Erhalt von geschützten Bäumen geprüft. Sollte ein Erhalt von geschützten Bäumen nicht möglich sein, wird für deren Fällung eine Ausnahme vom gesetzlichen Baumschutz beantragt. Die Ersatzpflanzungen werden vorrangig im Plangebiet bzw. an einem anderen Standort im Gebiet der Stadt Grimmen erfolgen.

Die Basis für die Berechnung des Ausgleichsbedarfs bildet der Baumschutzkompensationserlass (Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Verbraucherschutz vom 15. Oktober 2007 – VI 6 – 5322.1-0). Der Ausgleichsbedarf wird in der verbindlichen Bauleitplanung festgesetzt.

2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 Satz 1 ermittelt wurden

2.1 Bestandsaufnahme des derzeitigen Umweltzustands

2.1.1 Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit

Bestand

Für das Schutzgut Menschen, insbesondere die menschliche Gesundheit, sind die Wohn- und Erholungsfunktionen zu betrachten.

Wohngebäude sind im Bereich der Änderungsfläche nicht vorhanden. Die in der Änderungsfläche vorhandenen Kleingärten dienen der Erholungsnutzung. Es sind rd. 65 Parzellen vorhanden, von denen ca. 25 % aufgelassen sind.

Bewertung

Das Plangebiet ist für das Schutzgut Menschen, insbesondere für die menschliche Gesundheit, von allgemeiner Bedeutung. Der hohe Anteil aufgelassener Gärten spiegelt die nachlassende Bedeutung der Gartenanlage für die Erholungsnutzung wieder.

Funktionsausprägungen der Wohn- und Erholungsfunktion mit besonderer Bedeutung liegen nicht vor.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die aktuelle Erholungsfunktion der Fläche durch Nutzungsauffassung weiter abnehmen.

Im Falle einer Wiederbewaldung durch natürliche Sukzession wird eine Wohnbauflächenentwicklung an diesem Standort nicht mehr möglich sein.

Die möglicher Weise durch Wildwuchs entstehende Waldfläche wird für eine Erholungsnutzung kaum zugänglich sein (verfilzter, undurchdringlicher und nicht durchschaubarer Aufwuchs mit einem gewissen Sicherheitsrisiko).

2.1.2 Schutzgut Pflanzen

Bestand

Das Schutzgut Pflanzen bildet sich im Wesentlichen über die im Plangebiet befindlichen Biotopstrukturen ab. Das Plangebiet wird aktuell von einer Kleingartenanlage mit z.T. aufgelassenen Parzellen eingenommen. Gemäß Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern ist der aktuelle Biotopbestand im Plangebiet dem Biotopkomplex der Grünanlagen und hier den Biotoptypen

„Strukturreiche, ältere Kleingartenanlage (Biotopcode PKR)“ und „Aufgelassene Kleingartenanlage (Biotopcode PKU)“ zuzuordnen. Eine detaillierte Erfassung der Biotoptypen und der vorhandenen Bäume erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Bewertung

Die Bewertung der Biotope erfolgt gemäß HzE 2018, Anlage 3, Ermittlung der naturschutzfachlichen Wertstufen der Biotoptypen, nach den Kriterien Regenerationsfähigkeit und Gefährdung. Der Biotoptyp der strukturreichen, älteren Kleingartenanlage wird der Wertstufe 2, der Biotoptyp der aufgelassenen Kleingartenanlage der Wertstufe 1 zugeordnet (bei einer vierstufigen Werteskala mit der Wertstufe 4 als höchster Wert). Die aktuell ausgeprägten Biotoptypen sind damit von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die gärtnerische Nutzung im Plangebiet fortgeführt, wobei anzunehmen ist, dass schrittweise weitere Kleingärten brachfallen werden.

Im Zuge der zu erwartenden fortschreitenden Nutzungsauffassung ist anzunehmen, dass sich weitere Gehölzbiotope entwickeln werden. Langfristig ist auch eine Wiederbewaldung des Plangebietes nicht auszuschließen. Das Plangebiet kann damit eine zunehmende Bedeutung für die heimische Fauna und Flora erlangen, wobei die Entwicklungsmöglichkeiten durch die zentrumsnahe Lage des Gebietes und die umgebenden Siedlungsflächen insgesamt jedoch begrenzt sind.

2.1.3 Schutzgut Fauna

Bestand

Das Plangebiet stellt als Kleingartenanlage mit aufgelassenen Parzellen einen Lebensraum für die heimische, siedlungsangepasste Fauna, insbesondere für Singvögel, dar. Darüber hinaus kann auch ein Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden. Als Quartierstandorte (Sommer- und Zwischenquartiere) können ältere Bäume und Lauben dienen. Ein Vorhandensein von Winterquartieren ist nicht anzunehmen, dass Lauben in der Regel keine frostsicheren Quartiere bieten und ältere Bäume mit einem entsprechenden Frostschutz im Gebiet fehlen. Das Gebiet stellt aufgrund seiner Biotopstruktur auch ein Jagdhabitat von Fledermäusen dar.

Bewertung

Die für das Plangebiet anzunehmende siedlungsangepasste Fauna ist von allgemeiner Bedeutung. Ein mögliches Vorkommen von Fledermäusen wäre von besonderer Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die gärtnerische Nutzung im Plangebiet fortgeführt, wobei schrittweise weitere Kleingärten brachfallen werden.

Im Zuge der zu erwartenden fortschreitenden Nutzungsauffassung ist anzunehmen, dass sich weitere Gehölzbiotope entwickeln werden. Damit wird sich die Lebensraumeignung des Gebietes, insbesondere für die heimische, siedlungsangepasste Fauna erhöhen.

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum sind die Entwicklungsmöglichkeiten für die Fauna jedoch begrenzt.

2.1.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Bestand

Die drei Ebenen der Biologischen Vielfalt (genetische Vielfalt, Artenvielfalt und Ökosystemvielfalt) werden, soweit sie für das Gebiet der Planänderung relevant und im Rahmen des vorgegebenen Untersuchungsrahmens erfassbar sind, über die Biotoptypen und den anzunehmenden Faunenbestand erfasst.

Die genetische Vielfalt ist die Vielfalt innerhalb einer Art (intraspezifische Biodiversität) und wird, soweit für das Plangebiet relevant und im Rahmen des vorgesehenen Untersuchungsrahmens erfassbar, in den Textpassagen zu den Pflanzen und Tieren dargestellt.

Die Artenvielfalt (interspezifische Biodiversität) beinhaltet die Artenzahl von Flora und Fauna innerhalb des zu betrachtenden Raumes. Es erfolgt eine selektive Darstellung und Bewertung der Artenvielfalt über die Darstellung der Kartierungsergebnisse.

Die Ökosystemvielfalt ist die Vielfalt der Ökosysteme und Landnutzungsarten im Gebiet der Planänderung. Die Erfassung der unterschiedlichen Ökosysteme erfolgt über die Biotopkartierung, da Biotoptypen bzw. Biotopkomplexe die kleinsten Erfassungseinheiten von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere darstellen, in denen jeweils einheitliche standörtliche Bedingungen herrschen, so dass die Biotoptypen auch als kleinste Einheiten der Ökosystemebene aufgefasst werden können (vgl. LAUN M-V 1998, SCHUBERT & WAGNER 1988). Bezüglich der Darstellung der Ökosystemvielfalt wird daher auf die Beschreibung und Bewertung der Biotoptypen verwiesen.

Bewertung

Aus den erfassten Daten zum Bestand von Fauna und Flora im Gebiet der Planänderung lässt sich keine besondere Bedeutung des Planänderungsgebietes für die biologische Vielfalt ableiten. Das Gebiet der Planänderung ist damit von allgemeiner Bedeutung für die biologische Vielfalt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die gärtnerische Nutzung im Plangebiet fortgeführt, wobei anzunehmen ist, dass schrittweise weitere Kleingärten brachfallen werden.

Im Zuge der zu erwartenden fortschreitenden Nutzungsauffassung ist anzunehmen, dass sich weitere Gehölzbiotope entwickeln werden. Langfristig ist auch eine Wiederbewaldung des Plangebietes nicht auszuschließen. Das Plangebiet kann damit eine zunehmende Bedeutung für die biologische Vielfalt erlangen, wobei die Entwicklungsmöglichkeiten durch die zentrumsnahe Lage des Gebietes und die umgebenden Siedlungsflächen insgesamt jedoch begrenzt sind.

2.1.5 Schutzgut Fläche**Bestand**

Das Plangebiet ist 2,65 ha groß und unterliegt nahezu vollständig einer Nutzung als Kleingartenanlage, wobei aktuell ein erheblicher Leerstand zu verzeichnen ist (ca. 25 % der Parzellen im Plangebiet).

Bewertung

Das Plangebiet liegt im Siedlungsbereich der Stadt Grimmen in unmittelbarer Altstadtnähe und befindet sich damit außerhalb von im Rahmen einer landesweiten Analyse qualifizierten landschaftlichen Freiräumen. Dem Plangebiet wird somit eine allgemeine Bedeutung als Schutzgut Fläche beigemessen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Es ist zu erwarten, dass im Plangebiet sukzessive weitere Kleingärten brachfallen. Ein qualifizierter landschaftlicher Freiraum wird sich aufgrund der Lage des Plangebietes im Siedlungsbereich der Stadt Grimmen nicht entwickeln können.

2.1.6 Schutzgut Boden

Bestand

Das 2,65 ha große Plangebiet befindet sich in einem Landschaftsraum, der durch pleistozäne Bildungen des Pommerschen Vereisungsstadiums der Weichseleiszeit entstanden ist. Die geomorphologischen Verhältnisse sind durch eine flache Grundmoränenplatte geprägt. Als Bodenfunktionsbereich sind grundwasserbestimmte und/oder staunasse Lehme und Tieflehme ausgebildet.

Bewertung

Die Böden im Plangebiet sind durch eine langjährige gärtnerische Bewirtschaftung stark anthropogen beeinflusst. Die Bodenverhältnisse im Plangebiet sind damit nur von allgemeiner Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass im Plangebiet weitere Kleingärten brachfallen. Eine Regeneration der Bodenfunktionen wird in einem planerisch überschaubaren Zeitraum jedoch nicht erfolgen können.

2.1.7 Schutzgut Wasser

Bestand

Grundwasser

Gemäß Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie lassen sich die Grundwasserverhältnisse im Plangebiet wie folgt charakterisieren:

- Grundwasserneubildung: rd. 240 mm/a (mit Berücksichtigung des Direktabflusses)
- Grundwasserflurabstand: von Nord nach Süd zunehmend, > 5 m bis 10 m im Norden, > 10 m im Süden
- Geschütztheitsgrad: mittel (Grundwasserflurabstand > 5 m bis 10 m und Anteil bindiger Bildungen > 80 %) bis hoch geschützt (Grundwasserflurabstand > 10 m und Anteil bindiger Bildungen > 80 %)

Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer ausgeprägt.

Bewertung

Grundwasser

Zur Bewertung der Grundwasserverhältnisse wurde die Empfindlichkeit gegenüber Stoffeinträgen herangezogen. Danach weist der betrachtete eine geringe Empfindlichkeit auf. Die Grundwasserverhältnisse sind damit von allgemeiner Bedeutung für den Naturhaushalt.

Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet sind keine Wasserschutzgebiete ausgewiesen.

Oberflächengewässer

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer ausgeprägt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Grundwasser

Die derzeitigen Grundwasserverhältnisse bleiben bei Nichtdurchführung der Planung bestehen.

Wasserschutzgebiete

Im Plangebiet sind derzeit keine Wasserschutzgebiete geplant.

Oberflächengewässer

Es liegen keine Erkenntnisse bzgl. einer möglichen Neuanlage von Oberflächengewässern vor.

2.1.8 Schutzgut Luft

Bestand

Angaben zur Luftgüte im Plangebiet liegen nicht vor. Aufgrund der kleingärtnerischen Nutzung und guten Durchlüftung des Plangebietes ist von keiner nennenswerten Vorbelastung der Luftqualität auszugehen.

Bewertung

Das Plangebiet besitzt keine Funktionsbeziehung zu Gebieten mit einer beeinträchtigten Luftgüte. Dem Plangebiet wird daher diesbezüglich eine allgemeine Bedeutung für das Schutzgut Luft zugeordnet.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung wird die gärtnerische Nutzung im Plangebiet fortgeführt, wobei schrittweise weitere Kleingärten brachfallen werden. Hinsichtlich der Luftgüte im Plangebiet sind damit keine Veränderungen zu erwarten.

2.1.9 Schutzgut Klima

Bestand

Klimatisch gehört das Plangebiet zu einer Region, die durch ein atlantisch-maritim beeinflusstes Übergangsklima mit verstärkten kontinentalen Einflüssen geprägt ist.

Der mittlere jährliche Niederschlag liegt bei etwa 554 mm, die mittlere Jahrestemperatur bei 8,2°C.

Vegetationsausprägung, Wasserverhältnisse, Relief- und Bodenverhältnisse modifizieren diese makroklimatischen Verhältnisse zum örtlich herrschenden Lokal- bzw. Geländeklima. Das gärtnerisch genutzte Plangebiet ist dem Klimatop grüngerprägter Siedlungsflächen zuzuordnen.

Bewertung

Die klimatischen Verhältnisse im Plangebiet sind von allgemeiner Bedeutung. Das Plangebiet besitzt keine besondere Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für belastete Gebiete, wie z.B. überwärmte Siedlungskerne.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist davon auszugehen, dass das Plangebiet weiterhin gärtnerisch genutzt wird, wobei schrittweise weitere Parzellen brachfallen werden. Es ist davon auszugehen, dass sich die gegenwärtigen lokalklimatischen Verhältnisse im Plangebiet nicht nachhaltig ändern werden.

2.1.10 Schutzgut Landschafts-/Ortsbild

Bestand

Das landschaftliche Erscheinungsbild des Plangebietes ist durch eine Kleingartenanlage mit aufgelassenen Parzellen geprägt.

Bewertung

Das Plangebiet wurde im Rahmen der „Landesweiten Analyse und Bewertung der Landschaftspotenziale in Mecklenburg-Vorpommern“ (LAUN M-V 1996) als „Urbaner Raum“ erfasst und damit nicht bewertet.

Wert- und Funktionselemente mit besonderer Bedeutung für das Landschaftsbild sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die aufgelassenen Gärten stellen einen visuellen Störreiz im Ortsbild dar.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung besteht die Gefahr, dass durch die voranschreitende Nutzungsauffassung ein städtebaulicher Missstand mit einem erheblichen visuellen Störreiz im Stadtbild entsteht.

2.1.11 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Bestand

Bau- und Kunstdenkmale sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Ein Vorkommen von Bodendenkmalen ist nicht bekannt.

Bewertung

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind im Änderungsbereich keine Kultur- und Sachgüter mit besonderer Bedeutung vorhanden.

Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Eventuell im Änderungsbereich vorhandene, bislang nicht bekannte Bodendenkmale bleiben unentdeckt und bestehen unverändert fort.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

2.2.1 Schutzgut Mensch, insbesondere die menschliche Gesundheit

Mit der Überplanung des Gebietes gehen Kleingärten mit ihrer Erholungsfunktion für den Menschen verloren.

Im Gegenzug entstehen Wohngrundstücke mit Hausgärten, die ebenfalls eine Erholungsfunktion für den Menschen aufweisen.

Global betrachtet kann eine Entwicklung von Wohnbauland in zentrumsnaher Lage einen Beitrag zum Klimaschutz und damit auch zur menschlichen Gesundheit leisten (Vermeidung länger andauernder Hitzeperioden im Sommer infolge des Klimawandels), indem der motorisierte Individualverkehr reduziert wird (Besorgungen können z.B. zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden).

2.2.2 Schutzgut Pflanzen

Mit Umsetzung des Vorhabens gehen genutzte und aufgelassene Kleingärten verloren und werden durch Einfamilienhäuser mit Hausgärten ersetzt. Es besteht die Möglichkeit, dass einzelne Bäume und Hecken erhalten bleiben. Insgesamt ist anzunehmen, dass sich aufgrund der im Wohngebiet künftig zulässigen Versiegelungen der Umfang der grüngeprägten Siedlungsbiotope reduzieren wird.

2.2.3 Schutzgut Tiere

Im Zuge der Baufeldfreimachung (Fällung von Bäumen, Rodung von Gehölzen, Abriss von Lauben) besteht insbesondere das Risiko, das Nester und Gelege von Brutvögeln zerstört und flugunfähige Jungvögel getötet werden. Darüber hinaus kann es auch zu einer Tötung bzw. Verletzung von Fledermäusen kommen, die in Bäumen und Lauben übertagten.

Nach Abschluss der Bebauung entstehen im Zuge der Neuanlage von Hausgärten wieder Lebensräume für die heimische, siedlungsangepasste Fauna.

2.2.4 Schutzgut Biologische Vielfalt

Das Plangebiet umfasst bereits einen siedlungsgeprägten Bereich. Kleingärten werden durch Hausgärten ersetzt. Grundsätzlich bestehen damit die Voraussetzungen, dass der im Plangebiet aktuell vorhandene Bestand an Fauna und Flora auch künftig fortbestehen wird. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf die biologische Vielfalt sind nicht zu erwarten.

2.2.5 Schutzgut Fläche

Das Vorhaben dient der Nachnutzung bereits siedlungsgeprägter Flächen für die Wohnnutzung. Ein weiterer Flächenverbrauch für Siedlungsflächen der Stadt Grimmen erfolgt mit dem vorliegenden Vorhaben damit nicht. Erheblich nachteilige Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind somit nicht zu erwarten.

2.2.6 Schutzgut Boden

Mit Umsetzung des Vorhabens wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöhen. Es ist eine Versiegelung von naturhaushaltswirksamen Böden durch Errichtung von Gebäuden sowie durch die Anlage von Straßen, Wegen, Plätzen, Stellflächen für PKW, Terrassen etc. zu erwarten. Betroffen sind anthropogen überprägte Böden.

2.2.7 Schutzgut Wasser

Mit Umsetzung des Vorhabens wird sich der Versiegelungsgrad im Plangebiet erhöhen. Es ist eine Versiegelung von Grundwasserneubildungsflächen durch Errichtung von Gebäuden sowie durch die Anlage von Straßen, Wegen, Plätzen, Stellflächen für PKW, Terrassen etc. zu erwarten. Im Bereich der Hausgärten anfallendes Niederschlagswasser kann weiterhin versickern.

2.2.8 Schutzgut Luft

Mit der Errichtung eines Wohngebietes sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Luftgüte zu erwarten.

Aufgrund der zentrumsnahen Lage des Plangebietes bestehen die Voraussetzungen für einen reduzierten motorisierten Individualverkehr, indem Besorgungen zu Fuß oder mit dem Fahrrad erledigt werden können, was letztendlich auch der Luftgüte wiederum zu Gute kommt.

2.2.9 Schutzgut Klima

Die geplante Wohnbebauung wird sich nicht nachhaltig auf die lokalen Klimaverhältnisse auswirken, da das Maß von Flächenversiegelungen in Wohngebieten durch bauleitplanerische Vorschriften begrenzt ist. Das entstehende durchgrünte Wohngebiet wird kein klimatisches Belastungsgebiet darstellen. Da die überplante Fläche auch keine Bedeutung als klimatischer Ausgleichsraum für belastete Bereiche besitzt, sind infolge der geplanten Wohnbebauung auch keine Auswirkungen auf benachbarte Stadtquartiere zu erwarten.

2.2.10 Schutzgut Landschafts- und Ortsbild

Mit der 3. Änderung des Flächennutzungsplans werden die bauleitplanerischen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung des Gebietes geschaffen. Es besteht die Chance zur Aufwertung des Ortsbildes, indem einem städtebaulichen Missstand mit einem erheblichen visuellen Störreiz im Stadtbild durch die voranschreitende Nutzungsauffassung vorgebeugt wird.

2.2.11 Schutzgut kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter

Es besteht das Risiko, dass eventuell im Änderungsbereich vorhandene, bislang nicht bekannte Bodendenkmale im Zuge der Bebauung des Gebietes zerstört werden.

2.2.12 Wechsel- und Kumulationswirkungen

Über die bereits dargestellten Umweltauswirkungen hinaus sind keine weiteren erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern zu erwarten.

Kumulationswirkungen sind ebenfalls nicht zu erwarten, da im räumlichen Zusammenhang mit dem Plangebiet keine weiteren Wohngebiete geplant sind.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

2.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung

Im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung und der Umsetzung des Vorhabens bestehen zahlreiche Möglichkeiten der Vermeidung und Minderung zu erwartender Umweltauswirkungen, wie z.B.:

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung in Vorbereitung des B-Planverfahrens

- Zuordnung von Ersatzgärten im Bereich der Kleingartenanlage außerhalb des Plangebiets an betroffene Kleingärtner (Schutzgut Menschen)

Maßnahmen zur Vermeidung und im Minderung im nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanverfahren im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes

- Festsetzung von vorhandenen Grünstrukturen und/oder Einzelbäumen zum Erhalt (Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Landschafts-/Ortsbild)
- Begrenzung der überbaubaren Fläche (Schutzgüter Boden, Fläche, Pflanzen, Tiere, Klima)
- Festsetzungen zum Maß der Bebauung (Schutzgüter Boden, Fläche, Pflanzen, Tiere, Landschafts-/Ortsbild)
- Festsetzung der Zulässigkeit von Photovoltaikanlagen auf Hausdächern (Schutzgut Klima)

Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung im Zuge der baulichen Umsetzung

- Kontrolle von zur Fällung vorgesehenen Bäumen und zum Abriss geplanten Lauben auf Fledermäuse und Brutvögel (Schutzgut Tiere)
- Baumfällungen und Abriss von Lauben außerhalb der Brutsaison von Vögeln und außerhalb der Sommerquartierzeit von Fledermäusen (Schutzgut Tiere)
- Schutz von vorgefundenen, bislang unbekanntem Bodendenkmalen durch Dokumentation und/oder Bergung soweit erforderlich und möglich (Schutzgut kulturelles Erbe und Sachgüter)

2.3.2 Maßnahmen zum Ausgleich

Für den Ausgleich besteht die rechtliche Vorgabe, dass dieser in der vom Eingriff betroffenen Landschaftszone zu erfolgen hat.

Für den Ausgleich können Maßnahmen des Landschaftsplans der Stadt Grimmen genutzt werden (Landschaftsplan, Karte 16/4). Die Auswahl erfolgt im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung.

Darüber hinaus stehen für den Ausgleich auch anerkannte Ökokonten zur Verfügung.

Ersatzpflanzungen von Bäumen können im Änderungsbereich erfolgen.

Ein möglicher Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten kann durch Aufhängen von Vogelnist- und Fledermauskästen bzw. durch eine Aufwertung vorhandener Fledermausquartiere kompensiert werden.

Bei einer Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich in diesem Fall entbehrlich wäre.

2.4 Angaben zu in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten und zu den wesentlichen Gründen für die getroffene Wahl

Ein wesentliches Ziel des Vorhabens ist es, der durch zunehmenden Leerstand geprägten Kleingartenanlage eine neue Entwicklungsperspektive als Wohnstandort zu eröffnen.

Bei der Ausweisung der in Rede stehenden Kleingartenflächen zugunsten von Wohnbauflächen spielt auch die Zentrumsnähe eine entscheidende Rolle. Aufgrund der Lagegunst ist der Änderungsbereich in besonderer Weise geeignet, ein stadtintegriertes Wohnangebot zu schaffen.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten kamen damit grundsätzlich nicht in Betracht.

2.5 Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen auf die Schutzgüter zu erwarten sind

Eine Anfälligkeit der geplanten Wohnnutzung für schwere Unfälle oder Katastrophen ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima, Landschaft, Biologische Vielfalt, Natura 2000-Gebiete, Mensch, Gesundheit, Bevölkerung sowie kulturelles Erbe und sonstige Sachgüter durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind voraussichtlich nicht zu erwarten.

3 Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind

Die Angaben zur Bestandsaufnahme und -bewertung des derzeitigen Umweltzustands basieren im Wesentlichen auf den folgenden Unterlagen:

- Landschaftsplan der Stadt Grimmen
- Kartenportal Umwelt des Landesamtes für Umwelt, Geologie und Naturschutz Mecklenburg-Vorpommern

Für die Erfassung der Fauna des Gebietes erfolgte eine Potentialeinschätzung auf der Grundlage der vorhandenen Biotopstrukturen.

Schwierigkeiten sind bei der Zusammenstellung der Angaben nicht aufgetreten.

3.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt

Gemäß § 4c BauGB haben die Gemeinden erhebliche Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten können, zu überwachen (Monitoring). Ziel ist es, eventuelle unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen zu ermitteln und gegebenenfalls geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Es wird davon ausgegangen, dass im Rahmen der routinemäßigen Überwachung durch die Fachbehörden erhebliche nachteilige und unvorhergesehene Umweltauswirkungen den Fachbehörden zur Kenntnis gelangen.

Zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen werden folgende Maßnahmen getroffen:

- Kontrolle von Schutzmaßnahmen während der Bauphase (Baumschutz, Biotopschutz, Einhaltung zeitlicher Vorgaben zur Baufeldfreimachung)
- Kontrolle der im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen (Anwuchskontrolle, Kontrolle der Entwicklung)

3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Stadt Grimmen plant in zentrumsnaher Lage eine Entwicklung von Wohnbauland im Bereich einer zunehmend durch Leerstand geprägten Kleingartenanlage zwischen der Von-Homeyer-Straße und dem Gartenweg. Um hierfür die planerischen Voraussetzungen zu schaffen, ist die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich.

Die Stadt möchte mit der vorliegenden Planänderung für den Bereich der zunehmend durch Leerstand geprägten Kleingartenanlage eine Entwicklungsperspektive als Wohnstandort eröffnen und damit die planerischen Voraussetzungen für die Entwicklung eines weiteren Wohnstandortes im Einfamilienhaussegment schaffen. Der Geltungsbereich der Änderung hat einen Umfang von 2,65 ha.

Das Plangebiet wird aktuell von einer Kleingartenanlage mit z.T. aufgelassenen Parzellen aufgenommen. Mit der Überplanung dieses Gebietes als Wohnbaufläche sind keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen verbunden, da der Bereich bereits als Siedlungsfläche vorgeprägt ist. Mit der Entwicklung eines Wohngebietes im Bereich einer zentrumsnah gelegenen, zunehmend durch Leerstand geprägten Kleingartenanlage werden zudem baulich weniger stark vorbelastete Flächen geschont, so dass mit der vorliegenden Maßnahme der Innenentwicklung Auswirkungen mit einer möglicher Weise höheren Umwelterheblichkeit vermieden werden.

Die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft, wie z.B. ein erhöhter Versiegelungsgrad der Fläche und Baumfällungen bzw. Gehölzrodungen, sind kompensierbar. Entsprechende Regelungen zum Ausgleich und zum Erhalt von schützenswerten Bäumen und sonstigen Gehölzbeständen können im Rahmen der nachfolgenden verbindlichen Bauleitplanung im Zuge der Aufstellung eines Bebauungsplanes getroffen werden.

Für den Biotopausgleich enthält der Landschaftsplan der Stadt Grimmen entsprechende Flächenvorschläge. Die Auswahl erfolgt im Rahmen nachfolgender verbindlicher Bauleitplanungen. Ersatzpflanzungen von Bäumen können im Geltungsbereich der Änderung erfolgen.

Bei einer Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung gelten gem. § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung eines solchen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, so dass ein Ausgleich in diesem Fall entbehrlich wäre.

Die zu erwartenden Auswirkungen des Vorhabens weisen insgesamt keine große Schwere oder Komplexität auf oder gehen auch nicht mit großen Strukturveränderungen einher, sondern sind lokal begrenzt und kompensierbar. Das Vorhaben kann damit insgesamt als nicht erheblich nachteilig im Sinne des UVPG eingestuft werden.

3.4 Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden

Für die Analyse und Bewertung des Zustandes von Natur und Landschaft sowie der Auswirkungen auf die Umwelt wurden im Wesentlichen die folgenden Quellen genutzt:

- Landschaftsplan der Stadt Grimmen

- Kartenportal Umwelt Mecklenburg-Vorpommern, Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern
- Hinweise zur Eingriffsregelung Mecklenburg-Vorpommern (HzE), Neufassung 2018, hrsg. Vom Ministerium für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern; Schwerin
- Anleitung für die Kartierung von Biotoptypen und FFH-Lebensraumtypen in Mecklenburg-Vorpommern, Schriftenreihe des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie 2013, Heft 3; Güstrow