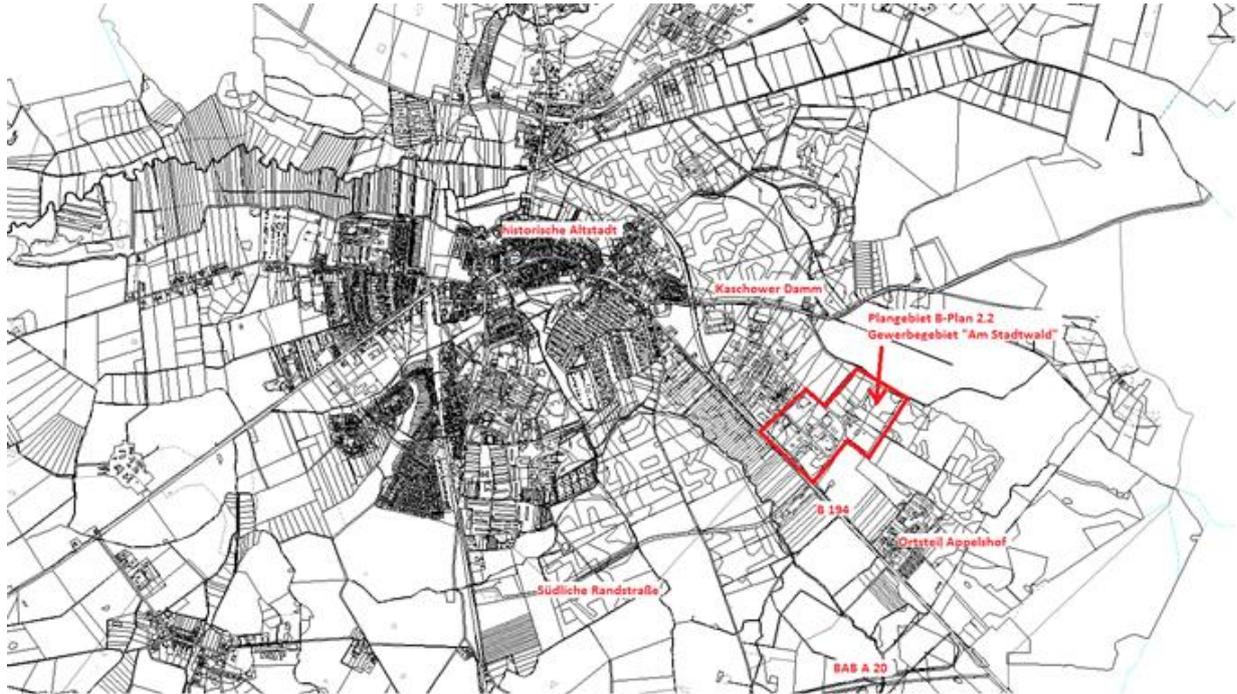


Satzung der 4. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 2.2
Gewerbegebiet „Am Stadtwald“
der Stadt Grimmen
als Textbebauungsplan

nach § 13 BauGB
-Vereinfachtes Verfahren-

B E G R Ü N D U N G

Übersicht (unmaßstäblich)



4. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 2.2 Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ der Stadt Grimm

Stand: 21. Oktober 2016

1. Angabe der Rechtsgrundlage

- 1.1. Grundlage der Satzung über die 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ bildete das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 6 des Gesetzes vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722).
- 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 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548)
 - die Landesbauordnung M-V (LBauO) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), § 84 geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.7.2011 (BGBl. I, S. 1509
 - das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 421 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert.
 - das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt mehrfach geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 15. Januar 2015 (GVOBl. M-V S. 30, 36).

2. Anwendbarkeit des § 13 BauGB

- 2.1. Der Gesetzgeber führt aus, dass, sofern durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, die Gemeinde das vereinfachte Verfahren anwendet, wenn
 1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
 2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.
- 2.2. Hinsichtlich der verfahrensgegenständlichen Satzung der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 ist festzustellen, dass diese Bedingungen erfüllt sind. Die beabsichtigte Aufhebung diverser textlichen Festsetzungen zur Grünordnung bzw. zur Zulässigkeit fester Brennstoffe berühren die Grundzüge der Planung nicht.

3. Verfahren nach § 13 BauGB

3. 1. Die 4. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.2 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Bezüglich des Verfahrensablaufes bedeutet dies, dass

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

Im vorliegenden Verfahren wird 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 kann 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.

Auch diese Möglichkeiten der Verfahrenserleichterungen sollen im Verfahren der 4. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 Gewerbegebiet "Am Stadtwald" in Anspruch genommen werden.

4. Planungsgrundlagen

4. 1. Seit dem 19.06.2001 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen für wesentliche Teile des Territoriums rechtswirksam.

4. 2. Der Geltungsbereich der 4. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 2.2 Gewerbegebiet "Am Stadtwald" der Stadt Grimmen ist in einem Gebiet gelegen, welches im Flächennutzungsplan als gewerbliche Baufläche dargestellt worden ist. Damit ist einzuschätzen, dass auch die 4. Änderung der Satzung des B-Planes Nr. 2.2 aus dem Flächennutzungsplan entwickelt ist.

4. 3. Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 2.2 ist am 26.01.1993 beschlossen und am 19.10.1993 bekannt gemacht worden. Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung ist die Satzung in Kraft getreten.
4. 4. Mit Beschluss vom 21.02.1996 wurde durch die Stadtvertretung nach vereinfachtem Verfahren die 1. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 Gewerbegebiet "Am Stadtwald" als Satzung beschlossen. Mit Ablauf des Tages der Bekanntmachung am 09.04.1997 ist die 1. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 in Kraft getreten. Gegenstand der 1. Änderung des B-Planes Nr. 2.2. war dabei die Festsetzung einer ergänzenden Verkehrsfläche und einer ergänzenden Grünfläche.
4. 5. Die Satzung der 2. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 2.2 Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ wurde durch die Stadtvertretung am 16.04.1998 beschlossen. Die 2. Änderung beinhaltet dabei die Aufhebung der im B-Plan Nr. 2.2 Teil B - Text unter Punkt 5 getroffenen textlichen Festsetzung. Damit ist seit diesem Zeitpunkt die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie von Stellplätzen und Garagen außerhalb der Baugrenze möglich.
4. 6. Mit Beschluss der Stadtvertretung wurde das vereinfachte Verfahren über die Satzung der 3. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 am 18.12.2014 abgeschlossen. Ziel dieses Satzungsverfahrens war die Aufhebung der im B-Plan Nr. 2.2 Teil B – Text unter Punkt 3 getroffenen Festsetzungen zum Gewerbegebiet mit Nutzungsbeschränkungen. Die Festsetzung der Unzulässigkeit genehmigungsbedürftiger Anlagen gem. 4. VO zur Durchführung des BImSchG im Gewerbegebiet GE 1 ist mit Inkrafttreten der Satzung über die 3. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 am 09.01.2015 ersatzlos entfallen.

5. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung

5. 1. Der Geltungsbereich der 4. Änderung der Satzung zum B-Plan Nr. 2.2 Gewerbegebiet "Am Stadtwald" entspricht dem Geltungsbereich der Satzung über den B-Plan Nr. 2.2. Gewerbegebiet "Am Stadtwald" der Stadt Grimmen.
5. 2. Das Plangebiet befindet sich nordöstlich der Bundesstraße 194, südwestlich des Stadtwaldes, nordwestlich der Ortslage Appelshof und südöstlich des B-Planes Nr. 2.1 Gewerbegebiet "Am Stadtwald" der Stadt Grimmen.
5. 3. Das Plangebiet hat sich seit seiner Ausweisung zu einem gut angenommenen Gewerbegebiet entwickelt. Es ist festzustellen, dass mit der Errichtung der Verkehrsfläche auch die innere Erschließung mit den Versorgungsmedien Wasser, Abwasser und Elektroenergie erfolgt ist. Zudem wurde in großen Teilen die Begrünung des öffentlichen Raumes im Gewerbegebiet 2.2 abgeschlossen. Die folgenden Bilder sollen einen Überblick zur Bestandssituation liefern.

Bild 1 vermittelt dabei einen Blick von West nach Ost über das gesamte Gewerbegebiet, welches am Standort "Am Stadtwald" entwickelt worden ist (B-Pläne 2.1 und 2.2). Im Vordergrund und damit im Westen eine Kompensationsfläche mit integriertem Regenrückhaltebecken, im Süden die Bundesstraße 194, im Norden der "Stadtwald" und im Osten schließt sich das Gewerbegebiet „Pommerndreieck“ an mit Anschluss an die Bundesautobahn A 20.



Bild 1: *Blick über das Gewerbegebiet von West nach Ost*



Bild 2: *Blick auf das Gewerbegebiet 2.2 (im Vordergrund) aus südlicher Richtung*

6. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel

6. 1. In jüngerer Vergangenheit hat es sich gezeigt, dass diverse Festsetzungen der Grünordnung, die in der Satzung über den B-Plan Nr. 2.2 verankert sind, die weitere Vermarktung des Gewerbegebietes „Am Stadtwald“ erschweren. Immer wieder haben Interessenten von einer Investition am Standort Grimmen abgesehen, weil grünordnerische Festsetzungen, die rein aus gestalterischer Sicht getroffen worden sind, zu finanziellen Mehraufwendungen bei den sich ansiedelnden Unternehmen führen würden. Aufgrund des weit gefächerten Angebotes von Gewerbeflächen in Mecklenburg-Vorpommern fließen bei der Standortentscheidung in immer größerem Umfang auch Folgekostenbewertungen mit ein. Finanzierung und Wirtschaftlichkeit treten bei der Standortwahl insbesondere von Betrieben ohne regionale Einbindung des Unternehmens stärker in den Mittelpunkt.
6. 2. In dem allgemein am Markt herrschenden Klima der Kostendämpfung sieht sich auch die Stadt Grimmen mit der Aufgabe konfrontiert, unter dem Aspekt der Kostenoptimierung der Baulandbereitstellung die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2.2 hinsichtlich der Grünordnung einer Überprüfung zuzuführen.
6. 3. Ausgangsbasis hierzu ist eine im Journal „Stadt+Grün“ in der Ausgabe 9/2012 veröffentlichte Aufstellung zu Herstellungs- und Unterhaltungskosten von Grünflächen. Die Zeitschrift ist das ständige Organ der Gartenamtsleiterkonferenz und richtet sich als Fachzeitschrift insbesondere an Verwaltungen für die gesamte öffentliche Grüngestaltung und Grünpflege, aber auch an Landschaftsarchitekten und anderweitig interessierte.

In dem Artikel „Neue Kennzahlen – Daten für die Erstellung und Unterhaltung von Grünanlagen überarbeitet“ wird ausgeführt, dass sich bei den Herstellungskosten für Grünanlagen lediglich Preisbereiche abbilden lassen. Hier schlägt die Art der Ausführung (z.B. Wahl der Größe des Pflanzmaterials) mit teilweise erheblichen Abweichungen bis zum 10-fachen zu Buche. Es bleibt jedoch festzustellen, dass die Herstellung einer Wiesen- bzw. Rasenfläche nur etwa 1/10 der Kosten der Herstellung einer Heckenpflanzung bzw. nur etwa 1/30 der Kosten der Herstellung von Einzelbaumpflanzungen in Anspruch nimmt.

Im gleichen Artikel wird darüber hinaus ausgeführt, dass bei der Unterhaltung der Grünanlagen der Art der Ausführung der Herstellung dann weniger eine Rolle spielt. Dort finden sich unter anderem folgende Beispiele für Folgekosten der Grünflächenunterhaltung pro Jahr.

Tabelle 1: *Folgekosten – Grünflächenunterhaltung, Stand 2012 (Stadt +Grün 9/2012)*

Bezeichnung	Einheit	EP Euro
Gebrauchsrasen, incl. Rasengittersteine	m ²	0,65
Rasenkante unterhalten (z.B. abstechen)	lfd.M.	0,07
Sportrasen	m ²	2,50
Wiesen	m ²	0,39
Straßenbaum	Stück	58,50
Einzelbäume in Grünanlagen	Stück	52,00
Strauchpflanzungen und Bodendecker < 1m	m ²	2,60
Zier- und Decksträucher > 1m	m ²	3,90
Solitärsträucher > 2m und ab 1 m Durchmesser	Stück	10,40
Hecken, mittlere Länge	lfd. M.	10,00
wassergebundene Beläge	m ²	1,79
Pflasterflächen	m ²	1,30
Plattenflächen	m ²	1,30
bituminöse Beläge	m ²	0,90
Zäune und Absperrungen bis 2,0 m Höhe	lfd. M.	1,95

6. 4. Bei Recherchen im Internet findet man jedoch auch noch weitere Anhaltspunkte dafür, dass die Kostenoptimierung insbesondere im öffentliche Bereich zu neuen Denkansätzen führen muss.

So befasst sich auch das Bundesministerium für Verkehr, Bau und Landesentwicklung mit Fragen der Kostenoptimierung. Ausgangspunkt der Bemühungen ist auch hier die Erkenntnis, dass Außenanlagen über ihren gesamten Lebenszyklus hinweg hohe Kosten verursachen. Dies bezieht sich sowohl auf die Errichtung von Außenanlagen als auch auf deren Pflege bis hin zum Abriss. Im Sinne eines wirtschaftlichen Umgangs mit finanziellen Ressourcen besteht für den Bereich Bauen und Betreiben das Ziel in einer Minimierung der Kosten von Außenanlagen im Lebenszyklus. Dazu wurde unter anderem ein Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen (BNB) Außenanlagen von Bundesliegenschaften entwickelt. Exemplarisch daraus vor dem Hintergrund der Festsetzungen von Fassadenbegrünungen (Teil B – Text, Festsetzung unter Punkt 18.) dargestellt die Jahreskosten für Kletterpflanzen je Stück von 7,50 Euro.

Abb. 1: Bewertungssystem Nachhaltiges Bauen des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Quelle: Internet, Screenshot) mit

KGR		Bauteil / Material	Einheit	Lebensdauer in Jahren ϕ	Reinigung und Pflege (mittlere Pflegestufe)	Kosten pro Jahr (EP)	
		Leistungsbeschreibung					
576 Begrünung unterbauter Flächen							
Extensive Dachbegrünung	Beton-, Naturstein-, Kies- und Sandflächen	m ²	50	unerwünschten Aufwuchs entfernen (3 x jährlich), Substrat nachfüllen (auf Anforderung), Rand- und Sicherheitsstreifen von Aufwuchs freihalten (5-7 x jährlich), Sicherheitsrinnen kontrollieren und reinigen (4 x jährlich), Kontrollschächte und Dachabläufe kontrollieren und reinigen (4 x jährlich), Verankerungen kontrollieren und nachrichten (4 x jährlich), An- und Abschlüsse der Dachabdichtung kontrollieren (2 x jährlich), Absturzsicherungen kontrollieren (2 x jährlich)	4,00 €		
	Dachbegrünung, extensive Staudensaatmischung (Drainage, Trennschichten, Substrat, Pflanzen)		30		0,50 €		
Intensive Dachbegrünung	Beton-, Naturstein-, Kies- und Sandflächen	m ²	50	wie bei extensiver Dachbegrünung, zusätzlich Pflegeleistungen aus KGR 574 und 576	9,00 €		
	Dachbegrünung, intensive Bepflanzung (Drainage, Trennschichten, Substrat, Pflanzen)	m ²	30		4,00 €		
Kletterpflanzen	Schling- und Kletterpflanze	St.	25	Wässern (auf Anforderung), Düngen (auf Anforderung), Schnitt (1 x jährlich), Klettvorrichtungen kontrollieren, Spanndrähte spannen/lockern (2 x jährlich), Pflanzen anbinden (2 x jährlich), Technische Einrichtungen (z.B. Fallrohre, Markiesen) freischneiden (2 x jährlich)	7,50 €		

Fußnoten

- Mähen: Schnittgut auf der Fläche belassen
- Unrat entfernen: Papier, Dosen, Flaschen, Plastiktüten und anderen Unrat, anfallender Unrat wird Eigentum des AN und ist zu beseitigen
- Wässern/Beregnen: Wasser kann den vorhandenen Zapfstellen unentgeltlich entnommen werden, Mindestwassermenge je Arbeitsgang 15 l/m², Anzahl der Arbeitsgänge ist abhängig von den natürlichen Niederschlägen.
- Düngen: mineralischer NPK-Dünger, Menge ca. 30 g/m²
- Nachsäen an Kahlstellen: Saatgutmenge 25 g/m², Saatgut einarbeiten

© BMVBS Version 2012_1 C17_Anlage 1

6. 5. Mit der nunmehr vorliegenden Planung wird beabsichtigt, insbesondere Festsetzungen der Grünordnung, die die Vermarktung der Flächen für eine weitere bauliche Inanspruchnahme des Gewerbegebietes „Am Stadtwald“ deutlich erschweren, auf den Prüfstand zu stellen. Es wird angestrebt, im Rahmen der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 solche Festsetzungen der Grünordnung aufzuheben, die nicht notwendiger Teil der Kompensation des mit der Aufstellung und Umsetzung des B-Planes bedingten Eingriffs in Natur und Landschaft sind und ausschließlich der Gestaltung dienen.

7. Einzelheiten der Planung

7.0. Vorbemerkung

Bei der vorliegenden Satzung handelt es sich um einen Textbebauungsplan. Dieser gilt für den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.2 und dient ausschließlich der Streichung einzelner Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Insoweit dient die Planzeichnung des Ursprungplanwerkes der Satzung des B-Planes Nr. 2.2 nur der Orientierung.

7. 1. *Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB*

Die Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung bleiben im Zusammenhang mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 unberührt.

7. 2. *Maß der baulichen Nutzung nach § 9 Abs.1 Nr.2 BauGB*

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung bleiben im Zusammenhang mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 unberührt.

7. 3. *Bauweise, Baugrenzen nach § 9 Abs.1 Nr.2 und 3 BauGB*

Die Festsetzungen zur Bauweise bzw. zu den Baugrenzen bleiben im Zusammenhang mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 unberührt.

7. 4. *Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB*

Die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen bleiben im Zusammenhang mit der 4. Änderung des B-Planes Nr. 2.2 unberührt.

7. 5. *Maßnahmen der Grünordnung nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 bzw. 20 und 25 BauGB*

Nach dem Planungswillen der Stadt sollen folgende Festsetzungen vollständig entfallen:

08. (Anpflanzungen auf Verkehrsflächen)

Auf den Verkehrsflächen sind unter Freihaltung der Grundstückszufahrten und der Stellplätze längs der Straßen großkronige, hochstämmige Laubbäume zu pflanzen. Weiterhin ist eine Unterpflanzung mit heimischen, standortgerechten Gehölzen vorzusehen.

09. (Gestaltung öffentlicher Grünflächen)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten öffentlichen Grünflächen sind standortgerechte Pflanzmaßnahmen mit heimischen Laubbäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen. Alle Fuß- und Radwege sind in wassergebundener Form auszuführen, in feuchten Lagen entsprechend befestigt (z.B. Pflaster).

13. (Begrünung der nicht überbauten Grundstücksflächen)

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind zu begrünen, wobei auf je 150 qm ein hochstämmiger Laubbaum mit mindestens 15 cm Stammumfang und auf mindestens 50% der sonstigen Freifläche Laubgehölze zu verwenden und dauerhaft zu unterhalten sind. Die Artenauswahl ist im Wesentlichen an den Vorgaben (Bäume und Sträucher) für die öffentlichen Grünflächen zu orientieren, (s. textl. Festsetzung Nr. 9)

14. (Begrünung von Parkplätzen)

Die Parkplätze auf den privaten Grundstücken sind mit Laubbäumen zu bepflanzen, wobei als Richtwert ein Baum pro drei Stellplätze zu pflanzen ist. Darüber hinaus sind die Flächen mit heimischen, standortgerechten Laubsträuchern einzugrünen. Außerdem sind die Parkplätze so anzulegen, dass die Wasserdurchlässigkeit des Bodens gewährleistet ist.

15. (Begrünung der Grundstücksgrenzen)

Die Einfriedung der Grundstücke darf nur in Form von Heckenpflanzungen, bei Bedarf in Verbindung mit Metalldrahtzäunen oder Holzzäunen erfolgen. Es sind nur heimische, standortgerechte Pflanzen zu verwenden, wobei eine Abstimmung mit benachbarten Bepflanzungen erfolgen soll. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschließen.

16. (Begrünung von Fassaden)

Fassaden mit einer lichten Höhe von mehr als 5 m sind mit heimischen, standortgerechten Kletterpflanzen zu begrünen. Die Bepflanzungen und die nach Bedarf notwendigen Kletterhilfen sind dauerhaft zu erhalten. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen und Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen auszuschließen.

Dies bedeutet jedoch nicht, dass sämtliche grünordnerischen Festsetzungen entfallen. Folgende, für die Kompensationsbetrachtung relevante Festsetzungen des B-Planes Nr. 2.1 bleiben erhalten:

10. (Gestaltung der Anlagen zur Oberflächenentwässerung)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind Anlagen für die offene Oberflächenentwässerung des Gebietes vorgesehen. Die Wasserläufe, Gräben, Feuchtbereiche, Absetz- und Regenrückhaltebecken sind naturnah auszubauen und entsprechend mit heimischen, standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

11. (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)

Auf den in der Planzeichnung festgesetzten Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Pflanzungen sind jeweils heimische, standortgerechte Laubbäume und Laubsträucher anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Abgängige Bäume und Sträucher sind zu ersetzen, Beeinträchtigungen durch die Nutzungen der angrenzenden Flächen sind auszuschließen.

Wie bereits unter Punkt 6 zum Planungsanlass ausgeführt, ist die Stadt Grimm auf der Suche nach Möglichkeiten, die im Gewerbegebiet „Am Stadtwald“ zur Verfügung stehenden Bauflächen einer Vermarktung zuzuführen. Diese Vermarktung scheiterte unter anderem auch an den Festsetzungen zur Grünordnung, die in großem Umfang nicht nur die kommunalen Grundstücke sondern auch die Baugrundstücke selbst betreffen. Grundlage dieser Festsetzungen bildet der Grünordnungsplan, der vom Planungsbüro plankontor oldenburg, Nadorster Straße 139, W-2900 Oldenburg im Jahre 1992 sowohl für den B-Plan Nr. 2.1 als auch für den B-Plan Nr. 2.2. als Gesamtplanwerk erarbeitet worden ist. Diesem Gesamtgrünordnungsplan ist zu entnehmen, dass von einer für beide B-Pläne in Anspruch zu nehmenden Plangebietsfläche von ca. 685.000 qm etwa 678.500 qm einer intensiven landwirtschaftlichen Nutzung (Acker) unterliegen. Lediglich periphere Bereiche des Plangebietes wurden zum Zeitpunkt der Bestandserhebung im Jahre 1991 nicht ackerbaulich genutzt. Die kartierten Biotop haben bei der Planung Berücksichtigung gefunden. Diese wurde so gestaltet, dass hochwertige Biotop erhalten geblieben sind. Damit ist festzustellen, dass für die Umsetzung der Planung ausschließlich ackerbaulich genutzte Flächen in Anspruch zu nehmen waren.

In die Kompensationsbilanz aufgenommen wurden

- a) Gräben / Staugewässer
- b) Feuchtgebüsch / Sumpfbüsch

c) Feldgehölz / Grünanlage

Die die privaten Grundstücke betreffenden, nunmehr entfallenden Regelungen zu Bepflanzungen haben nur indirekt Eingang (unter Punkt c) in die Kompensationsbilanzierung gefunden. In der Bilanzierung nicht nachvollziehbar ist, ob und wenn ja in welchem Umfang die Grünanlagen eine Wertsteigerung durch die festgesetzten Pflanzungen (Feldgehölze) erlangen. Aufgrund der durch die gewerbliche Nutzung verursachten anthropogenen Wirkungen auf die Pflanzungen wird ihr den ökologischen Wert der Grünanlagen aufwertender Anteil innerhalb des Gewerbegebietes als vernachlässigbar eingestuft. Dies wird zum Beispiel auch daran erkennbar, dass Baumpflanzungen auf den Parkflächen, Fassadenbegrünungen, Begrünung der Straßenräume gar keinen (auch nicht indirekten) Eingang in die erarbeitete Kompensationsbilanz gefunden haben. Diesen Maßnahmen obliegt im Sinne der Sicherung des „Durchgrüens“ des Gebietes mehr eine gestalterische Funktion, weniger eine ökologische.

Auch nach Aufgabe der umfänglichen Festsetzungen zur Grünordnung bleibt das „Durchgrüen“ des Plangebietes gesichert. Heutige bereits realisierte Pflanzungen unterliegen dem Biotopschutz und sind zu belassen. Für die Zukunft der derzeit unbebauten Flächen, die erst einer Vermarktung zugeführt werden sollen, greift § 8 LBauO M-V. Nach dieser ist geregelt, dass nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen, sind

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 fand bislang keine Anwendung, da der B-Plan Nr. 2.2. eigene Festsetzungen zu den nicht überbauten Grundstücksflächen getroffen hat.

Insgesamt ist festzustellen, dass durch die Stadt Grimmen für die Zukunft insbesondere unter dem Aspekt der Vermarktbarkeit der Baugrundstücke keine Notwendigkeit gesehen wird, die umfangreichen Festsetzungen zur Grünordnung aufrecht zu erhalten.

7. 6. *Maßnahmen des Immissionsschutzes nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

Nach dem Planungswillen der Stadt soll folgende Festsetzung vollständig entfallen:

17. (Ausschluss bestimmter Brennstoffe)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes dürfen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen feste Brennstoffe nicht verwendet werden.

Dieser Festsetzung fehlt der bodenrechtsordnende Bezug. Zudem ist sie unter dem Aspekt der immer weiter verbreiteten Verwendung nachwachsender Rohstoffe als

Energielieferant (Holz, Stroh, Pellets) und der damit einhergehenden verbesserten Filtertechnik von Heizungen überholt. Aus diesem Grunde soll seitens der Stadt Grimmen nicht mehr an dieser festgehalten werden.

Grimmen, 21.10.2016

Bürgermeister