

# B e g r ü n d u n g

Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3  
Baugesetzbuch „Am Immenweg“ der Stadt Grimmen

(Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang  
bebauten Ortsteile)

Stand:28.09.2008

Die Stadtvertretung der Stadt Grimmen fasste in ihrer Sitzung am 31.05.2007 den Beschluss zur Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB „Am Immenweg“ der Stadt Grimmen. (Fassung der Bekanntmachung vom 23.September 2004, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.Dezember 2006)

Das Plangebiet ist östlich des Immenweges, südlich hinter der Bebauung an der Greifswalder Straße sowie an die Bebauung des Nelkenweges angrenzend, nordwestlich der Gartenanlage Hoikenrade, auf den Flurstücken 461, 462, 463, 464 und 465, Flur 6 der Gemarkung Grimmen gelegen.

Zielstellung der Satzung ist es, die genannten Grundstücke in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einzubeziehen. Die einbezogenen Flächen sind durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches (Greifswalder Straße, Immen- und Nelkenweg) entsprechend geprägt.

Die Flächen in der unmittelbaren Umgebung und im Plangebiet sind wie folgt geprägt: Die östlich und westlich des Immenweges gelegenen Grundstücke sind mit Wohnhäusern und Nebengebäuden bebaut. Südlich des Nelkenweges und der Greifswalder Straße sind ebenfalls Wohngebäude mit Nebenanlagen im Bestand vorhanden. Nach der Art der baulichen Nutzung wird dem Charakter eines allgemeinen Wohngebietes entsprochen. Während die Wohngebäude am Immen- und Nelkenweg eingeschossig mit Satteldach ausgebildet sind, weisen die Wohngebäude an der Greifswalder Straße ein bis zwei Vollgeschosse auf.

Mit der Aufstellung der Satzung soll einer geordneten städtebaulichen Entwicklung entsprochen werden.

Tendenziell ist die bauliche Verfestigung des Gebietes erkennbar und soll mit der Satzung städtebaulich geordnet werden.

Im Bereich der v.-Homeyer-Straße sind im rechtskräftigen F-Plan der Stadt Wohnbauflächen dargestellt worden. Auf die Flächen am Immenweg soll mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (Verfahrensstand nach § 3 Abs.1 in Verbdg. mit § 4 Abs.1 BauGB-Vorentwurf) diese Nutzungsmöglichkeit erweitert werden.

Bauvorhaben nach § 34 BauGB, dem Einfügungserfordernis entsprechend, bis zu einer maximalen Geschossigkeit von zwei Vollgeschossen, sollen zugelassen werden. Aus der in der Satzung festgesetzten maximal zulässigen Zweigeschossigkeit ergibt sich bei einer gesetzlich festgelegten maximalen Grundflächenzahl von 0,4 für allgemeine Wohngebiete (§ 17 BauNVO) eine maximal zulässige Geschossflächenzahl von 0,8. §§ BauNVO

Die Erschließung des Gebietes erfolgt über den Immenweg als öffentliche Verkehrsfläche. Der Immenweg soll als Mischfläche ausgebaut werden und im Einbahnstraßensystem über den ebenfalls noch auszubauenden Erikaweg an die von-Homeyer-Straße angebunden werden. Die Ver- und Entsorgung des Gebietes ist neu zu organisieren. Erschließung

Die Gesamtversiegelung nach vollständiger zulässiger Bebauung des Gebietes beträgt ca. 1.600 qm. Dies liegt deutlich unter der Grenze der UVP-pflichtigen Vorhaben nach Anlage 1 Nr.18.7 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung. Die Zulässigkeit UVP-pflichtiger Vorhaben wird demnach durch die Satzung nicht begründet.

Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und der Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes bestehen nicht. Das Gebiet befindet sich in Innenstandlage, wird kleingärtnerisch genutzt und ist daher baulich vorgeprägt.

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen ist das 0,273 ha große Plangebiet überwiegend als Grünfläche dargestellt. Ein geringer Teil ist als gemischte Baufläche dargestellt, resultierend aus einer vorangegangenen Nutzung, die zwischenzeitlich aufgegeben worden ist.

Die Stadt Grimmen befindet sich derzeit im Verfahren zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes. Die Flächen, das Plangebiet dieser Satzung betreffend, sind im Vorentwurf des F-Planes als Wohnbauflächen dargestellt worden.

Mit der Entwicklung der Satzung in diesem Bereich soll der ständig wachsenden Nachfrage, Wohnbauflächen in zentrumsnaher Umgebung bereitzustellen, entsprochen werden.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern ist die Stadt als Vorranggebiet für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie ausgewiesen. Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes „Pommerndreieck“ wird von einem Wirtschaftswachstum ausgegangen, welcher auch die Ausweisung von weiteren Wohnbauflächen erforderlich werden lässt.

Die Löschwasserversorgung kann über vorhandene Hydranten des Trinkwassernetzes bereitgestellt werden. Hydranten sind in der Friedrichstraße und in der Greifswalder Straße vorhanden.

Die Grundstücke befinden sich mit Ausnahme eines Flurstückes im Eigentum der Stadt Grimmen. 3 Flurstücke des Plangebietes werden derzeit kleingärtnerisch genutzt. Einigkeit mit den Nutzern besteht dahingehend, dass die kleingärtnerische Nutzung an diesem Standort aufgegeben wird und über Flächentausch andere, derzeit nicht genutzte Gärten zur Verfügung gestellt werden.

Als Planungsziel soll erreicht werden, in diesem Plangebiet bis zu 6 Baugrundstücke bereitzustellen, auf denen die Errichtung von Wohngebäuden zulässig ist, die sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen unter Einhaltung einer maximal zulässigen Zweigeschossigkeit.

Die Finanzierung der Planverfahrens übernimmt die Stadt Grimmen.

Zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sind Maßnahmen erforderlich, die außerhalb des Plangebietes bereits ausgeführt worden sind. Die Darstellung der Maßnahmen erfolgt in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung.

Die Sicherung der Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erfolgt über eine Ökokontovereinbarung zwischen der Stadt Grimmen und dem Landkreis Nordvorpommern.

## Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

### 1. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfs

Die sich im Plangebiet befindlichen Grundstücke werden derzeit kleingärtnerisch genutzt. Ein geringer Teil der Flächen (ca. 10 %) sind versiegelt durch die Bebauung mit Gartenlauben und dazugehörigen Wegen.

Die Nutzung der Flächen als Gartenanlage wird komplett aufgegeben, um Bauland für Bauwillige zur Verfügung zu stellen.

-Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

| Biototyp                       | Flächenverbrauch (ha) | Wertstufe | Kompensationserfordernis + Zuschlag Versiegelung x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad | Flächenäquivalent für Kompensation |
|--------------------------------|-----------------------|-----------|--------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Strukturarme Kleingartenanlage | 0,273                 | 0         | 0,7 fach+0,50 x 0,75                                                                             | 2.457 qm                           |

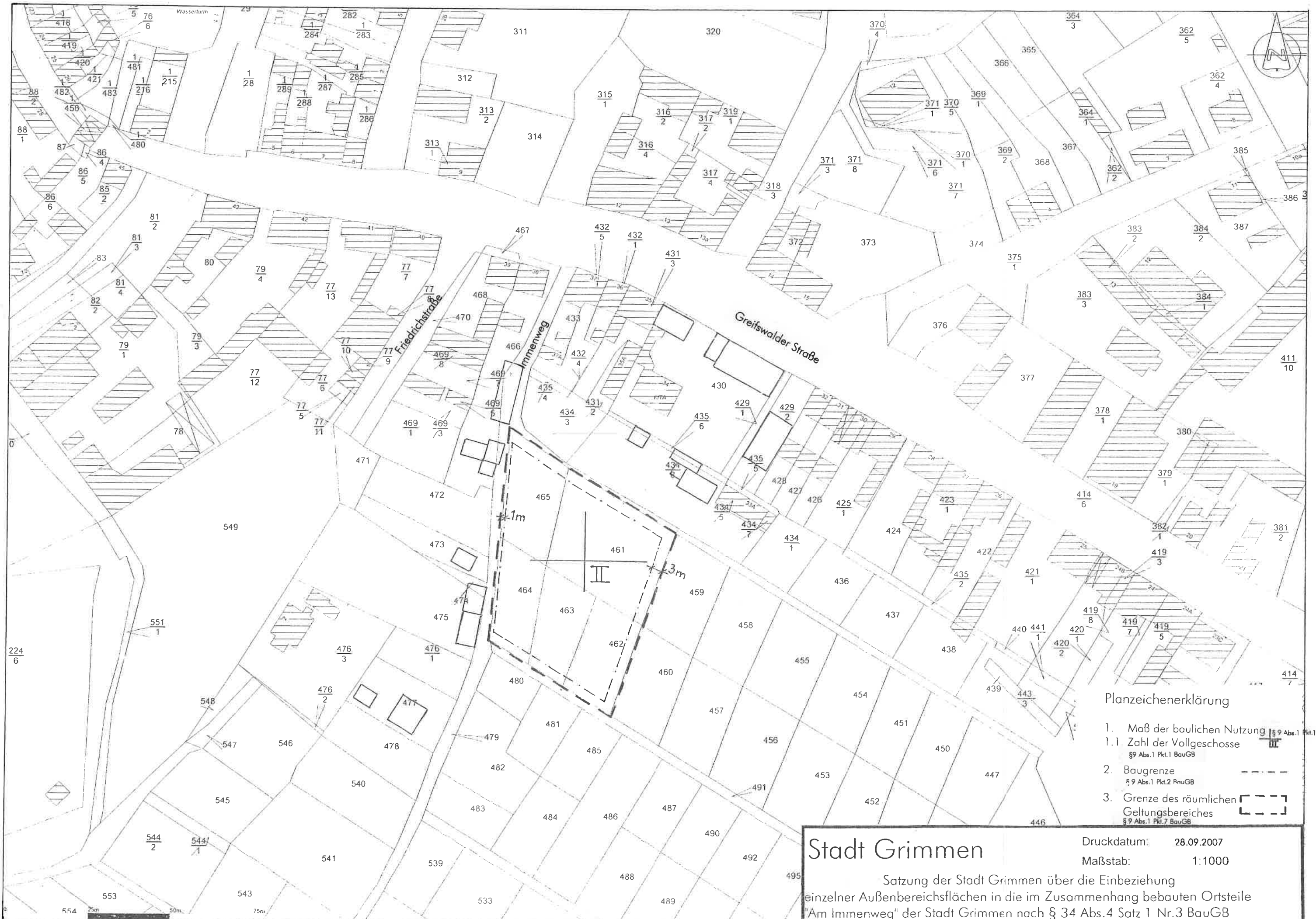
2.Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Für die Kompensation des erfolgten Eingriffes soll die Entsiegelung von Flächen am St.-Jürgen-Weg angerechnet werden. Hier erfolgte im Jahr 2006/2007 der Abbruch von mehreren Garagenzeilen auf einer Fläche von 6320 qm. Auf dem gesamten Grundstück mit seiner Größe von 1,792 ha soll Sukzession zugelassen werden.

Die Grundstücke waren bislang durch naturfremde Nutzungen geprägt. Die entsiegelten Flächen werden dauerhaft Lebensraumfunktionen übernehmen.

| Kompensationsmaßnahme              | Fläche (ha) | Wertstufe | Kompensationswertzahl | Wirkungs-Faktor | Flächen-äquivalent |
|------------------------------------|-------------|-----------|-----------------------|-----------------|--------------------|
| Entsiegelung (Abbruch)             | 0,632       | 2         | 2 fach+0,5            | 0,6             | 9.480 qm           |
| Gesamtfläche abzüglich ents.Fläche | 1,16        | 2         | 2                     | 0,6             | 1.392 qm           |
| Gesamt                             | 1,792       |           |                       |                 | 10.872 qm          |

Der Eingriff im Verfahren zur Aufstellung der Satzung nach § 34 Abs.4 Punkt 3 BauGB gilt mit der größflächigen Entsiegelung als ausgeglichen. Das zu kompensierende Flächenäquivalent übersteigt den ermittelten, tatsächlich zu erbringenden Ausgleich.



#### Planzeichenerklärung

1. Maß der baulichen Nutzung  § 9 Abs.1 Pkt.1 BauGB
- 1.1 Zahl der Vollgeschosse  § 9 Abs.1 Pkt.1 BauGB
2. Baugrenze  § 9 Abs.1 Pkt.2 BauGB
3. Grenze des räumlichen Geltungsbereiches  § 9 Abs.1 Pkt.7 BauGB

Stadt Grimmen

Druckdatum: 28.09.2007

Maßstab: 1:1000

Satzung der Stadt Grimmen über die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile "Am Immenweg" der Stadt Grimmen nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB

Satzung nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB „Am Immenweg“ der Stadt Grimmen  
Zusammenfassende Erklärung nach § 10 Abs.4 BauGB

Für das Plangebiet östlich des Immenweges, südlich hinter der Bebauung an der Greifswalder Straße, nordwestlich der Gartenanlage Hoikenrade, auf den Flurstücken 461, 462, 463, 464 und 465, Flur 6 der Gemarkung Grimmen ist nach § 34 Abs.4 Satz 1 Nr.3 BauGB eine Satzung aufgestellt worden. Einzelne Außenbereichsflächen sind somit in die Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen worden, da die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind.

Die Aufstellung der Satzung erfolgt im vereinfachten Verfahren nach § 34 Abs.6 BauGB.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs.2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind wird abgesehen.

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 13 Abs.2 Punkt 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs.2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen sind untereinander und gegeneinander abgewogen worden.

Den mitgeteilten Hinweisen aus der Stellungnahme des Landkreises Nordvorpommern wurde gefolgt. Andere beteiligte Behörden stimmten der Planung zu.

Die Aufstellung der Satzung im vereinfachten Verfahren ermöglichte für die Grundstücke im Geltungsbereich der Satzung kurzfristig die Herstellung des Baurechts.



Harms