BEGRÜNDUNG

zum

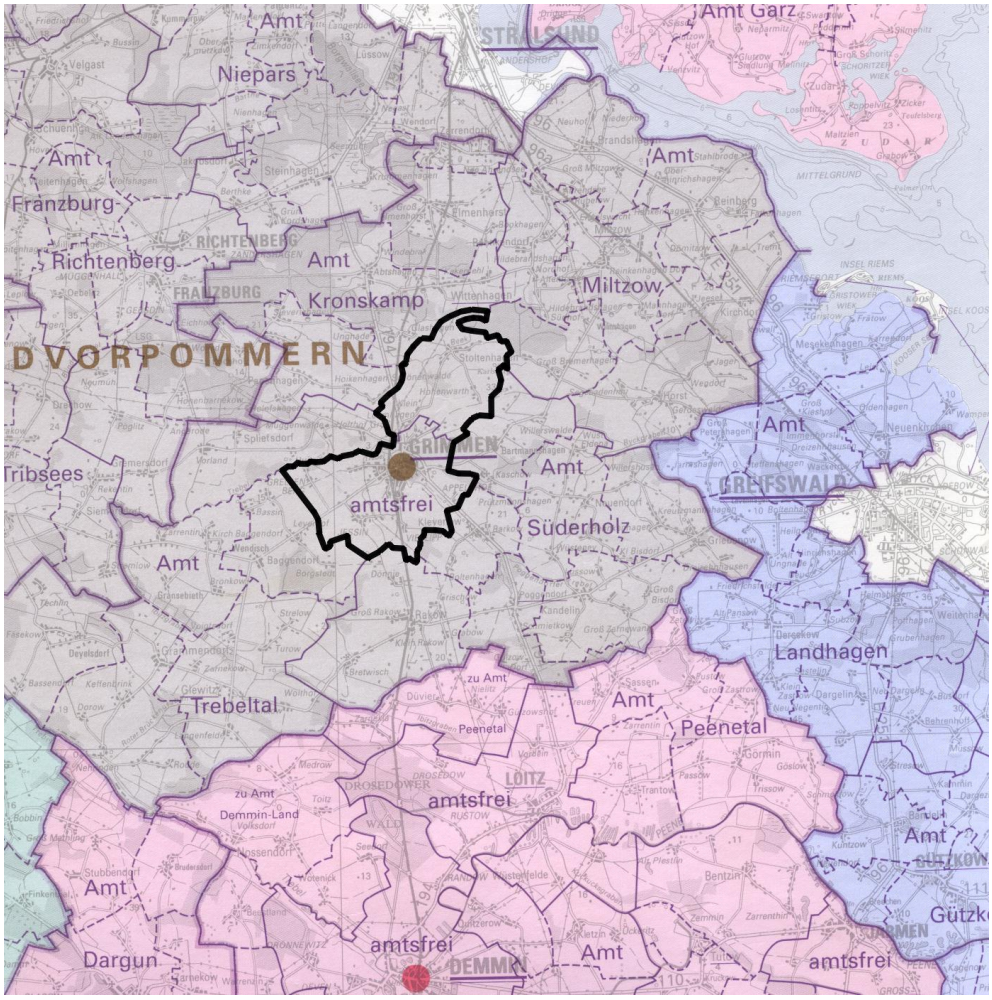
FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

der STADT GRIMMEN

Teil - I (Allgemeiner Text)

LANDKREIS NORDVORPOMMERN

Übersichtskarte, unmaßstäblich



Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen

Stand: 30. Juni 2011

erarbeitet durch:

I n g e n i e u r b ü r o T e e t z
17109 Demmin - Am Mühlenteich 7
Tel. 03998 / 222047 Fax. 03998 / 222048

Inhaltsverzeichnis

1. Vorbemerkung
- 1.1. Auftrag
- 1.2. Bisheriger Verfahrensablauf
- 1.3. Planungsgebiet
- 1.4. Planwerk
- 1.5. Kartenwerk
- 1.6. Ausarbeitung
- 1.7. Landschaftsplan
- 1.8. Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke

2. Planerischer Rahmen (Landesplanerische Vorgaben)
- 2.1. Vorbemerkung
- 2.2. Landesplanung
- 2.3. Regionalplanerische Zielvorgaben
- 2.4. Relevante Fachplanungen

3. Planerische Grundlagen
- 3.1. Naturräumliche Gliederung, Natureinheiten
- 3.2. Raumnutzung
- 3.3. Lage im Territorium
- 3.4. Administrative Einordnung
- 3.5. Bevölkerungsdichte
- 3.6. Lage im Rahmen der Landes- und Regionalplanung
- 3.7. Charakteristik der Gemeinde

4. Grundzüge der Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen
- 4.1. Allgemeine Aufgaben des Flächennutzungsplanes
- 4.2. Allgemeine Inhalte eines Flächennutzungsplanes
- 4.3. Ziele der Flächennutzungsplanung für das Territorium der Stadt Grimmen

5. Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen und Begründung dieser Ausweisungen
- 5.1. Bauflächen/Baugebiete
- 5.2. Flächen für den Gemeinbedarf
- 5.3. Flächen für den überörtlichen Verkehr
- 5.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen
- 5.5. Grünflächen
- 5.6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses
- 5.7. Flächen für die Landwirtschaft und den Wald
- 5.8. Landschaftsgrün, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
- 5.9. Nachrichtliche Übernahme von Bestimmungen des LNatG
- 5.10. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz, Bau- und Bodendenkmalpflege
- 5.11. Nutzung regenerativer Energien

1. Vorbemerkungen

1.1. Auftrag

Die Stadt Grimmen verfügt seit 2001 über einen wirksamen Flächennutzungsplan für wesentliche Teile des Territoriums der Stadt Grimmen. Nach Fusion mit der benachbarten Gemeinde Stoltenhagen, die ihrerseits nicht über einen wirksamen Flächennutzungsplan verfügte, hat die Stadtvertretung mit Beschluss vom 21.12.2006 die Aufstellung eines Flächennutzungsplanes für das nunmehr um das Gebiet der ehemals benachbarten Gemeinde Stoltenhagen vergrößerte Territorium der Stadt Grimmen beschlossen.

1.2. Bisheriger Verfahrensablauf

1.2.1. Nach Aufstellungsbeschluss durch die Stadtvertretung wurde am 27.03.2007 die frühzeitige Bürgerbeteiligung auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB und in der Zeit vom 22.07.2008 bis zum 29.08.2008 die frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

1.2.2. Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 01.07.2010 wurden der Entwurf des Flächennutzungsplanes, der Entwurf der Begründung (einschließlich Umweltbericht) und der Entwurf des Landschaftsplanes gebilligt und zur Auslage bestimmt. Die Auslegung erfolgte vom 21.07.2010 bis zum 20.08.2010.

1.2.3. Nach Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB sowie der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB und Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken haben sich noch Veränderungen am Planwerk notwendig gemacht. Aus diesem Grunde wurde durch die Stadtvertretung der Stadt Grimmen am 30. September 2010 bestimmt, dass der überarbeitete Planentwurf neuerlich öffentlich auszulegen und den Behörden / den sonstigen Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme zu übergeben ist.

1.2.4. Die neuerliche Auslegung auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB hat in der Zeit vom 25.10.2010 bis zum 26.11.2010 stattgefunden. Die Beteiligung der Behörden sowie der Sonstigen Träger öffentlicher Belange ist in der Zeit vom 25.10.2010 bis zum 30.11.2010 durchgeführt worden.

1.2.5. Mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.06.2011 wurden die zum Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen formulierten Hinweise, Anregungen, Bedenken durch die Stadtvertretung geprüft und abgewogen. Das Ergebnis der Abwägung ist mitgeteilt worden.

1.2.6. Ebenfalls mit Beschluss der Stadtvertretung vom 30.06.2011 wurde der Flächennutzungsplan in seiner nunmehr vorliegenden Fassung beschlossen. Die Begründung, bestehend aus dem Allgemeinen Teil (Teil 1) sowie dem Umweltbericht (Teil II) wurde bestätigt.

1.3. Planungsgebiet

Das Territorium der Stadt Grimmen umfasst nach der Fusion mit der ehemals benachbarten Gemeinde Stoltenhagen ein 5.029,00 ha (ca. 50,29 km²) großes Gebiet.

1.4. Planwerk

Der Flächennutzungsplan besteht aus:

- Planwerk des Flächennutzungsplanes
- Begründung (einschließlich Umweltbericht)

Planzeichen sowie graphische und farbliche Darstellungen entsprechen der Planzeichenverordnung. In der Planzeichenverordnung fehlende Piktogramme (z.B. für Hausgärten sowie für das Landschaftsgrün) wurden frei gestaltet.

Teil 1 der Begründung gliedert sich in 3 wesentliche Abschnitte. Nach der Einführung (Abschnitt 1, Kapitel 1) wird auf Planungen überregionaler Planungsträger (Abschnitt 1, Kapitel 2) und auf Planerische Grundlagen (Abschnitt 1, Kapitel 3) eingegangen. Daran anschließend werden die Aufgaben, Planungsziele und Ausweisungen der Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen (Abschnitt 2, Kapitel 4) dargestellt. Im Kapitel 5 (Abschnitt 3) werden die einzelnen Ausweisungen behandelt und die gemeindlichen Planungen begründet. Teil II der Begründung umfasst den Umweltbericht, der ein fachspezifischer Beitrag zur Gesamtplanung ist.

Neben dem Flächennutzungsplan wurde eine Landschaftsplanung erarbeitet. Diese setzt sich mit Fragen der Freiflächennutzung auseinander und diente als Handlungsempfehlung bei der Abwägung umweltrelevanter Problemstellungen.

1.5. Kartenwerk

Als Planungsgrundlage hat die Stadt Grimmen ein digitales Kartenwerk beim Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern erworben. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass diese durch die Stadt Grimmen käuflich erworbene Topografie in Teilbereichen (Benennung Straßennamen, baulicher Bestand) nicht mehr vollumfänglich dem heutigen Stand entspricht. Eine Korrektur der Karten ist aufgrund des amtlichen Charakters der Karten jedoch nicht erfolgt und auch nicht notwendig, da dass zur Verfügung stehende Material in einem für den Planinhalt sowohl in Genauigkeit als auch in Vollständigkeit ausreichenden Grad den Zustand des Plangebietes erkennen lässt.

1.6. Umweltbericht, Landschaftsplan

Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt. Der als gesonderter Teil der Begründung (Teil II) zum Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen entsprechend § 2 a BauGB zu erarbeitende Umweltbericht enthält alle Angaben der erarbeiteten Landschaftsplanung.

1.7. Rechtsgrundlagen und Verfahrensvermerke

1.7.1. Grundlage für die Ausarbeitung des vorliegenden Flächennutzungsplanes bildete das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2011 (BGBl. I S. 619).

1.7.2. Folgende weiteren Gesetzestexte waren für die Erarbeitung des Flächennutzungsplanes sowie den bisherigen Verfahrensablauf maßgeblich:

- das Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)

- das Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503, ber. S. 613), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 366, 382)

- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.06.2004 (GVOBl. M-V, S. 205), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V, S. 366, 378).

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466, 479)

- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)

- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723) [Gesetz zum 01.03.2010 aufgehoben.]

- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neu gefasst durch Bekanntmachung vom 24. Februar 2010 (BGBl. I, S. 94) - Geltung seit 01.03.2010, zuletzt geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)

- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg – Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729, 737) [Gesetz durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl M-V, S. 66) zum 01.03.2010 aufgehoben.]

- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66) - Geltung seit 01.03.2010; zuletzt geändert durch Art. 14 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. S. 383, 395)

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) - [Gesetz durch Artikel 27 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542) mit Wirkung vom 01.03.2010 aufgehoben.]

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) - Geltung seit 01.03.2010

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) - [Gesetz aufgehoben. durch Art. 24 Abs. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 29.7.2009 (BGBl. I, S. 2585) mit Wirkung vom 01.03.2010 aufgehoben.]

- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 29.07.2009, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2585) - Geltung seit 01.03.2010; zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I, S. 1163)

- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V 2010, S. 383, 393)

- Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern - Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V, S. 12, 247) geändert durch des Artikels 10 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 392)

- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.04.2006 (GVOBl. M-V. S. 102), geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 366, 379)

2. Planerischer Rahmen (Landesplanerische Vorgaben)

2.1. Vorbemerkung

Die Bundesrepublik besitzt auf dem Gebiet der Raumplanung in der Gesetzgebung eine Vollkompetenz für die Bundesplanung und eine Rahmenkompetenz für die Landesplanung. Innerhalb dieses Rahmens liegt die Kompetenz für die Landesplanung bei den einzelnen Ländern.

Die rechtlichen Grundlagen der Raumordnung bildet das Raumordnungsgesetz (ROG) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), zuletzt geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585). Neben den Aussagen zu Aufgaben, Leitvorstellungen und Grundsätzen der Raumordnung werden im 2. Abschnitt des ROG - Raumordnung in den Ländern, Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen die rahmenrechtlichen Grundlagen für die Regional- und Landesplanung geschaffen.

So heißt es im ROG in § 8 - Landesweite Raumordnungspläne, Regionalpläne und regionale Flächennutzungspläne

"*(1) In den Ländern sind*

1. ein Raumordnungsplan für das Landesgebiet (landesweiter Raumordnungsplan) und
2. Raumordnungspläne für die Teilräume der Länder (Regionalpläne)

aufzustellen. In den Ländern Berlin, Bremen und Hamburg kann ein Flächennutzungsplan nach § 5 des Baugesetzbuchs die Funktion eines Plans nach Satz 1 Nr. 1 übernehmen; hierfür gelten die Absätze 5 bis 7 sowie die §§ 10 und 11 entsprechend. Satz 1 Nr. 2 gilt nicht in den Ländern Berlin, Bremen, Hamburg und Saarland.

(2) Die Regionalpläne sind aus dem Raumordnungsplan für das Landesgebiet zu entwickeln. Die Flächennutzungspläne und die Ergebnisse der von Gemeinden beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planungen sind entsprechend § 1 Abs. 3 in der Abwägung nach § 7 Abs. 2 zu berücksichtigen.

(3) Ist eine Planung angesichts bestehender Verflechtungen, insbesondere in einem verdichteten Raum, über die Grenzen eines Landes erforderlich, sind im gegenseitigen Einvernehmen die notwendigen Maßnahmen wie eine gemeinsame Regionalplanung oder eine gemeinsame informelle Planung zu treffen.

(4) Erfolgt die Regionalplanung durch Zusammenschlüsse von Gemeinden und Gemeindeverbänden zu regionalen Planungsgemeinschaften, kann ein Regionalplan zugleich die Funktion eines gemeinsamen Flächennutzungsplans nach § 204 des Baugesetzbuchs übernehmen, wenn er den Vorschriften des Abschnitts 2 dieses Gesetzes und den Vorschriften des Baugesetzbuchs entspricht (regionaler Flächennutzungsplan). Im Plan nach Satz 1 sind sowohl die Festlegungen im Sinne der Absätze 5 bis 7 als auch die Darstellungen im Sinne des § 5 des Baugesetzbuchs zu kennzeichnen; Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind als solche zu kennzeichnen.

(5) Die Raumordnungspläne sollen Festlegungen zur Raumstruktur enthalten, insbesondere zu
1. der anzustrebenden Siedlungsstruktur; hierzu können gehören
a) Raumkategorien,
b) Zentrale Orte,
c) besondere Gemeindefunktionen, wie Entwicklungsschwerpunkte und Entlastungsorte,
d) Siedlungsentwicklungen,
e) Achsen;

2. der anzustrebenden Freiraumstruktur; hierzu können gehören
a) großräumig übergreifende Freiräume und Freiraumschutz,
b) Nutzungen im Freiraum, wie Standorte für die vorsorgende Sicherung sowie die geordnete Aufsuchung und Gewinnung von standortgebundenen Rohstoffen,
c) Sanierung und Entwicklung von Raumfunktionen,
d) Freiräume zur Gewährleistung des vorbeugenden Hochwasserschutzes;
3. den zu sichernden Standorten und Trassen für Infrastruktur; hierzu können gehören
a) Verkehrsinfrastruktur und Umschlaganlagen von Gütern,
b) Ver- und Entsorgungsinfrastruktur.

Bei Festlegungen nach Satz 1 Nr. 2 kann zugleich bestimmt werden, dass in diesem Gebiet unvermeidbare Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes an anderer Stelle ausgeglichen, ersetzt oder gemindert werden.

(6) Die Raumordnungspläne sollen auch diejenigen Festlegungen zu raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen von öffentlichen Stellen und Personen des Privatrechts nach § 4 Abs. 1 Satz 2 enthalten, die zur Aufnahme in Raumordnungspläne geeignet und zur Koordinierung von Raumansprüchen erforderlich sind und die durch Ziele oder Grundsätze der Raumordnung gesichert werden können.

(7) Die Festlegungen nach Absatz 5 können auch Gebiete bezeichnen,
1. die für bestimmte raumbedeutsame Funktionen oder Nutzungen vorgesehen sind und andere raumbedeutsame Nutzungen in diesem Gebiet ausschließen, soweit diese mit den vorrangigen Funktionen oder Nutzungen nicht vereinbar sind (Vorranggebiete),
2. in denen bestimmten raumbedeutsamen Funktionen oder Nutzungen bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen besonderes Gewicht beizumessen ist (Vorbehaltsgebiete),
3. in denen bestimmten raumbedeutsamen Maßnahmen oder Nutzungen, die städtebaulich nach § 35 des Baugesetzbuchs zu beurteilen sind, andere raumbedeutsame Belange nicht entgegenstehen, wobei diese Maßnahmen oder Nutzungen an anderer Stelle im Planungsraum ausgeschlossen sind (Eignungsgebiete).

Bei Vorranggebieten für raumbedeutsame Nutzungen kann festgelegt werden, dass sie zugleich die Wirkung von Eignungsgebieten für raumbedeutsame Maßnahmen oder Nutzungen haben.

Bei Auseinandersetzung mit den §§ 6 bis 16 des ROG wird deutlich, dass die wichtigsten Eigenschaften der Regional- und Landesplanung mit den Begriffen "übergeordnet, überörtlich und zusammenfassend bzw. koordinierend" umrissen werden können. Die Ziele und Vorgaben der Landes- und Regionalplanung, die im Rahmen der kommunalen Entwicklungs- und Flächennutzungsplanung zu berücksichtigen sind, werden in den Kapiteln 2.2. und 2.3. behandelt. Daneben wird im Kapitel 2.4. auf andere, relevante Fachplanungen eingegangen.

2.2. Landesplanung

2.2.1. Im Landesplanungsgesetz (LPlG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.05.1998 (GVOBl. M-V S. 503, ber. S. 613), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 366, 382) wird die Aufgabe der Landesplanung in § 1 Abs. 1 wie folgt definiert:

"Raumordnung und Landesplanung als Aufgabe des Landes beinhalten,
1. eine übergeordnete, überörtliche und zusammenfassende Planung aufzustellen und fortzuschreiben, die den wirtschaftlichen, sozialen, kulturellen, historischen, ökologischen und landschaftlichen Erfordernissen der räumlichen Entwicklung des Landes Rechnung trägt,
2. raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen der Planungsträger entsprechend den Erfordernissen einer geordneten räumlichen Entwicklung des Landes aufeinander abzustimmen. Dabei sind die widerstreitenden öffentlichen und privaten Interessen, soweit sie auf der jeweiligen

Ebene erkennbar und von Bedeutung sind, gegeneinander abzuwägen und zu einem Ausgleich zu bringen.

3. die grenzüberschreitende Zusammenarbeit mit den angrenzenden Bundesländern und den Nachbarstaaten zu fördern und raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die erhebliche Auswirkungen auf Nachbarstaaten haben können, nach den Grundsätzen der Gegenseitigkeit und Gleichwertigkeit abzustimmen."

2.2.2. Landesplanung ist somit als ein Instrument vertikaler und horizontaler Planungskoordination zu sehen. Es wird dabei eine doppelte Funktion angestrebt:

- Raumnutzungs- und Koordinationsplanung
- Entwicklungsplanung

Die Ziele der Landesplanung werden nunmehr im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LEP M-V) dokumentiert. Dieses ist mit Ablauf der Bekanntmachung der Landesverordnung über das Landesraumentwicklungsprogramm am 13.07.2005 (GVBl. I, S. 308) wirksam geworden und hat damit das Erste Landesraumordnungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (LROP M-V) vom 16.07.1993 abgelöst.

Ähnlich wie das Erste Landesraumordnungsprogramm hat auch das Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern auf die kommunale Bauleitplanung zumeist nur mittelbaren Einfluss. Die Ziele der Landesplanung werden erst durch die auf der Regionalplanungsebene durchzuführende Konkretisierung für die Flächennutzungsplanung von erheblicher Bedeutung.

Dennoch muss auf die Aussagen der Landesplanung - hier insbesondere auf die Ziele und das räumliche Konzept des Landesentwicklungsplanes - eingegangen werden, da sie den richtungweisenden Rahmen für die Regionalplanung geben.

2.2.3. Von Bedeutung für die kommunale Bauleitplanung (insbesondere Flächennutzungsplanung) sind folgende landesplanerische Vorgaben, die ohne weitere Konkretisierung direkt wirksam werden können:

- Ausweisung spezifischer Raumkategorien/Raumtypen
- Zentralitätszuweisung
- Ausweisung von Achsen
- Funktionszuweisungen

2.2.3.1. *Raumkategorien/Raumtypen*

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern werden folgende Raumkategorien definiert:

1. Ländliche Räume
2. Stadt-Umland-Räume (Ersatz für die Ordnungsräume des LROP)
3. Tourismusräume
4. Landwirtschaftsräume

Entsprechend der Festlegungen des LEP M-V ist die Stadt Grimmen dem **ländlichen Raum** zuzuordnen.

2.2.3.2. *Zentralitätszuweisung*

Neben den Raumtypen wurden im Landesraumentwicklungsprogramm zentrale Orte (dreistufige Gliederung) und überregionale Achsen definiert. Während auf der Ebene des Landesraumentwicklungsprogramms bereits eine Definition der Ober- und Mittelzentren erfolgt ist, obliegt die Auswei-

sung von Grundzentren/Siedlungsschwerpunkten den jeweiligen regionalen Raumordnungsprogrammen.

Hinsichtlich dieser Einstufungen ist darzustellen, dass die Stadt Grimmen im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern als zum Oberbereich Greifswald/Stralsund gehörendes **Mittelzentrum** ausgewiesen worden ist. Im LEP heißt es dazu: "*Neben den Oberzentren sind die Mittelzentren wichtige Standorte für Wirtschaft, Handel und Dienstleistungen. Sie tragen ganz wesentlich zur Stabilisierung der Ländlichen Räume bei. Mittelzentren sind in ihrer Funktion zu erhalten und weiter zu stärken. Dazu ist es notwendig, neben den so genannten "harten" auch die "weichen" Standortfaktoren zu sichern und auszubauen. Neben vielfältigen Bildungseinrichtungen sind in diesem Zusammenhang vor allem die Bereiche Kultur, Sport und Soziales zu nennen. Gezielte Maßnahmen zur Stadtentwicklung machen die Mittelzentren nicht nur für ihre Wohnbevölkerung interessanter, sondern unterstützen auch die Bemühungen zur Ansiedlung von Unternehmen und zum weiteren Ausbau des Tourismus."*[1]

Den Mittelzentren sind Mittelbereiche als Verflechtungsbereiche zugeordnet. Entsprechend Abbildung 23 des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommern sind folgende Umlandgemeinden dem Mittelbereich Grimmen zugeordnet worden: *"Deyelsdorf, Drechow, Glewitz, Grammendorf, Gransebieth, Gremersdorf-Buchholz, Hugoldsdorf, Papenhagen, Splietsdorf, Stadt Grimmen, Stadt Tribsees, Süderholz, Wendisch-Baggendorf, Wilmshagen, Wittenhagen"*[1]

2.2.3.3. *Achsen*
Grimmen ist im Bereich der **großräumigen Entwicklungsachse** (Hamburg/Lübeck - Wismar - Rostock - Stralsund/Greifswald - (Stettin), gebildet durch die Bundesautobahn 20 gelegen und damit in europäische und überregionale Netze eingebunden.

2.2.4. ***Spezielle Funktionszuweisungen***
Neben den Raumkategorien, den Zentralen Orten und den Überregionalen Achsen wurden unter Berücksichtigung der fachlichen Ziele spezielle Funktionszuweisungen vorgenommen. Auch wenn diese Funktionszuweisungen lediglich grobmaschig sind, lässt sich für das Territorium der Stadt Grimmen folgende Landesplanerische Einstufung nachvollziehen:

2.2.4. 1. *Freiraumentwicklung*
Die Aussagen zur Freiraumentwicklung sind im Landesraumentwicklungsprogramm in folgende Unterpunkte aufgeteilt:

1. Umwelt- und Naturschutz
   Hinsichtlich der Stadt Grimmen ist auszuführen, dass das Niederungsgebiet der "Trebel" als **Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftsschutz** dargestellt worden ist. Hiermit bedürfen Planungen in diesem Bereich der besonderen Beachtung der Aspekte des Naturschutzes und der Landschaftspflege. In diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass gleichermaßen Teile des FFH-Gebietes DE 1941-301 ("Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen") entlang des Trebeltals nordwestlich von Grimmen in das Territorium der Stadt Grimmen hineinragen.

2. Landschaft
   Hinsichtlich des Bereiches Landschaft wurde auf die Ausweisung spezieller Räume verzichtet. Vielmehr wird in den textlichen Ausführungen klargestellt, dass die Landschaft in ihrer Vielfalt, Eigenart und Schönheit geschützt, gepflegt und entwickelt werden soll. Darüber hinaus wird ausgeführt, dass das charakteristische Relief und die landschaftsprägenden Strukturen wie Gewässer, naturnahe Wälder, standort- und nutzungsbedingte Vegetations- und Bewirtschaftungsformen sowie landschaftstypische Bauweisen erhalten und weiterentwickelt werden sollen. Zum Erhalt der Kulturlandschaft soll neben anderen Maßnahmen auch die standortgerechte landwirtschaftliche Nutzung dauerhaft gesichert werden. Weiterhin ist dem Landesraumentwicklungsprogramm zu entnehmen, dass die Gebiete, für die sich im Rahmen der erbrachten ökologischen Leistungen Einschränkungen der Bewirtschaftungsintensität ergeben, bevorzugt in Förderprogramme einbezogen werden sollen. Ebenfalls wird dargelegt, dass landschaftstypische Strukturelemente erhalten, gepflegt und im Hinblick auf den Aufbau eines landesweiten

Biotopverbundsystems vernetzt werden sollen. Die vielfach ausgeräumten Landschaften sollen unter Berücksichtigung der Erfordernisse der Landnutzer mit Strukturelementen angereichert werden. Landschaftstypische Vegetationsstrukturen wie Alleen, Kopfweiden, Hecken und Parks sollen erhalten, gepflegt und entwickelt werden. Hinsichtlich des Waldes wird im Landesraumentwicklungsprogramm unter 5.1.2.4. ausgeführt, dass er ein ökologisch bedeutsames Element des Landschafts- und Biotopverbundes darstellt, weshalb der Waldanteil insbesondere in den waldarmen Gebieten unter Berücksichtigung der Erfordernisse der bestehenden Landnutzung erhöht werden soll. Hauptaugenmerk soll dabei darauf gelegt werden, dass nach Möglichkeit Verbundstrukturen zwischen bestehenden großen Waldgebieten geschaffen werden. Im Hinblick auf Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen wird im Landesraumentwicklungsprogramm ausgeführt, dass Schwerpunkte für diese Maßnahmen ausgewählte Bereiche der Küstengewässer, Bodden, Moore mit Regenerationsbedarf sowie Seen und Fließgewässer bilden. Kompensationsmaßnahmen und Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen schwerpunktmäßig in den NATURA 2000 Gebieten sowie in den Gebieten nach Artikel 10 der FFH-Richtlinie umgesetzt werden. Letztendlich wird im Landesraumentwicklungsprogramm bezüglich der Landschaft ausgeführt, dass in den Regionalen Raumordnungsprogrammen (nachgeordnete Planungsebene) zusätzlich regional bedeutsame Gebiete ("Kompensations- und Entwicklungsgebiete für Naturschutz und Landschaftspflege") dargestellt werden können.

2.2.4. 2. *Gewässer*

Die Aussagen des Landesraumentwicklungsprogramms Mecklenburg-Vorpommerns hinsichtlich der Gewässer sind allgemeiner Art. Sie zielen darauf ab, die Wasserqualität zu erhalten und zu verbessern, die Nutzung sowie den Schutz des Grundwassers zu sichern. Außerdem zielen sie darauf ab, Schadstoffbelastungen der Gewässer zu vermeiden und die Funktion der Gewässer als zentrale Elemente eines landesweiten Biotopverbundes zu stärken. Dazu sollen die vielfältigen Gewässerlandschaften, insbesondere die ökologisch bedeutsamen Gewässer mit ihren Ufern und Talauen als natürliche Lebensräume für bedrohte Tiere und Pflanzen erhalten und soweit erforderlich wieder hergestellt werden.

2.2.4. 3. *Boden, Klima und Luft*

Analog zu den Ausführungen zu den Gewässern sind auch die Ausführungen des Landesraumentwicklungsprogramms zur Thematik Boden, Klima und Luft allgemeiner Art. Sie zielen ab auf die Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit der Böden. Zudem wird ausgeführt, dass Flächen beanspruchende Maßnahmen dem Grundsatz des sparsamen Umganges mit Grund und Boden entsprechend sollen. Aus diesem Grunde soll Flächenrecycling (Widernutzbarmachung bereits versiegelter Flächen) und Bündelung von Nutzungen verstärkt werden. Weiterhin wird ausgeführt, dass auch der Bodensanierung (Erfassung belasteter Böden, Abgrenzung der Gefährdung, Durchführung notwendiger Sicherungs- und Sanierungsmaßnahmen) Beachtung zu schenken ist. Hinsichtlich des Klimaschutzes wird im Landesraumentwicklungsprogramm ausgeführt, dass die Reduzierung der Emissionen von Treibhausgasen durch Berücksichtigung der Siedlungsstruktur und geeigneter technischer und infrastruktureller Maßnahmen, vor allem im Energie-, Bau- und Verkehrsbereich, zu sichern ist. Auch die Erhaltung und Verbesserung der lokalen Klimaverhältnisse, die Vermeidung von Beeinträchtigungen klimatischer Ausgleichsleistungen, insbesondere der Luftaustauschbedingungen sowie die Begrenzung (ggf. Verringerung) der Belastung der Luft mit Schadstoffen einschließlich Staub und Lärm in den Siedlungsbereichen sind Gegenstand der Ausführungen im Landesraumentwicklungsprogramm.

2.2.4. 4. *Erholung in Natur und Landschaft*

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern (Karte) sind Teile des Territoriums der Stadt Grimmen als Tourismusentwicklungsraum ausgewiesen worden. Im Textmaterial wird dazu wie folgt ausgeführt:

"(1) Natur und Landschaft sind so zu schützen, zu pflege und zu entwickeln, dass die Voraussetzungen für die Erholung in Natur und Landschaft gesichert werden.

(2) Die sehr guten natürlichen Voraussetzungen mit reizvollen Landschaften und unverfälschter Natur, die hervorragenden Wassersportmöglichkeiten an Küste und See, ergänzt durch viele kulturhistorische Sehenswürdigkeiten, sollen vorrangig für erlebnis-,

gesundheits-, sport- und ruheorientierte landschaftsgebundene Erholungs- und Urlaubsformen genutzt werden. Dem Badetourismus kommt hierbei besondere Bedeutung zu.

(3) Naturbetonte und ungestörte Räume sind als Voraussetzung für die Erholung in Natur und Landschaft in einer ausreichenden Größe zu erhalten. Die hinsichtlich ihrer natürlichen und kulturbedingten Ausstattung für die Erholungsnutzung besonders geeigneten Landschaftsräume sollen möglichst weder durch andere Nutzungen noch durch die Erholungsnutzung selbst beeinträchtigt werden.

(4) Für die Erholung in Natur und Landschaft geeignete Flächen sollen erschlossen und entsprechend gestaltet werden. Zugänglichkeit und Erlebbarkeit besonders reizvoller Landschaftsteile sollen für die Allgemeinheit gewährleistet werden.

(5) Neben den traditionellen Erholungsgebieten sollen ausgeräumte Agrarlandschaften, die bisher für eine Erholungsnutzung wenig geeignet sind, durch landschaftsgestalterische Maßnahmen wieder aufgewertet werden.

(6) Schutzgebiete sollen, soweit dies der Schutzzweck erlaubt, der Allgemeinheit zugänglich gemacht und für die naturkundliche Information der Öffentlichkeit genutzt werden.

(7) Die großen Flusstalmoore der Peene, Trebel, Warnow, Recknitz und Tollense sollen als Rückzugsräume seltener und störungsempfindlicher Arten beziehungsweise wegen ihrer besonderen ökologischen Bedeutung als aquatisches Verbundsystem zwischen Ostsee und Binnenland in begrenztem Maße und unter Beachtung der Belange des Arten- und Biotopschutzes für die Erholung genutzt werden.

(8) Für die Bevölkerung sind in allen Teilräumen Einrichtungen und Möglichkeiten der Naherholung in angemessener Erreichbarkeit vorzuhalten. Insbesondere im unmittelbaren Unland der größeren Städte sind Freiräume für die Freizeitgestaltung und Erholung zu erhalten, vor Beeinträchtigung zu schützen und neu zu schaffen."

2.2.4. 5. *Küsten- und vorbeugender Hochwasserschutz*

Die im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern getroffenen Aussagen zum Küsten- und vorbeugenden Hochwasserschutz sind für die Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen ohne Belang.

2.2.4. 6. *Land-, Forstwirtschaft und Fischerei*

Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird ausgeführt, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen auch künftig der Landbewirtschaftung zur Verfügung stehen sollen. Ein Flächenentzug durch andere Nutzungen ist soweit wie möglich zu vermeiden, zumindest soll bei einem notwendigen Flächenentzug die betriebliche Existenz nicht gefährdet werden. Weiterhin wird ausgeführt, dass traditionelle und neue Bewirtschaftungsformen zu erhalten, zu stärken und zu entwickeln sind. Gleiches soll auch für solche Bewirtschaftungsformen, durch die die Landwirtschaft eine besondere Funktion für den Naturhaushalt und die Landschaftspflege hat und solchen die der Agrarforschung sowie der Umsetzung erzielter Forschungsergebnisse dienen, gelten. Große Teile des Territoriums der Stadt Grimmen (südlicher Bereich ohne das Territorium der ehemals benachbarten Gemeinde Stoltenhagen) sind im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern zudem als Raum mit einem größeren Anteil landwirtschaftlich gut geeigneter Nutzflächen dargestellt worden. Bezüglich der Wälder wird im Landesraumentwicklungsprogramm ausgeführt, dass diese wegen ihres volkswirtschaftlichen Nutzens, ihrer ökologischen Funktion und der Wohlfahrtswirkungen für die Bevölkerung zu erhalten, zu pflegen und durch nachhaltige Nutzung zu entwickeln sind. Zur Erhöhung des Waldanteils an der Gesamtfläche des Landes sollen geeignete Flächen mit standortgerechten Gehölzen aufgeforstet werden. Schwerpunktgebiete zur Vergrößerung des Waldanteils (Waldmehrungsgebiete) können nach Aussage des Landesraumentwicklungsprogramms M-V in den Regionalen Raumordnungsprogrammen festgelegt werden. Hinsichtlich der nachwachsenden Rohstoffe wird im Landesraumentwicklungsprogramm M-V ausgeführt, dass für die Nutzung land- und forstwirtschaftlicher Biomasse als nachwachsende Rohstoffe im stofflichen und energetischen Bereich die betrieblichen und überbetrieblichen Voraussetzungen zu stärken und auszubauen sind.

Die Aussagen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V bezüglich der Küsten- und Binnenfischerei, die auch hier auf Erhaltung, Schutz und Entwicklung abzielen, sind für die Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen ohne Belang.

2.2.4. 7. *Ressourcenschutz Trinkwasser*

Hinsichtlich des Ressourcenschutzes Trinkwasser wurden im Landesraumentwicklungsprogramm M-V zwei das Territorium der Stadt Grimmen berührende Vorbehaltsgebiete Trinkwasser ausgewiesen (Wasserfassung Grimmen, Wasserfassung Hohenwarth). Als Kriterium für die Abgrenzung der Vorbehaltsgebiete Trinkwasser wurden herangezogen:

a) alle Zonen der Trinkwasserschutzgebiete nach Landeswassergesetz M-V bzw. Trinkwasserschutzzonen nach Wassergesetz der DDR
b) bedeutende überregionale Grundwasservorkommen

In den Vorbehaltsgebieten Trinkwasser soll dem Trinkwasserschutz ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Alle raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind so abzustimmen, dass diese Gebiete in ihrer besonderen Bedeutung für den Trinkwasserschutz möglichst nicht beeinträchtigt werden. Die Aufgabe innerhalb der landesplanerischen Vorbehaltsgebiete, Vorranggebiete festzulegen, obliegt nach Aussage des Landesraumentwicklungsprogramms M-V der Regionalplanung. *[Anmerkung: Die Trinkwasserfassung Grimmen ist mit Wirkung vom 26.10.2005 aufgehoben worden.]*

Im Zusammenhang mit dem Schutz der Ressource Trinkwasser steht die Sicherung der Beseitigung des Abwassers. Diese soll so erfolgen, dass die öffentliche Trinkwasserversorgung durch Verunreinigung des Grundwassers nicht gefährdet und eine Belastung der oberirdischen Gewässer durch Nähr- und Schadstoffeintrag weitestgehend vermieden wird. Weiterhin wird ausgeführt, dass Abwasser in ein Gewässer nur eingeleitet werden darf, wenn seine Schadstofffracht so gering gehalten wird, wie dies bei Einhaltung der jeweils in Betracht kommenden gesetzlichen Anforderungen möglich ist. Die Festlegung des Landesraumentwicklungsprogramms M-V, dass Abwasser grundsätzlich in der Nähe des Anfallortes behandelt werden soll, die Abwasserbeseitigung in den Gebieten mit höherer Siedlungsdichte über leitungsgebundene öffentliche Abwasseranlagen zu erfolgen hat bzw. in dünn besiedelten Gebieten, bei Einzelgehöften und in Außenbereichen die Abwasserbeseitigung auch langfristig über dezentrale Lösungen (Kleinkläranlagen) erfolgen kann, wenn die Errichtung zentraler Ortsentwässerungssysteme unverhältnismäßig ist, sind für die Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen von erheblicher Relevanz.

2.2.4. 8. *Rohstoffsicherung*

Die Aufgabe, zur Sicherung und Gewinnung oberflächennaher Rohstoffe Vorranggebiete Rohstoffsicherung und Vorbehaltsgebiete Rohstoffsicherung festzulegen, wird von der Landesplanung auf die Ebene der Regionalplanung delegiert. Im Landesraumentwicklungsprogramm M-V sind lediglich die Kriterien, die bei der Festlegung der Vorrang- und Vorbehaltsgebiete Rohstoffsicherung zugrunde zu legen sind, definiert worden. Weiterhin ist im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern ausgeführt worden, dass die Rohstoffgewinnung so erfolgen soll, dass die damit verbundenen Belastungen der Umwelt und die Beeinträchtigung von Natur und Landschaft möglichst gering gehalten werden. Ebenfalls wird ausgeführt, dass aufgeschlossene Lagerstätten möglichst umfassend abgebaut werden sollen und die Felder im Zuge des Abbaus (unter Sicherstellung einer angemessenen Folgenutzung) möglichst zeitnah renaturiert bzw. rekultiviert werden sollen.

2.2.4. 9. *Infrastrukturentwicklung*

Die Aussagen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V zu den Themenbereichen

A. Leistungen im Rahmen der Daseinsvorsorge
B. Verkehr und Kommunikation
    1. Integrierte Verkehrsnetzgestaltung
    2. Öffentlicher Personennahverkehr
    3. Motorisierter Individualverkehr
    4. Fahrrad- und Fußgängerverkehr
    5. Schienen- und Straßengüterverkehr
    6. Schiffsverkehr und Häfen
    7. Luftverkehr
    8. Kommunikation
C. Kultur, Bildung und soziale Infrastruktur
    1. Kultur
    2. Bildung
    3. Soziale Infrastruktur und Sport

D. Energie (einschließlich Windenergie)

sind allgemein gehalten, stellen teilweise auf die Regionalen Raumordnungsprogramme ab bzw. sind für die Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen ohne Belange.

2.2.4.10. *Integriertes Küstenzonenmanagement und Raumordnung im Küstenmeer*
Auch die diesbezüglichen Aussagen des Landesraumentwicklungsprogramms M-V sind entweder allgemeiner Art oder für die Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen ohne Relevanz.

2.3. Regionalplanerische Zielvorgaben

2.3.1. Die Regionalplanung ist ein Teil der Landesplanung, den das Land auf 4 Regionalplanungsverbände delegiert hat. Grimmen befindet sich dabei im Bereich der Planungsregion Vorpommern mit den Landkreisen Nordvorpommern, Ostvorpommern, Rügen und Uecker-Randow sowie den Hansestädten Greifswald und Stralsund.

2.3.2. Hauptaufgabe der Regionalverbände als Träger der Regionalplanung ist die Aufstellung und Fortschreibung der Regionalpläne und der Landschaftsrahmenpläne. Der Regionalplan konkretisiert die Grundsätze der Raumordnung nach § 8 des ROG und die Grundsätze und Ziele der Raumordnung im Landesentwicklungsplan.

2.3.3. Das Regionale Raumentwicklungsprogramm - Vorpommern - ist seit dem 20.09.2010 rechtsgültig und entwickelt damit auch steuernde Wirkung für den Landkreis Nordvorpommern und somit auch für die Stadt Grimmen

2.4. Fachrelevante Hinweise einzelner Behörden, Fachplanungen

2.4.1. ***Vorbemerkung***

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB bzw. der „qualifizierten“ Beteiligung der Behörden auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB erhielten diese die Möglichkeit, sich zum Vorentwurf bzw. zum Entwurf des Flächennutzungsplanes zu äußern. Davon haben eine Vielzahl von Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gebrauch gemacht. Im Folgenden wird dargestellt, welche Hinweise, Anregungen oder Bedenken in diesem Rahmen formuliert worden sind.

2.4.2. ***überörtlicher Verkehr - Straßenverkehr***
Seitens des Straßenbauamtes Stralsund wird darauf verwiesen, dass sich im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen die Bundesstraße 194 sowie die Landesstraßen L 19 und L 30 befinden. Diese Straßen liegen in der Baulast des Bundes bzw. des Landes und werden vom Straßenbauamt Stralsund verwaltet. Im Zusammenhang mit der Planung der Stadt Grimmen wird darauf hingewiesen, dass

1. längs der Bundesstraße B 194 in einer Entfernung bis zu 20 m außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt, jeweils gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, keine Hochbauten errichtet werden dürfen (FStrG § 9 (1), Nr. 1 dürfen. Dies gilt entsprechend für Aufschüttungen oder Abgrabungen größeren Umfangs.

2. bauliche Anlagen, die außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke bestimmten Teile der Ortsdurchfahrt über Zufahrten oder Zugänge an die B 194 unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden dürfen (FStrG § 9 (1), Nr. 2).

3. an den Landesstraßen L 19 und L 30 bauliche Anlagen im Sinne der Landesbauordnung außerhalb der festgesetzten Ortsdurchfahrten in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der befestigten, für den Kfz-Verkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen (StrWG-MV § 31, (1)).

4. die Erlaubnis des Straßenbauamtes erforderlich ist, wenn Zufahrten und Zugänge zur B 194 sowie zur L 19 und L 30 außerhalb der zur Erschließung der anliegenden Grundstücke geschaffen oder geändert werden sollen (FStrG § 8 (1) sowie StrWG-MV).

Durch das Straßenbauamt Schwerin, Dezernat Autobahnen wurde hinsichtlich der BAB 20 ergänzend formuliert, dass gemäß § 9 (1) Bundesfernstraßengesetz (FStrG) vom 28. Juni 2007 Hochbauten jeder Art sowie Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfanges in einer Entfernung bis zu 40 m von der BAB, gemessen vom äußeren Rand der befestigten Fahrbahn, nicht errichtet bzw. vorgenommen werden dürfen. Diese Forderung wird ebenfalls nach § 9 (2) für den Bereich 40 - 100 m beidseitig der Bundesautobahn erhoben.

2.4.3. ***überörtlicher Verkehr – Bahn***

Durch die Deutsche Bahn Ag wurde im Rahmen des Beteiligtenverfahrens ausgeführt, dass im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen im Zuge des Ausbaus des Schienennetzes der großräumigen Verkehrsachse Stralsund - Neubrandenburg - Neustrelitz seitens der DB AG mittelfristig Maßnahmen zur Geschwindigkeitserhöhung, zur Erneuerung des Oberbaus und zur Erneuerung der Sicherungstechnik mit dem Ziel geplant werden, zukünftig mit einer Geschwindigkeit von 120 km/h fahren zu können. Diese Planungen haben jedoch keine Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen, da die vorgenannten Ausbauabsichten innerhalb der bereits ausgewiesenen Verkehrsflächen der Strecke 6088 realisiert werden.

Des Weiteren wird seitens der Deutschen Bahn AG darauf verwiesen, dass zwischen den Lärmschutzbauwerken und den Betriebsanlagen der Eisenbahnstrecke 6088 ein angemessen breiter Korridor freizuhalten ist, der eine Befahrung mit Instandhaltungs- und Havariefahrzeugen der DB AG ermöglicht.

Für den Fall einer Havarie/Unfall etc. im Bereich der Bahnanlagen ist ein ungehindertes Verlassen des Bahnbereiches bzw. erforderlichen Rettungskräften der Zugang zu den Bahnanlagen zu ermöglichen. Die Standsicherheit und Funktionsfähigkeit aller direkt oder indirekt durch die geplante Bebauung und das Betreiben von baulichen Anlagen beeinträchtigen oder beanspruchten Bahnanlagen ist ständig und ohne Einschränkungen, auch insbesondere während der Baudurchführung zu gewährleisten. Bahndämme dürfen nicht ab- oder untergraben werden, auch nicht die geradlinige Fortsetzung des Dammes unterhalb der jeweiligen Geländeoberfläche.

2.4.4. ***Gewässer I. Ordnung***

Durch das Staatliche Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Stralsund ist darauf verwiesen worden, dass das Territorium der Stadt Grimmen von der Trebel durchflossen bzw. durch die tangiert wird und dass diese ab dem Zusammenfluss der Kronhorster mit der Poggendorfer Trebel ein Gewässer 1. Ordnung ist. Damit obliegen die Gewässerunterhaltung und Entscheidungen bezüglich dieses Gewässers dem StALU als der für Gewässer 1. Ordnung zuständigen Wasserbehörde.

Seitens der zuständigen Behörde wird in diesem Rahmen mitgeteilt, dass durch den FNP der Stadt Grimmen keine in der Zuständigkeit des StALU Stralsund befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen und keine zu vollziehenden wasserbehördlichen Entscheidungen berührt werden. Ebenfalls ist mitgeteilt worden, dass derzeit keine Gewässerausbauten geplant sind.

2.4.5. ***Kultur- und Denkmalpflege***

Erläuterung:
Denkmale sind gemäß § 2 (1) DSchG M-V Sachen, Mehrheiten von Sachen und Teile von Sachen, an deren Erhaltung und Nutzung ein öffentliches Interesse besteht, wenn die Sachen bedeutend für die Geschichte des Menschen, für Städte und Siedlung oder für die Entwicklung der Arbeits- und Wirt-

schaftsbedingungen sind und für die Erhaltung und Nutzung künstlerische, wissenschaftliche, geschichtliche, volkskundliche oder städtebauliche Gründe vorliegen [§ 2 (1) DSchG M-V].
Gemäß § 1 (3) DSchG M-V sind daher bei öffentlichen Planungen und Maßnahmen die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

Baudenkmale
Im Planungsgebiet befinden sich nachfolgend aufgeführte Objekte, die als Einzeldenkmale unter den aufgeführten Positionsnummern in die Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern eingetragen sind:

0353	Grellenberg	Gutshaus
0360	Grimmen	Bahnhofstraße 1, Wohn- und Geschäftshaus
0361	Grimmen	Bahnhofstraße 19, Bahnhof (Empfangsgebäude, Güterabfertigung, Stellwerk)
0362	Grimmen	Bahnhofstraße 12, Villa und Landratsgebäude
0363	Grimmen	Bahnhofstraße 46, Wohn- und Geschäftshaus
0364	Grimmen	Bahnhofstraße 47, Wohn- und Geschäftshaus
0365	Grimmen	Bahnhofstraße 48, Wohn- und Geschäftshaus
0366	Grimmen	Bahnhofstraße 49, Post
0367	gestrichen	
0368	Grimmen	Bahnhofstraße (Friedhof), Ehrenmal der Sowjetarmee
0369	Grimmen	Bahnhofstraße (Park), Karl-Marx-Gedenkstein
0370	Grimmen	Bahnhofstraße (Friedhof), Denkmal „Ofer d. Faschismus“
0371	Grimmen	Domstraße 7, Pfarrhof mit Wohnhaus und Stall
0372	Grimmen	Bahnhofstraße, Friedhof
0373	Grimmen	Friedrichstraße 29, Wohnhaus
0374	Grimmen	Friedrichstraße 31, Wohnhaus
0375	gestrichen	
0376	Grimmen	Greifswalder Straße 13, Wohnhaus
0377	Grimmen	Greifswalder Straße 24, Wohn- und Geschäftshaus
0378	Grimmen	Greifswalder Straße 35, Wohnhaus
0379	Grimmen	Hafenstraße 6, Wohnhaus
0380	Grimmen	Hafenstraße 11, Wohnhaus und ehem. Rossschlächterei
0381	Grimmen	Hafenstraße 12, Wohnhaus
0382	Grimmen	Hafenstraße 14, Amtsgericht
0383	Grimmen	Karlstraße 18, Wohnhaus
0384	Grimmen	ev. Kirche St. Marien mit Kirchhof
0385	Grimmen	kath. Kirche St. Jakobus
0386	Grimmen	Kirchstraße 2, Wohnhaus
0387	Grimmen	Bahnhofstraße, Kriegerdenkmal
0388	Grimmen	Lange Straße 1, Wohn- und Geschäftshaus
0389	Grimmen	Lange Straße 9, Geschäftshaus
0390	Grimmen	Lange Straße 41, ehem. Wohnhaus (Stadtwirtschaft)
0391	Grimmen	Lange Straße 42, Mecklenburger Hof
0392	Grimmen	Lange Straße 43, Wohnhaus
0393	Grimmen	Lange Straße 46, ehem. Wohnhaus
0394	Grimmen	Lange Straße 47, ehem. Wohnhaus
0395	Grimmen	Lange Straße 48, ehem. Drogerie und Ratskeller (Einwohnermeldeamt)
0396	Grimmen	Markt 1, Rathaus
0397	Grimmen	Markt 2, Wohn- und Geschäftshaus
0398	Grimmen	Markt 3, Wohn- und Geschäftshaus
0399	Grimmen	Markt 6, Wohnhaus
0400	Grimmen	Markt 9, ehem. Hotel
0401	Grimmen	Mühlenstraße 1, Wohn- und Geschäftshaus
0402	Grimmen	Mühlenstraße 5, Wohn- und Geschäftshaus
0403	Grimmen	Mühlenstraße 8, Kaufhaus
0404	Grimmen	Mühlenstraße 9, Haustür

0405	Grimmen	Mühlenstraße 10/11, ehem. Diakoniehaus und Scheune
0406	Grimmen	Mühlenstraße 20, Wohnhaus
0407	Grimmen	Mühlenstraße 2, Apotheke (Hinterhaus)
0408	Grimmen	Neuberlin 34, Wohnhaus
0409	Grimmen	Norderhinterstraße 11, Wohnhaus
0410	Grimmen	Norderhinterstraße 12, Schule
0411	Grimmen	Norderhinterstraße 22, ehem. Zollhaus (Gasthaus)
0412	Grimmen	Norderhinterstraße 28, Wohnhaus
0413	Grimmen	Norderhinterstraße 29, Wohnhaus
0414	Grimmen	Norderhinterstraße 30, Fassade
0415	Grimmen	Lange Straße 21a, Wasserturm
0416	Grimmen	Schulstraße 3, ehem. Kalandhaus
0417	Grimmen	Schulstraße 6, sog. Kirchenbude
0418	Grimmen	Stadtbefestigung mit Greifswalder Tor, Mühlentor, Stralsunder Tor
0419	Grimmen	Stralsunder Straße 13, Windmühle mit Wohnhaus u. Stall
0420	Grimmen	Stralsunder Straße 30, Ziegeleigebäude mit Ringofen und Schornstein
0421	Grimmen	Stralsunder Straße, Speichergebäude des ehemaligen landwirtschaftlichen Ein- und Verkaufsverein
0422	Grimmen	Stralsunder Straße 55, Speicher
0423	Grimmen	Nordpromenade 14a, Wohnhaus
0424	Grimmen	Straße der Solidarität 70, Wohnhaus
0425	Grimmen	Strohstraße 14, Wohnhaus
0426	Grimmen	Strohstraße 26, Wohnhaus
0427	gestrichen	
0428	Grimmen	Sundische Straße 11, Wohnhaus
0429	Grimmen	Sundische Straße 12, Wohn- und Geschäftshaus
0430	Grimmen	Wilhelmstraße 3, Wohnhaus
0431	Grimmen	Wilhelmstraße 14, Wohnhaus
0432	Grimmen	Wilhelmstraße 15, Wohnhaus
0433	Grimmen	Wilhelmstraße 19, Baumeistervilla
0450	Groß Lehmhagen	Gutsanlage mit Gutshaus, Park und Lindenallee
0472	Hohenwarth	Zum Schloss 5, Gutshaus
0497	Jessin	Gutshaus und Park mit Umfassungsmauer, Küchengarten und Streuobstwiese
0498	Jessin	Stallscheune der Gutsanlage
1066	Stoltenhagen	Dorfstraße 19, Schmiede
1067	Stoltenhagen	Dorfstraße 27, Wohnhaus
1068	Stoltenhagen	Kirche m. freistehendem Glockenhaus, Friedhof m. Feldsteinmauer und Mausoleum

Bodendenkmale
Im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen sind mehrere Bodendenkmale bekannt (vgl. beiliegende Karte), die gemäß § 9 (6) BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan zu übernehmen sind (Denkmäler nach Landesrecht). Dabei ist insbesondere die flächige Ausdehnung der Bodendenkmale gemäß beiliegender Karte in der Planzeichnung darzustellen. Dazu sind folgende Informationen in den Textteil des Flächennutzungsplanes zu übernehmen:

1. *Die Farbe **Rot** (bzw. das Planzeichen BD1) kennzeichnet Bodendenkmale, bei denen angesichts ihrer wissenschaftlichen und kulturgeschichtlichen Bedeutung einer Überbauung oder Nutzungsänderung - auch der Umgebung - gemäß § 1 (3) DSchG M-V [vgl. auch § 7 (1), Nr.2 DSchG M-V] nicht zugestimmt werden kann.*

2. *Die Farbe **Blau** (bzw. das Planzeichen BD2) kennzeichnet Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Alle durch diese Maßnah-*

men anfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen [§ 6 (5) DSchG M-V]. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Genehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.

Hinweise:
Für Bodendenkmale, die bei Erdarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DSchG M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Eine Beratung zur Bergung und Dokumentation von Bodendenkmalen erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde bzw. beim Landesamt für Kultur und Denkmalpflege, Domhof 4/5, 19055 Schwerin.

2.4.6. ***Belange der Rohstoffsicherung***

Durch das zuständige Bergamt Stralsund wurde per Stand 22.09.2008 mitgeteilt, dass auf dem Territorium der Stadt Grimmen Flächen gelegen sind, für die Gewinnungsberechtigungen erteilt worden sind. Dabei handelt es sich um aufrechterhaltenes Bergwerkseigentum nach § 151 BBergG; welches das ausschließliche Recht, nach den Vorschriften des BBergG innerhalb der Feldgrenzen Bodenschätze aufzusuchen und zu gewinnen beinhaltet und welches unbefristet verliehen worden ist.

2.4.7. ***Sachlicher Teilflächennutzungsplan - Windkonzentrationsflächen - der Stadt Grimmen***

Die Stadt Grimmen hat am 18.05.2006 einen Sachlichen Teilflächennutzungsplan - Windkonzentrationsflächen beschlossen. Im Genehmigungsverfahren wurde einem Teil die Genehmigung versagt. Der teilgenehmigte Sachliche Flächennutzungsplan - Windkonzentrationsflächen - ist mit Ablauf des 05.12.2006 wirksam geworden. Für den versagten Bereich wurde mit Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Grimmen ein Ergänzungsverfahren eingeleitet. Dieses Ergänzungsverfahren wird jedoch nicht fortgeführt.

2.4.8. ***Landschaftsplan der Stadt Grimmen***

Für einen Teil des Territoriums verfügt die Stadt Grimmen über einen wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser wurde im Zeitraum 1994 bis 1996 erarbeitet und nach Teilgenehmigung für wesentliche Teile des Territoriums der Stadt Grimmen im Jahre 2001 für wirksam erklärt. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde für das Territorium der Stadt Grimmen (alt) ein Landschaftsplan erarbeitet.

2.5. Weiterführende Hinweise von Behörden bzw. von sonstigen Trägern öffentlicher Belange

2.5.1. ***Vorbemerkung***

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB bzw. im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB erhielten diese die Möglichkeit, sich zum Vorentwurf/Entwurf des Flächennutzungsplanes zu äußern. Davon haben eine Vielzahl von Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gebrauch gemacht. Im Folgenden wird dargestellt, welche weiterführenden Hinweise, Anregungen oder Bedenken in diesem Rahmen formuliert worden sind.

2.5.2. ***Brandschutz***

In Abhängigkeit von der Dichte der Bebauung und dem Nutzungscharakter der Gebäude in der Stadt und den dazugehörigen Ortsteilen der Stadt sind folgende Belange zu beachten:

1. Schaffung ausreichender Anfahrts- und Wendemöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr und des Rettungsdienstes

2. Ordnungsgemäße Kennzeichnung der Wege, Plätze und Gebäude in der Stadt und in den dazugehörigen Ortsteilen

3. Bereitstellung der erforderlichen Löschwassermenge für

Kleinsiedlungsgebiete	(WS)	24 m^3 / h
allgemeine Wohngebiete	(WA)	48 m^3 / h
Dorfgebiete	(MD)	96 m^3 / h
Mischgebiete	(MI)	96 m^3/ h
Gewerbegebiete	(GE)	96 m^3 / h
Industriegebiete	(GI)	192 m^3 / h
Sondergebiete, je nach Bebauung	(SO)	v. 24 m^3 / h bis 192 m^3 / h

gemäß Arbeitsblatt W 405 des Deutschen Vereins des Gas- und Wasserfaches e. V. im Löschbereich. Das Löschwasser muss für eine Löschzeit von 2 Stunden und in einem Umkreis von 300 m zur Verfügung stehen. Ist ein Löschteich in der Stadt bzw. in den einzelnen Ortsteilen der Stadt notwendig, so ist dieser entsprechend der DIN 14210 herzurichten (Anfahrtsweg, Aufstellfläche, Saugstelle).

2.5.3. ***Altlasten***

In Vorbereitung der Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB bzw. der Behörden und der Sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB wurde seitens des Landkreises Nordvorpommern, Umweltamt empfohlen, dass folgende Altstandorte / Altablagerungen in das Planwerk des F-Planes aufzunehmen sind. Diesem Hinweis wurde Rechnung getragen.

Altstandorte	**Bauflächen-darstellung**	**Bebaubarkeit auf der Grundlage des § 13 LBauO MV**
• ehemaliges Minol-Tanklager, Stralsunder Straße, NVP/57036/AST/005/00 Gemarkung Grimmen, Flur 3, Flurstücke 7/1, 8/1	gewerbliche Baufläche	derzeit § 34 BauGB, die Zulässigkeit des Vorhabens hängt von der angestrebten Nutzung ab
• ehemaliges ACZ, Heidebrinker Weg 1, NVP/57036/AST/006/00; Gemarkung Grimmen, Flur 3, Flurstück 61	gewerbliche Baufläche	derzeit § 34 BauGB, die Zulässigkeit des Vorhabens hängt von der angestrebten Nutzung ab
• ehemalige Straßenmeisterei, Vorländer Straße, NVP/57036/AST/007/00 Gemarkung Grimmen, Flur 2, Flurstück 499, 500, 501	Fläche für die Landwirtschaft	derzeit § 35 BauGB, eine bauliche Entwicklung wird nicht angestrebt

• ehemalige chemische Reinigung, Bertholt-Brecht-Straße 3, NVP/57036/ AST/009/00; Gemarkung Grimmen, Flur 12, Flurstücke 24, 25, 26/1	Wohnbaufläche	derzeit § 34 BauGB, eine Nachnutzbarkeit der Fläche im Sinne des Wohnens wird als möglich betrachtet
• ehemalige Bauhof GmbH, Stralsunder Straße, NVP/57036/AST/010/00; Gemarkung Grimmen, Flur 2, Flurstücke vers.	gemischte Baufläche	derzeit § 34 BauGB, die Zulässigkeit eines Vorhabens hängt von der angestrebten Nutzung ab
• Umschlagplatz Reichsbahn, Heidebrinkstraße, NVP/57036/AST/013/00; Gemarkung Grimmen, Flur 3, Flurstücke 12, 13/4	Flächen für den überörtlichen Verkehr; Bahn	baulich nicht zu entwickeln
• Sägewerk, Tribseeser Straße 9, NVP/ 57036/AST/015/00; Gemarkung Grimmen, Flur 8, Flurstücke 169/6, 169/8, 169/10, 169/11	Wohnbaufläche	derzeit § 35 BauGB, Flächenentwicklung bedarf der konkretisierenden Planung; im Rahmen des Verfahrens und der angestrebten Nutzung ist die Eignung der Fläche zu prüfen
Altablagerungen		
• Am Wasserwerk, NVP/57036/AAT/ 001/00; westlich Wasserwerk/Gartensparte; Gemarkung Grimmen, Flur 2, Flurstück 253/5	Fläche für die Landwirtschaft	derzeit § 35 BauGB, eine bauliche Entwicklung wird nicht angestrebt
• Verkippung westlich der Ziegelei, NVP/57036/AAT/008/00; Gemarkung Grimmen, Flur 2, Flurstück 492/45	Fläche für die Landwirtschaft	derzeit § 35 BauGB, eine bauliche Entwicklung wird nicht angestrebt
• Teich Jessin, NVP/57036/AAT/003/ 00; Gemarkung Jessin. Flur 1, Flurstücke 7/3, 7/4, nördlich der Stall- und Siloanlage	Wasserfläche	baulich nicht zu entwickeln

Sollten sich im Fall von Baumaßnahmen weitere Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, sind die weiteren Schritte mit dem StALU Vorpommern, Dienststelle Stralsund als zuständige Behörde nach § 2 Nr. 1 der Abfall- und Bodenschutzzuständigkeitsverordnung M-V i. V. m. § 4 der Landesverordnung über die Errichtung von unteren Landesbehörden vom 30.06.2010 sowie mit dem Umweltamt des Landkreises Nordvorpommern abzustimmen.

2.5.4. ***Immissionsschutz***

Im Rahmen des Beteiligtenverfahrens wurde seitens des Landkreises Nordvorpommern, Umweltamt auf folgende Aspekte des Immissionsschutzes verwiesen:

Entlang der B 194 am nördlichen Ausgang von Grimmen und an der Tangente von Groß Lehmhagen sind neue Wohnbauflächen ausgewiesen. Die stark frequentierte Bundesstraße verursacht hohe Geräuschbelastungen im Umfeld. Neben den Verkehrsgeräuschbelastungen wirken Immissionen von dem alten Gewerbe-/Industriegebiet, welches im FNP als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen ist, auf die neu dargestellten Wohnbauflächen ein. Im Zuge der Erarbeitung verbindlicher Bauleitpläne sind die Geräuschbelastungen zu untersuchen und soweit erforderlich bauliche oder technische Schallschutzmaßnahmen festzusetzen.

2.5.5. ***Gewässerschutz***

2.5.5.1. Im Hinblick auf den Anlagenbestand in Unterhaltungspflicht der Wasser- und Bodenverbände „Trebel“ bzw. „Ryck-Ziese“ wird auf die gesetzlichen Bestimmungen des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 11.08.2010 (BGBl. I S. 1163). Danach soll der Gewässerrandstreifen (5 m ab Böschungsoberkante bzw. ab Rohrleitungsachse bei verrohrten Gewässern) seiner Funktion nach erhalten bleiben (siehe hierzu § 38 WHG). Anlagen an Gewässern sind so zu errichten, zu betreiben, zu unterhalten und stillzulegen, dass keine schädlichen Gewässerveränderungen zu erwarten sind und die Gewässerunterhaltung nicht mehr erschwert wird (§ 36 WHG).

2.5.6. Schutz der Flugsicherheit

2.5.6.1. Aus Gründen der militärischen Flugsicherheit ist es notwendig, die zulässige Gesamthöhe der auf dem Territorium der Stadt Grimmen zulässigerweise zu errichtenden Windenergieanlagen zu begrenzen. Im Sachlichen Teilflächennutzungsplan - Windkonzentrationsfläche - der Stadt Grimmen ist für den Raum westlich der Stadt Grimmen (Raum Grellenberg) aufgrund der im damaligen Verfahren eingegangenen Stellungnahmen eine Höhenbeschränkung der WEA auf 213 m über NN (ca. 198 m über Gelände) vorgenommen worden. Diese Beschränkung ist in den Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen übernommen worden. Aufgrund der nunmehr vorliegenden Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung Kiel ist für die ergänzend aufgenommene Konzentrationsfläche - Wind - südlich der Stadt Grimmen (Raum Vietlipp) die zulässige Höhe der zu errichten WEA auf 195 m über NN (ca. 180 m über Gelände) beschränkt worden.

2.5.6.2. Zum Schutz der Flugsicherheit macht es sich erforderlich, die einzelnen errichteten Windenergieanlagen als Luftfahrthindernisse in den militärischen Tiefflugkarten zu veröffentlichen. Dabei sind Angaben über die Höhe (Rotordurchmesser, Nabenhöhe) und die Standortkoordinaten der jeweiligen Windkraftanlage beizufügen.

2.5.6.3. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass Luftfahrthindernisse mit einer Bauhöhe von mehr als 100 m über Grund - sofern geprüft und für zulässig befunden - gemäß der Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur Kennzeichnung von Luftfahrthindernissen kennzeichnungspflichtig sind (Tag- und Nachtkennzeichnung). Die genauen Rahmenbedingungen zur Kennzeichnung ergehen im Rahmen des Genehmigungsverfahrens von der zivilen Luftfahrtbehörde des Landes M-V an den Bauherren.

2.5.7. *Technische Ver- und Entsorgung*

2.5.7.1. *Wasser / Abwasser*

Es wird darauf hingewiesen, dass die Trinkwasserversorgung durch den Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung Grimmen (ZWAG) erfolgt. Durch diesen wird auf dem Territorium der Stadt Grimmen ein umfangreiches Versorgungsnetz (Trinkwasserleitungen mit Armaturen sowie die dazugehörenden Hausanschlüsse) unterhalten, welches es zu schützen gilt. Langfristig gesehen sind im Zuge von Baumaßnahmen die alten Trinkwasserstahlleitungen und Trinkwasserhausanschlüsse auszuwechseln bzw. die vorhandenen Trinkwasserhauptleitungen und neuen Hausanschlüsse Ihrer Nutzung anzupassen.

Die Zugänglichkeit der Armaturen und Schächte für den ZWAG ist zu gewährleisten.

Die Wasserversorgung für das Territorium der Stadt Grimmen wird über die Wasserfassungen Hohenwarth und Müggenwalde (Gemeinde Splietsdorf) realisiert. Hier sind die Trinkwasserschutzzonen zu beachten. Bei Bauvorhaben in den Trinkwasserschutzzonen sind die Richtlinien des DVGW-Regelwerkes W 101, Februar 1995 und der Schutzzonenkatalog beachtlich. Hinsichtlich des Kataloges der Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Schutzzonen wird auf Anlage I zur Begründung des Flächennutzungsplanes verwiesen. Die Untere Wasserbehörde des Landkreises Nordvorpommern ist die genehmigungspflichtige Behörde. Die von ihr erteilten Auflagen und Forderungen sind zu erfüllen.

Hinsichtlich der Sparte Abwasser ist auszuführen, dass seitens des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung (ZWA) Grimmen nur in der Stadt Grimmen Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung in seiner Rechtsträgerschaft unterhalten und auch bewirtschaftet werden. In den anderen Ortsteilen der Stadt Grimmen, wie Appelshof, Jessin, Gerlachsruh, Grellenberg, Groß Lehmhagen, Heidebrink, Hohenwieden, Hohenwarth, Klein Lehmhagen, Stoltenhagen und Vietlipp befinden sich keine Anlagen zur Niederschlagswasserbeseitigung in Rechtsträgerschaft des ZWA Grimmen und werden auch nicht bewirtschaftet.

Für die Ortsteile Gerlachsruh, Grellenberg, Heidebrink, Stoltenhagen und Vietlipp hat bzw. wird der ZWA Grimmen den Antrag von der Abwasserbeseitigungspflicht gestellt/stellen, so dass hier die Abwasserbeseitigung nur über abflusslose Gruben oder Kleinkläranlagen unter Einhaltung der anerkannten Regeln der Technik erfolgen soll.

Zur Ableitung des anfallenden Schutzwassers werden im Bereich der Stadt Grimmen an folgenden Standorten "große" Abwasserpumpwerke unterhalten:

Pumpwerk Gutenbergstraße
Pumpwerk Süd-West an der Ecke „Am Heizhaus"
Pumpwerk Jarpenbeeker Damm an der Ecke „Rosenweg"
Pumpwerk Kirschenallee
Pumpwerk Am Röhrhorn
Neben den Regenrückhaltebecken wurden auch diese großen Pumpwerke im Flächennutzungsplan dargestellt.

Seitens des Versorgers wird ausgeführt, dass für folgende Wohnbauflächen eine komplette Erschließung für Trink-, Schmutz- und Niederschlagswasser erforderlich ist:

1. nördlich der S.-N.-Borstschew-Straße
2. südlich der Hans-Grundig-Straße
3. nördlich der Südlichen Randstraße
4. östlich der Von-Homeyer-Straße
5. südlich des Gartenweges
6. Boltenhäger Weg
7. St.-Jürgens-Weg und Am Röhrhorn (in Realisierung)
8. Wohnbebauung südlich der Tribseeser Straße

9. Wohngebiet Immenweg
10. Wohngebiet „Zu den Salzwiesen“
11. Wohnbebauung „Gartenweg“ (östlich des Weges zur Petersilienbar)
12. Wohnbebauung Grellenberger Straße (in Anschluss an die vorhandenen Leitungen angedacht)
13. ehemaliges Gutsgoldgelände (Anschluss in Richtung B 194, Zu den Salzwiesen, Brinkstraße und Schlossmühle möglich)
14. Wohngebiet „Am Wasserwerk“ (Derzeit erfolgt die innere Erschließung im ehemaligen Meliorationsgelände. Auf dem Gelände nördlich befinden sich alte Brunnen, die nicht bebaut werden können.)
15. Für die Von-Homeyer-Straße ist durch den Zweckverband die Sanierung der Ver- und Entsorgungsleitungen angedacht.

Für folgende Wohnbauflächen in den Ortsteilen ist eine komplette Erschließung für Trink- und Schmutzwasser erforderlich:

1. die Fläche zwischen der Gemeindestraße und der Dorfstraße in Groß Lehmhagen
2. der Sandweg in Jessin
3. nordöstlich in Appelshof.

2.5.7.2. Hinsichtlich der technischen Ver- und Entsorgung wurde des Weiteren auch durch die Anbieter der Medien Strom, Gas, Kommunikation, Kabelfernsehen auf den jeweils vorhandenen Anlagenbestand verwiesen. Dieser ist im Zusammenhang mit der baulichen Entwicklung zu berücksichtigen. So wird z.B. seitens der Kabel Deutschland darauf verwiesen, dass sich im Plangebiet Breitbandkommunikationsanlagen (BK-Anlagen) des Unternehmens befinden und im Rahmen vorhabenskonkreter Planungen eine Einweisung in den vorhandenen Bestand notwendig wird. Eine ähnliche Forderung wird von der PrimaCom GmbH formuliert. Diese verweist darauf, dass Teile des Stadtgebietes von Grimmen (südlich der Friedrichstraße, westlich der Eisenbahnlinie) von der PrimaCom als Kabelfernsehversorger erschlossen sind. Neben unterirdischen Anlagen (Kabelanlagen, Leerrohre) sind in den betroffenen Straßenzügen bei eventuellen Bauarbeiten auch die oberirdischen Schalt-/Verstärkerschränke zu berücksichtigen.

2.5.7.3. Durch das Straßenbauamt Stralsund ist mitgeteilt worden, dass durch die Straßenbauverwaltung (vorbehaltlich der Bereitstellung von finanziellen Mitteln) folgende Bauvorhaben geplant sind:

B 194

Radverkehrsanlage Abzw. Stoltenhagen — NVP 15	ab 2012

L 19

Bahnhofsvorplatz Grimmen	ab 2011.

3. Planerische Grundlagen

3.1. Übersicht über den Planungsraum

3.1.1. Das Territorium der Stadt Grimmen ist im Zentrum von Mecklenburg-Vorpommern, im Landkreis Nordvorpommern gelegen. In der Stadt Grimmen ist der Verwaltungssitz des Landkreises situiert. Benachbarte Gemeinden sind Süderholz, Wendisch-Baggendorf, Splietsdorf, Papenhagen, Wittenhagen und Sundhagen. Raumordnerisch ist das Territorium der Stadt Grimmen der Planungsregion Vorpommern zuzuordnen. Die Karte I vermittelt einen Überblick über die Lage der Stadt Grimmen im Bezug auf die Planungsregion sowie im Bezug auf den Landkreis.

Karte I: Lage der Stadt Grimmen im Raum Vorpommern bzw. im Landkreis Nordvorpommern

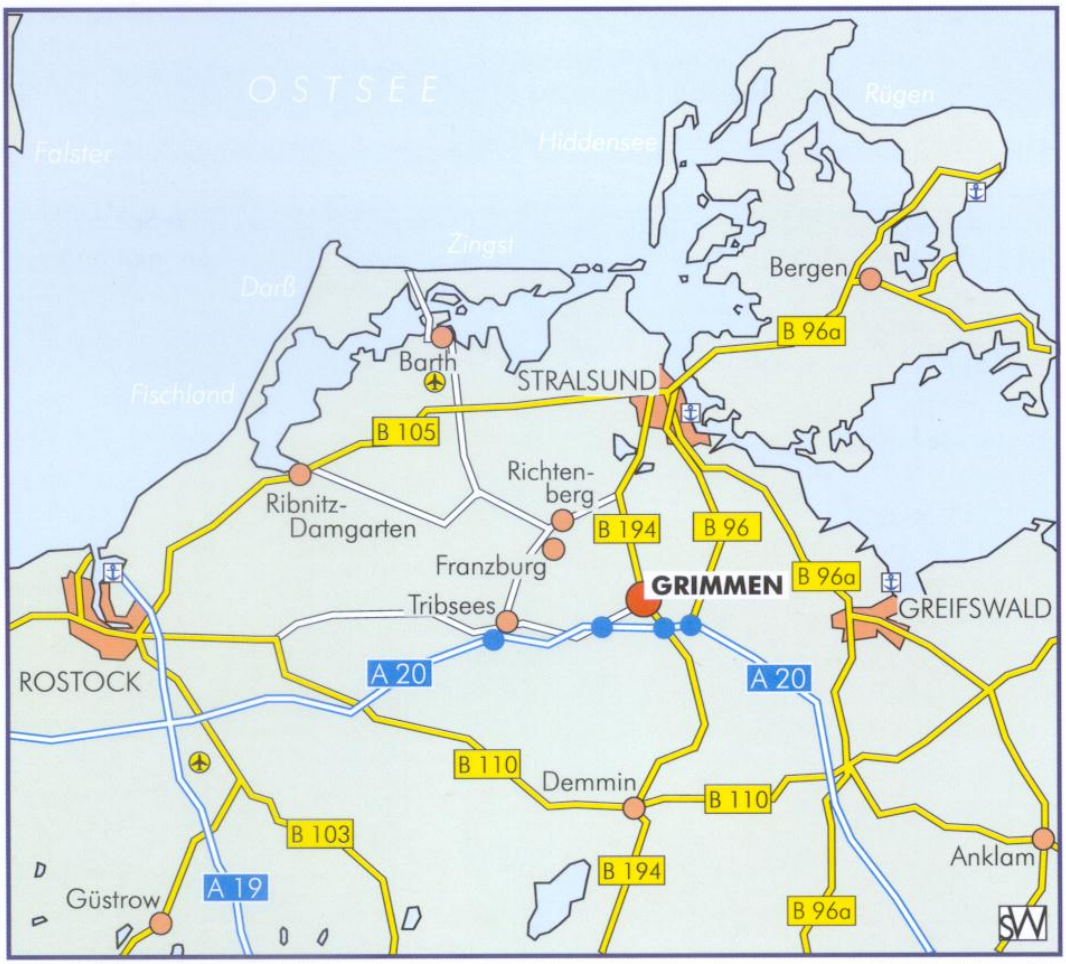
3.1.2. Mit dieser vorab beschriebenen Lage ist Grimmen nur jeweils 25 km von den Städten Greifswald und Stralsund, den im Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern festgelegten Oberzentren, entfernt gelegen.

3.1.3. Durch die BAB 20, die unmittelbar in der Nähe der Stadt Grimmen über zwei Zufahrten verfügt, bzw. über den Rügenzubringer (B96n) sind aber auch Städte wie Rostock (70 km), Neubrandenburg (70 km), Stettin (150 km), Schwerin (150 km), Berlin (220 km), Hamburg (230 km), Bremen (340 km) und sogar Malmö (110 km + 100 km) direkt und ohne große Umwege zu erreichen.

3.1.4. In nur etwa 45 Minuten ist ebenfalls über die BAB 20 der Flughafen Rostock-Laage, der seit 2002 die internationalen Verkehrsdrehkreuze in Deutschland und Europa anfliegt, zu erreichen. Ebenso befinden sich in einem 80 km Radius um Grimmen die Seehäfen Rostock, Stralsund, Saßnitz-Mukran, Greifswald-Ladebow und Wolgast.

3.1.5. Die folgende Karte verdeutlicht die Einbindung der Stadt Grimmen in das überregionale und regionale Verkehrssystem. *(Quelle: STANDORT LOCATION GRIMMEN, eine Broschüre der Stadt Grimmen)*

Karte II: Verkehrliche Einbindung der Stadt Grimmen



3.2. Naturräumliche Gliederung, Natureinheiten

3.2.1. Nach der naturräumlichen Gliederung von Hurtig /1957 (zitiert nach RABIUS & HOLZ 1993) wird durch das Plangebiet des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen eine Landschaftszone erfasst. Dabei handelt es sich um das nördlich des mecklenburgisch-vorpommerschen Grenztales, welches durch Trebel, Tollenseunterlauf und Landgraben gebildet wird, liegende *Nordöstliche Flachland*.

3.2.2. Die Landschaftszonen werden in Untereinheiten, die so genannten Großlandschaften, gegliedert. Bezug nehmend auf das Territorium der Stadt Grimmen ist auszuführen, dass das gesamte Areal der Großlandschaft Nordöstliche Lehmplatten zuzuordnen ist.

3.2.3. Im Gutachterlichen Landschaftsplan zur Regionalen Raumordnungsprogramm Vorpommern wird ausgeführt, dass geologisch betrachtet Vorpommern zur Norddeutschen Senke gehört und damit einen Teil des Norddeutschen Tieflandes bildet.

3.3. Raumnutzung

3.3.1. Die Raumnutzung auf dem Territorium der Stadt Grimmen wird durch Ackerflächen dominiert. Aber auch Siedlungsflächen, Waldflächen und Grünlandflächen tragen wesentlich zur Raumnutzung im Territorium bei. Für das 50,29 km² große Territorium der Stadt Grimmen lässt sich folgende grobe Bilanz der Raumnutzung aufmachen:

	Bestand	Soll
Flächen für die Landwirtschaft (Acker/Grünland)	36,99 km²	35,16 km²
Siedlungs- und Verkehrsflächen	8,32 km²	10,15 km²
Waldflächen	3,08 km²	3,08 km²
Wasserflächen	0,68 km²	0,68 km²
Abbauland	0,59 km²	0,59 km²
sonstige Flächennutzung	0,63 km²	0,63 km²

Deutlich wird, dass seitens der Stadt Grimmen im Rahmen der weiteren Entwicklung eine Vergrößerung der Siedlungsfläche anstrebt wird. Wesentlicher Aspekt hierbei ist die wirtschaftliche Entwicklung. Über die bereits existierenden gewerblichen Bauflächen hinaus, sollen im Bereich des "Pommerndreieck", aber auch angrenzend an die ehemalige Deponie weitere gewerbliche Bauflächen zur Verfügung gestellt werden. Im Zusammenhang mit der geplanten wirtschaftlichen Entwicklung erfolgt eine Konzentration und Entwicklung der Wohnbauflächen orientiert am wirtschaftlichen Bedarf und als Angebotsplanung.

3.3.2. Im Rahmen des Sachlichen Teilflächennutzungsplanes der Stadt Grimmen wurden Teile des Territoriums als Windkonzentrationsflächen dargestellt. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um landwirtschaftliche Flächen, die für die Errichtung von WKA prädestiniert sind. Teilweise ist eine Bebauung mit WKA bereits erfolgt. Im Rahmen der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms - Vorpommern - durch den Regionalen Raumentwicklungsprogramm - Vorpommern - wurde südlich der BAB 20, südlich der Ortslage Vietlipp in Ergänzung des bislang raumordnerisch ausgewiesenen Eignungsraumes eine weitere Entwicklungsfläche ausgewiesen. Auch diese wurde in den Entwurf des Flächennutzungsplanes aufgenommen.

3.4. Administrative Einordnung

3.4.1. Die Stadt Grimmen ist im Norden der Bundesrepublik Deutschland, im Land Mecklenburg-Vorpommern, in der Region Vorpommern gelegen und bildet seit der Gründung des Landkreises Nordvorpommern im Jahre 1994 den Verwaltungssitz des Landkreises.

3.4.2. Zum 1. Januar 2004 ist die Stadt Grimmen mit der benachbarten Gemeinde Stoltenhagen fusioniert. Dadurch hat sich das Territorium der Stadt von 30,14 km² auf 50,29 km² vergrößert. Zum heutigen Territorium gehören neben der unmittelbaren Stadtlage Grimmen auch die Orte Grellenberg, Hohenwieden, Jessin, Gerlachsruh, Vietlipp, Appelshof, Groß Lehmhagen, Klein Lehmhagen, Stoltenhagen, Hohenwarth und Heidebrink.

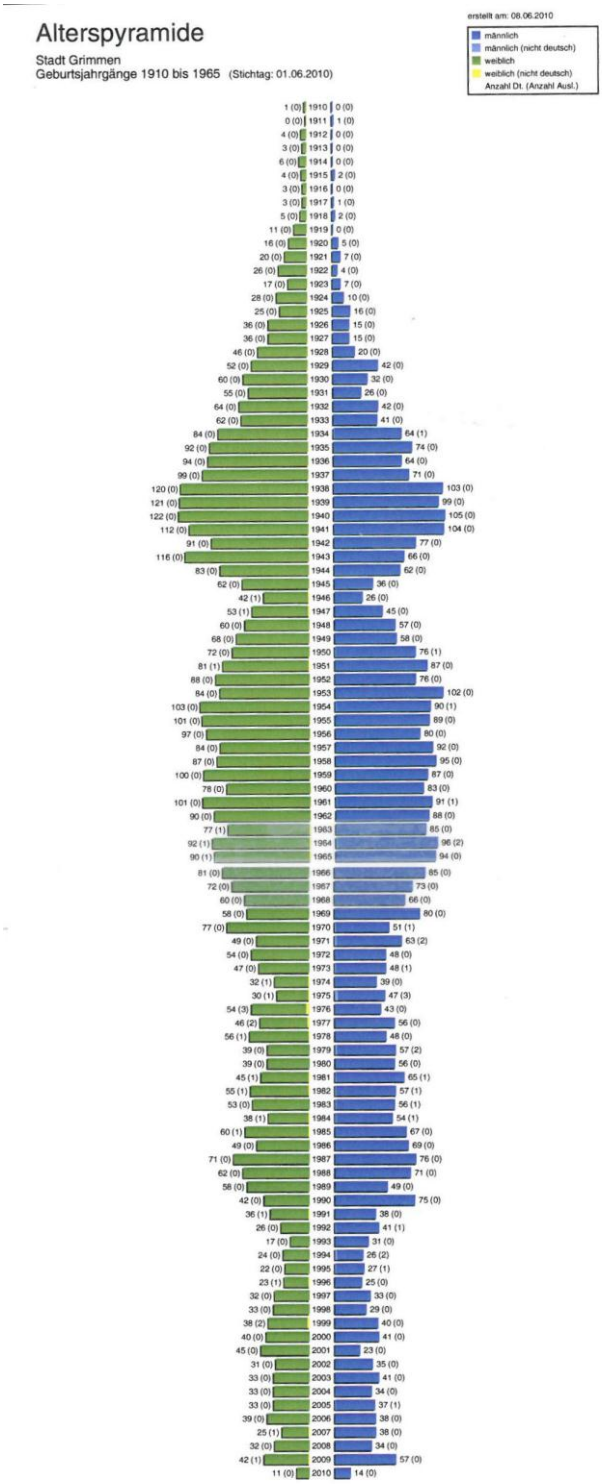
3.4.3. Die Stadt Grimmen liegt im Synergiezentrum der großen Wirtschaftsräume Skandinaviens, Ost- und Westeuropas; zentral im Wirtschaftsnetzwerk Greifswald - Grimmen - Stralsund zwischen Rostock und Wolgast.

Karte III: Die Stadt Grimmen im Synergiezentrum *(Quelle: STANDORT LOCATION GRIMMEN, eine Broschüre der Stadt Grimmen)*

3.5. Bevölkerungsdichte

3.5.1. Mit Stand vom 01.06.2010 leben in der Stadt Grimmen insgesamt 10.360 Einwohner, davon 4.991 Männer und 5.369 Frauen. Der Ausländeranteil (insgesamt 48 Ausländer sind gemeldet) ist mit weniger als 0,5 % sehr gering.

3.5.2. Die folgende Alterspyramide zeigt die Verteilung der Bevölkerung der Stadt Grimmen entsprechend des Geburtsjahres (Stand 01.06.2010), getrennt nach Männern und Frauen.



Ihr kann entnommen werden, dass 27,92 % der Bevölkerung den Senioren (65 Jahre und älter) und 10,20 % den Kindern (15 Jahre und jünger) zuzuordnen sind. Die verbleibenden 61,88 % entfallen auf Bürger der Stadt Grimmen in einem Alter von mehr als 15 Jahren und weniger als 65 Jahren.

Neben einer altersbedingten Abnahme von Einwohnern in den Jahrgängen 1937 und früher, ist in der Alterspyramide ein durch den 2. Weltkrieg bedingter Einschnitt der Einwohnerzahlen bei den Jahrgängen zwischen 1942 und 1949 deutlich zu erkennen. Weitere Einschnitte sind Anfang der 70er Jahre (Geburtenregulierung in der "DDR") und Anfang der 90er Jahre (Zeitpunkt der politischen Wende) zu verzeichnen, wobei das Geburtenniveau der DDR nicht wieder erreicht werden konnte.

Aber nicht nur die Altersstruktur sondern auch das Verhältnis männlicher/weiblicher Einwohner kann der Alterspyramide abgelesen werden. In den Jahrgängen 1945 und davor ist bei 1.177 Männern und 1.717 Frauen ein deutlicher Überschuss an Frauen zu verzeichnen. Hier spielen Aspekte wie Kriegsjahre und frühere Sterblichkeit der Männer eine wesentliche Rolle. Bei den anderen Jahrgängen ist die Differenz weniger signifikant. Bei den Kindern/Jugendlichen (15 Jahre und jünger) entfallen auf 546 männliche immerhin noch 512 weibliche Kinder. Bei den dazwischen liegenden Jahrgängen (älter als 15 Jahre, jünger als 65 Jahre) entfallen auf 3.268 Männer 3.140 Frauen (zum Zeitpunkt 2004 waren es noch 3.494 Männer auf 3.214 Frauen). Dies bedeutet, dass es in diesen Jahrgängen einen Männerüberschuss gibt, obgleich dieser in den letzten Jahren kleiner geworden ist. Wanderten zwischen 2004 und heute in diesen Jahrgängen 74 Frauen ab, waren es hingegen 226 Männer.

3.5.3. Die nunmehr folgende Tabelle vermittelt einen Überblick über die Einwohnerentwicklung in Grimmen, dabei ist zu beachten, dass im Jahre 2004 eine Fusion mit der ehemals benachbarten Gemeinde Stoltenhagen stattgefunden hat.

Jahr	1994	1997	2003	2005	2007	(2010)
Einw. Grimmen	13.134	12.351	10.892	11.195	10.821	10.360
Einw. Stoltenhagen	518	560	630	-	-	-

Quelle: Statistisches Landesamt Mecklenburg-Vorpommern, Online-Portal SIS (Einwohnerzahlen zum 31.12.)

3.5.4. Die voran stehende Tabelle verdeutlicht zweierlei. Die Tabelle belegt einerseits den für Mecklenburg-Vorpommern allgemeinen Trend des Bevölkerungsrückganges. So ist festzustellen, dass die Stadt Grimmen im Zeitraum 1994 - 2003 insgesamt 2.242 Einwohner und damit fast 17 % ihrer Bevölkerung verloren hat. In den Jahren 2004 - 2010 konnte der Verlust an Einwohnern zwar nicht gestoppt, jedoch verlangsamt werden. Die Tabelle belegt auch, dass einzelne ländliche Gemeinden im Umland von großen Städten entgegen des allgemeinen Trends in Mecklenburg-Vorpommern hinsichtlich der Einwohnerentwicklung Zuwächse, insbesondere durch Zuzug verzeichnen konnten. So verzeichnete allein die Gemeinde Stoltenhagen im gleichen Zeitraum (1994 - 2003) einen Einwohnergewinn von 112 Einwohnern (Zuwachs knapp über 20 %).

Bei einer Territoriumsgröße von 50,29 km² bedeutet die Einwohnerzahl von derzeit 10.360, dass die Siedlungsdichte 206,10 Einwohner(EW)/km² beträgt. Mit dieser Siedlungsdichte liegt die Stadt Grimmen deutlich über dem Durchschnitt der Planungsregion "Vorpommern" (50 EW/km² - Quelle: Statistikportal des Landes MV [www.mvnet.de/inmv/land-mv/stala/sis], Stand 31.12.2008) und deutlich über dem Landesdurchschnitt von Mecklenburg-Vorpommern (72 EW/km² - Quelle: Statistikportal des Bundes und der Länder [www.statistikportal.de], Stand 31.12.2008), dem am dünnsten besiedelten Bundesland der Bundesrepublik Deutschland. Sie ist jedoch nicht zu vergleichen mit den Einwohnerdichten in den Oberzentren Greifswald-Stadt (1.072 EW/km² - Quelle: Statistische Berichte, Statistisches Landesamt M-V, Dezember 2008) bzw. Stralsund-Stadt (1.483 EW/km² - Quelle: Statistische Berichte, Statistisches Landesamt M-V, Dezember 2008).

3.6. Lage im Rahmen der Landes- und Regionalplanung

3.6.1. Im Abschnitt 2. der Begründung zum Entwurf des Flächennutzungsplanes ist auf die Stellung der Stadt Grimmen in der Landes- und Regionalplanung ausführlich eingegangen worden. Folgende wesentlichen Stichworte lassen sich aus den vorliegenden Planungen ableiten:

1. Ländlicher Raum
2. Mittelzentrum mit Teilfunktion
3. eingebunden in überregionale und regionale Achsen
4. teilweise Flächen, welche als Vorranggebiete bzw. als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege ausgewiesen sind
5. ausgewiesene Vorranggebiet/Vorsorgeräume zur Trinkwassersicherung
6. ausgewiesene Vorrang- bzw. Vorsorgegebiete Rohstoffsicherung
7. Teile des Territoriums der Stadt Grimmen sind Eignungsraum für die Windenergienutzung

3.6.2. Mit der Fortschreibung des Regionalen Raumordnungsprogramms erfolgte im Regionalen Raumentwicklungsprogramm die Ausweisung der Stadt Grimmen als Mittelzentrum (ohne Teilfunktion). Diese Ausweisung wurde seitens der Stadt Grimmen unterstützt. Es wurde darauf verwiesen, dass für die im Nah- und Mittelbereich gelegenen Orte durch die Stadt Grimmen bereits Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen vorgehalten werden. Weiterhin wird ausgeführt, dass die Verflechtungsbeziehungen sowohl auf wirtschaftlicher als auch auf infrastruktureller Ebene vorhandenen sind.

3.6.3. Auch hinsichtlich der Einbindung in überregionale und regionale Achsen wird seitens der Stadt Grimmen explizit auf die Bundesautobahn 20 sowie den Rügenzubringer verwiesen, die ebenfalls eine Anbindung der Stadt Grimmen an den sich wirtschaftlich stark entwickelnden Ostseeraum, insbesondere an die Öresundregion ermöglichen. Hierzu bedarf es jedoch aus der Sicht der Stadt Grimmen

noch des weiteren Ausbaues der Häfen und der infrastrukturellen Anbindung des Hafens Sassnitz/Mukran an den bereits realisierten Rügenzubringer und damit an die BAB 20.

3.7. Charakteristik der Gemeinde

3.7.1. *geschichtlicher Abriss aus*: "Ein Streifzug durch die Geschichte Grimmens" von Oberstudienrat Kurt Noske (alle Rechte am Text liegen beim Verfasser)

3.7.1.1. Die erste deutsche Besiedlungsphase Grimmens beginnt um 1220.

3.7.1.2. Der Vater des Ritters Arnold, ein Vasall des Bischofs Hermann von Schwerin, legt im Anschluss an eine wendische Siedlung oder an ihrer Stelle im Osten der heutigen Altstadt ein Rittergut an. Um 1250 setzt eine zweite Besiedlungswelle ein. Bauern, Handwerker und Händler aus Niedersachsen, Westfalen und vom Niederrhein gründen unter Nutzung der Erfahrungen ihrer ehemaligen Wohngebiete eine deutsche Ortschaft. Die slawische Bezeichnung "Grim" wird für das Gebiet, das von sumpfigen Wiesen und Wasser umgeben ist, übernommen.

3.7.1.3. Grimmen entwickelt sich innerhalb einiger Jahrzehnte zu einer deutschen Siedlung städtischen Charakters im Fürstentum Rügen. Die älteste urkundliche Nachricht stammt aus dem Jahre 1267. Die mehrfachen Nachweise des Grimmener Stadtvogtes Bertold (Bertoldus aduocates in Grimme) aus dem Jahre 1287 bestätigen, dass Grimmen spätestens zu dieser Zeit das Lübische Stadtrecht hat; die Verleihungsurkunde ist nicht mehr vorhanden. 1304 wird die "terra Grimmis" erwähnt, 1305 Grimmen wörtlich als Stadt bezeichnet und 1306 ein Rat mit Stadtsiegel aufgeführt. Die älteste Stadtordnung ist die "Bursprake Tho Grimmen", in niederdeutscher Sprache vermutlich um 1340 verfasst.

3.7.1.4. Nach dem Tode Wizlaw III. von Rügen im Jahre 1325 kommt es zwischen Pommern und Mecklenburg zu einem 42jährigen Erbfolgekrieg um den Besitz des Fürstentums, zu dem auch Grimmen gehört.

3.7.1.5. Von 1368 - 1637 ist es Bestandteil des pommerschen Herzogtums. Noch vorhandene Bauwerke der mittelalterlichen Backsteingotik sind:

1. die Kirche St. Marie, die sich von 126o - 1490 von einer frühgotischen Hallenkirche zu einer spätgotischen Parochialkirche mit Turm, Umgangschor und Kapellen entwickelt;
2. die Kapelle St. Spiritus, das heutige neuapostolische Gotteshaus;
3. das Stralsunder -, Tribseeser - und Greifswalder Tor;
4. das Rathaus, der Stadt "Krone und Zier", mit seiner offenen Rats- und Gerichtslaube um 1400 entstanden.

3.7.1.6. Alle wichtigen Straßen führen zum Marktplatz mit Rathaus, das bis 1700 völlig frei steht. Die Stadt wird in Kirchviertel, Kleinleichnamviertel, Knochviertel und Strohviertel eingeteilt. Spätestens im Jahre 1535 setzt sich die Lehre Luthers durch. Zu den beliebtesten volkstümlichen Traditionen gehören die Jahrmärkte und Schützenfeste mit dem "Königsschießen". eine Schützengilde wird 1538 urkundlich belegt, ist aber wesentlich älter. Das Handwerk wächst ökonomisch, doch in kommunalen Angelegenheiten hat es kaum Mitspracherecht. Das führt wiederholt zur Unzufriedenheit und Rebellion.

3.7.1.7. Die ältesten Stadtbilder stammen aus dem 17. Jahrhundert:

1. die Ansicht in der Stralsunder Bilderhandschrift;
2. der Kupferstich in Merians Topographie.

3.7.1.8. Im Dreißigjährigen Krieg (1618 - 48) besetzen zunächst Wallensteins Söldner die Stadt; ab 1631 belagern dann schwedische Truppen den Raum zwischen Peene, Trebel und Recknitz, während kaiserliche Verbände in Mecklenburg in Bereitschaft liegen und wiederholt Raub- und Plünderungszüge ins Vorpommersche unternehmen. Viele Stadturkunden gehen verloren. Durch den Westfälischen Frieden von 1648 erhält das Königreich Schweden Vorpommern und Rügen.

3.7.1.9. Ein trübes Kapitel der Stadtgeschichte sind die Hexenprozesse am Ende des 17. Jahrhunderts, die in den meisten Fällen zur Verbrennung der angeklagten Frauen führen.

3.7.1.10. Schwedisch-Pommern wird als vielseitiges Ausbeutungsobjekt benutzt und mit hineingezogen in die militärischen Auseinandersetzungen Schwedens mit seinen Nachbarn, so in den Schwedisch-Brandenburgischen Krieg (1675 - 78), den Nordischen Krieg (1700 - 21), den Siebenjährigen Krieg (1756 - 63) und in den Krieg gegen Napoleon (1806 - 12). Die Truppen verursachen Brände, Plünderungen und fordern immer wieder hohe Kontributionen. Die Zahl der Einwohner geht rapide zurück.

3.7.1.11. Durch den Wiener Kongress von 1815 kommt Schwedisch-Pommern zum Königreich Preußen. Nach einer Verwaltungsreform wird Grimmen 1816 Kreisstadt und gehört zum Regierungsbezirk Stralsund. Zahlreiche kreisliche Behörden wie Landratsamt, Amtsgericht, Post, Steuerbehörde, Katasteramt und weitere Dienstsstellen mit vielen Beamten, Angestellten und sonstigen Beschäftigten verändern die Struktur der Ackerbürgerstadt.

3.7.1.12. Der rechtsgelehrte Bürgermeister und Stadtrichter Dr. Wilhelm Kirchhoff (1800 - 61) findet wegen seiner demokratischen Gesinnung und erfolgreichen Kommunalpolitik große Anerkennung bei der Bevölkerung. Das Junkertum im Kreis, durch adlige Landräte begünstigt, hemmt die kapitalistische Entwicklung. Erst in der 2. Hälfte des 19. Jahrhunderts entstehen mit der Ziegelei, Molkerei, den Baubetrieben, größeren Kaufhäusern u. a. kapitalistische Betriebe.

3.7.1.13. 1878 findet Grimmen Anschluss an die Eisenbahnverbindung Berlin - Stralsund. Die Kleinbahnlinie Greifswald - Grimmen - Tribsees wirkt sich günstig auf den Personen- und Güterverkehr der Landbevölkerung aus. Der Grimmener landwirtschaftliche Ein- und Verkaufsverein, 1895 als Selbsthilfeorganisation der Bauern gegründet, entwickelt sich in 50 Jahren zum bedeutendsten landwirtschaftlichen Unternehmen des Kreises und zum größten seiner Art in Deutschland. 1900 zählt Grimmen 3.616 Einwohner; die Tribseeser-, Stralsunder- und Greifswalder Vorstadt entstehen.

3.7.1.14. Der I. Weltkrieg fordert auch von der Bevölkerung der Stadt große ideelle und materielle Opfer. 202 gefallene Soldaten werden betrauert.

3.7.1.15. Während der Weimarer Republik (1918 - 33) leiden die Grimmener unter den Kriegsfolgen, der Inflation, der Arbeitslosigkeit und dem Parteienkampf. Demgegenüber werden große Teile des Junkertums und der Großbourgeoisie im Kreis wirtschaftlich immer stärker und verhelfen Hitler und dem Nationalsozialismus zur Macht.

Folgende Stadtprojekte werden realisiert:
- Bau der Wasserleitungsanlage mit Wasserwerk und Wasserturm,
- Wiedereröffnung des Trebelbades,
- Entstehung von Stadtrandsiedlungen,
- Neupflasterung einiger Straßen in der Stadt,
- Verschönerung der städtischen Anlagen.

Ein groß angelegtes Arbeitsbeschaffungsprogramm, das im Zusammenhang mit der Aufrüstung und Kriegsvorbereitung zu beurteilen ist, beseitigt in kurzer Zeit hier die Arbeitslosigkeit.

3.7.1.16. Am 30. April 1945 wird auf Drängen aufrechter Grimmener Bürger die Stadt kampflos an die 46. Lugaer Schützendivision unter Führung des Generalleutnants S. N. Borstschew übergeben. Die sowjetische Militärkommandantur Grimmen unterstützt zunächst die Tätigkeit der eingesetzten Selbstverwaltungsorgane bei der Wiederaufnahme der Arbeit in den Betrieben und bei der notdürftigen Versorgung der Bevölkerung, die gegenüber 1936 durch den Flüchtlingsstrom auf das Dreifache angewachsen ist. Durch den aufopferungsvollen Einsatz und Fleiß der Werktätigen wird eine beachtenswerte Aufbauarbeit geleistet. Nach und nach entstehen in Grimmen Industrie- und Landwirtschaftsbetriebe, 1961 der VEB Erdöl und Erdgas, der maßgeblich die Entwicklung des Territoriums beeinflusst.

3.7.1.17. Neue Stadtteile werden gebaut, so Südwest für insgesamt 8.000 Einwohner, mit dem Kulturhaus "Treffpunkt", Poliklinik, Sporthalle, Kegelhalle, zahlreiche Schulen mit Internat, Kindergärten und -krippen, Kaufhallen und Einrichtungen für Dienstleistungen. Die Einwohnerzahl steigt 1989 auf 15.000. Im Jahre 1987 wird mit großer Begeisterung eine Festwoche anlässlich der 700-Jahr-Feier der

Stadt durchgeführt. Die Bürgerinitiative "700 Minuten für meine Stadt" zeigt gute Ergebnisse bei der Ortsverschönerung.

3.7.1.18. Die Bürgerbewegung in Grimmen trägt 1989/90 zur politischen Wende in der DDR bei, die dann zur deutschen Einheit führt. Die Umstellung der Plan- auf die Marktwirtschaft sowie die Umstrukturierung von einer Zentral- zur Kommunalwirtschaft bringt viele Probleme mit sich. Große Betriebe gehen ein, die Arbeitslosigkeit steigt auf über 20 %. Andererseits entstehen große Supermärkte, Kaufhäuser, Autosalons, Tankstellen, Wohngebietszentren und das Gewerbegebiet am Rauhen Berg. Hunderte von Wohnungen werden modernisiert, die Neubaugebiete erweitert und ein neues an der Jarpenbeek errichtet. St. Marien und St. Jacobus werden umfangreich restauriert und die Altstadt umfassend saniert.

3.7.1.19. Durch die Gebietsreform wird Grimmen 1994 Kreisstadt des neuen Landkreises Nordvorpommern. Am 23. Juni 2003 unterzeichneten die Bürgermeisterin von Stoltenhagen und der Bürgermeister von Grimmen einen Vertrag zum Anschluss der Gemeinde Stoltenhagen an die Stadt Grimmen. Dieser Vertrag ist zum 01. Januar 2004 in Kraft getreten. Damit hat sich das Stadtgebiet fast verdoppelt, die Einwohnerzahl ist kurzzeitig um ca. 630 Personen gestiegen.

3.7.2. ***Siedlungswesen***

3.7.2.1. Stadtstruktur Grimmen (Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen, Stand 26.03.1996)

- *Die Kernstadt*

Die Altstadt von Grimmen bietet heute noch im Wesentlichen das historische Bild mit den drei Stadttoren und dem ursprünglichen Straßennetz. Die Altstadt, als ältester Bereich Grimmens, ist geprägt durch tertiäre Nutzung längs der Hauptstraße. Ansonsten dominiert hauptsächlich Wohnnutzung.

Der Bereich zwischen Altstadt und Bahnhof ist als Gründerzeitviertel zu charakterisieren. Dieser Bereich ist gekennzeichnet durch einen relativ hohen Anteil an Verwaltungs- und Dienstleistungsorten. In der Nähe von Bahnhof konzentrieren sich zudem Gewerbeansiedlungen.

An das kompakte Stadtgebilde angebunden, erfolgten im 20. Jahrhundert die Siedlungserweiterungen Grimmens. Erstes größeres Erweiterungsgebiet war die Tribseeser Vorstadt. Sie wurde fast ausnahmslos nach 1900 erbaut. In den letzten Jahrzehnten wurde das Viertel mit weiteren Eigenheimen erweitert, vornehmlich für kinderreiche Familien. Die jüngeren Straßenzüge sind Kirschenallee, Friedrich-Ludwig-Jahn-Straße und Werner-Seelenbinder-Straße. Der Stadtteilbereich "Straße der Befreiung", im Geschoßwohnungsbau errichtet, wurde 1977/78 fertig gestellt. Ein schmaler Streifen südlich der Tribseeser Straße ist gewerblich geprägt. Als entsprechende Erweiterung der Altstadt in Richtung Osten entstand die Greifswalder Vorstadt beidseitig der Greifswalder Straße.

Um 1920 zeigen sich die Anfänge einer kleineren Stadtrandsiedlung Am Zweendamm. Das räumlich daran anschließende in den letzten Jahren vor der Wende entstandene Wohngebiet aus Einfamilienhäusern und Reihenhäusern ist ein Eigenheimkomplex.

Der Stadtteil Südwest ist der größte Wohnstadtteil Grimmens. Mit der Errichtung wurde in der Nachkriegszeit begonnen. Die anfängliche traditionelle Bauweise wurde von der Großblockbauweise abgelöst. Nach 1965 wurden fünfgeschossige Wohnblocks gebaut. Außerdem entstanden Schulen, Kinder- und Jugendeinrichtungen, eine Kreispoliklinik, welche heute ein Ärztehaus ist, sowie ein Altenheim.

Im Jarpenbeek-Gebiet im Südwesten der Stadt ist ein neuer Stadtteil geplant. Ein Sondergebiet für Einzelhandel ist als Versorgungsstandort dem Gebiet mit zugerechnet. Eine neue Schule (Gymnasium) wurde Anfang der neunziger Jahre gebaut. Auf eine städtische Verdichtung soll zugunsten gesteigerter Grünanteile verzichtet werden, so dass ein Gartenstadtcharakter entsteht. Vorgesehen sind Geschoßwohnungsbauten, Reihen- und Stadthausgruppen als auch freistehende Eigenheime in den Randzonen des Wohngebietes.

Das Industriegebiet entstand nach dem 2. Weltkrieg. Bereits vorher war hier der Standort einer landwirtschaftlichen Genossenschaft. Die Ziegelei existierte bereits 1865. Von der Stralsunder Straße dehnte sich das Industriegebiet längs der Stoltenhäger Straße Richtung Nordosten weiter aus.

Östlich der Bundesstraße B 194 und südlich des Kaschower Dammes entsteht seit 1991 das neue Industrie- und Gewerbegebiet "Am Stadtwald"

- *die größeren Ortsteile Appelshof und Jessin sowie weitere Besiedlungen im Außenbereich*

Um Grimmen herum entstanden jeweils um ein Gutshaus mit den dazugehörenden Wirtschaftsgebäuden mehrere Ortschaften. Diese heute teilweise ungenutzten Gebäude und die meist bescheidenen Siedlungserweiterungen bilden heute die Ortsteile.

Da die Siedlungsstruktur der Dörfer nicht mehr der landwirtschaftlichen Struktur entspricht, ist eine Nutzungsrückführung der ehemaligen landwirtschaftlichen Betriebsgelände wie der Scheunen nicht sinnvoll. Außerdem sind sie teilweise nicht im Besitz bestehender landwirtschaftlicher Betriebe. Für die jeweiligen Gebäude sind der Situation in den Ortschaftwn angemessene Umnutzungskonzepte zu entwickeln.

*Der Ortsteil **Jessin** entwickelte sich beidseits einzeilig längs der auf das Gutshaus zuführenden Straße. Das Gutshaus wird heute als Alten- und Pflegeheim genutzt. Der Gutshauspark ist noch in bemerkenswerter Weise erhalten. In den ehemaligen Scheunen wurde die Viehhaltung zum Ende des Jahres 1994 aufgegeben, eine Weiternutzung des Stalles wurde aufgrund von Emissionskonflikten nicht genehmigt. Viehställe der Agrargenossenschaft Jessin, dem Nachfolgeunternehmen der ehemaligen Landwirtschaftlichen Produktionsgenossenschaft (LPG), befinden sich am Ortsrand in Richtung Osten bzw. Gerlachsruh und in Richtung Westen. Am Ortseingang befindet sich der Maschinenpark der Agrargenossenschaft Jessin e.G., mit gewerblichem Nutzungscharakter.*

*In **Appelshof** wurde in jüngster Zeit das Gutshaus abgerissen. Eine Scheune ist teilweise zu Wohnraum umgebaut. Der restliche Gebäudeteil wird heute gewerblich genutzt. Die andere Scheune zerfällt. Die Siedlungsstruktur des Ortes ist von der landwirtschaftlichen Entwicklung der letzten Jahrzehnte bestimmt. Im hinteren nordöstlichen Bereich des Ortes Appelshof waren die Betriebsgebäude der LPG. Im vorderen Bereich stehen in Verlängerung der alten Scheunen und parallel dazu Einfamilienhäuser für die dort arbeitende Bevölkerung. Die Betriebsgebäude der ehemaligen LPG sind zu gewerblichen Zwecken umgenutzt worden. Nur vereinzelt stehen noch Hallen leer. Im Wohnsiedlungsbereich vorhandene Lücken wurden in der Zeit nach 1989 geschlossen.*

Alle sonstigen Siedlungsplätze im Gebiet der Stadt Grimmen haben ihren Ursprung ebenfalls in landwirtschaftlichen Betrieben, mit den dazugehörenden Wohn- und Wirtschaftsgebäuden. Planungsrechtlich gesehen sind diese Siedlungsansätze heute als Splittersiedlungen einzustufen.

*In **Hohenwieden** im Westen der Stadt wird das Gutshaus bewohnt. Die Scheunen sind dem Verfall preisgegeben.*

***Grellenberg** liegt im Westen des Stadtgebietes am Trebeltal. Das Gutshaus verfällt. Die Stallanlagen werden heute gewerblich genutzt. Einzelne Wohnhäuser reihen sich um eine Ringstraße. Östlich der Ortschaft befinden sich Stallungen der Argargenossenschaft Jessin.*

***Vietlipp** befindet sich südlich von Grimmen. Die ehemals landwirtschaftlichen Gebäude liegen brach. Die einfachen Wohngebäude mit Nutz- und Obstbaumgärten sowie ein kleiner Teich geben dem Ort einen sehr dörflichen Charakter.*

***Gerlachsruh** liegt mit nur wenigen Wohngebäuden und großen (Nutz-)Gärten östlich von Jessin und ist ebenfalls als Splittersiedlung zu betrachten.*

3.7.2.2. Seit der Erstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes (Stand 1996) hat sich insbesondere hinsichtlich der Siedlungsentwicklung sowohl im Bereich der Stadtlage Grimmen als auch in den anderen Ortsteilen von Grimmen viel getan. Aus diesem Grunde bedarf das voran geschriebene nach mehr als 10 Jahren der Ergänzung.

Stadt Grimmen
Die Stadt Grimmen hat sich in den letzten Jahren zu einer modernen Stadt mit gut ausgebildeter Infrastruktur entwickelt. Das Ratshaus, die Kreisverwaltung, das Amtsgericht aber auch die Arbeitsagentur vor Ort sichern für alle Bürger der Stadt Grimmen kurze Amtswege. Familien mit Kindern stehen unter anderen 5 Kindertagesstätten mit unterschiedlichen Konzepten, 2 Grundschulen, 1 Regionalschule, 1 Gymnasium sowie die Musikschule zur Verfügung. Freizeiteinrichtungen wie das Kulturhaus "Treffpunkt Europa", das Motorsportzentrum, der Golfplatz, das Naturschwimmbad, das Heimatmuseum, die Freizeitanlage "Am Rodelberg" mit Skaterbahn und Kletterwand, die Stadtbibliothek, die Sporthallen, der Volkspark, der Stadtpark mit Ententeich, der Tierpark, die Kegelbahn u.v.m. runden das Angebot für Familien ab. Viel geschehen ist auf dem Sektor der Dienstleistungen, wobei dem Aspekt der Gesundheitsfürsorge besondere Beachtung zugute kommt. Eine Vielzahl von Ärzten unterschiedlicher Fachrichtung betreibt in der Stadt Grimmen eine Praxis, ergänzt wird das Gesundheitsangebot durch ein DRK-Krankenhaus, durch Apotheken, Sanitärhäuser, Optiker, ein Hörgerätegeschäft, ambulante Pflegedienste für die häusliche Pflege sowie nicht zuletzt durch Physio-/Ergotherapiepraxen. In diesem Zusammenhang außerdem zu nennen sind ein Behindertenheim, eine Wachkoma- und Demenzstation sowie ein Schwerstbehindertenpflegeheim. In den letzten Jahren haben sich in Grimmen eine Reihe von Handelseinrichtungen angesiedelt bzw. ihren Standort weiter verfestigt. Somit ist einzuschätzen, dass die Stadt Grimmen sowohl den Bedürfnissen der Einheimischen wie auch den Bedürfnissen der Bewohner der umliegenden Gemeinde entsprechen kann und damit den Ansprüchen an ein Mittelzentrum gerecht wird.

Besonders wichtig im Hinblick auf die Stadtentwicklung ist die Sanierung der Altstadt. Nicht nur, dass die Bausubstanz vieler Häuser der Altstadt saniert werden konnte, nein auch viele Projekte zur Wohnumfeldgestaltung konnten im Rahmen der Altstadtsanierung umgesetzt werden. Neben umfangreichen Sanierungsarbeiten an den Straßen in der Altstadt ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Umgestaltung des Wasserturms zu nennen. Ehemals wirklich für den Wasserdruck zuständig, ist dieser heute neben der Kirche Wahrzeichen der Stadt Grimmen und erlaubt von der Aussichtskuppel einen Blick über die Stadt Grimmen und das Umland.

Aber nicht nur die Altstadt von Grimmen hat sich gemausert. Auch in den anderen Stadtteilgebieten zeichnet sich eine gute Entwicklung ab. Das Wohnklima ist besser geworden, insbesondere da es die Stadt Grimmen verstanden hat, mit Augenmaß und unter Beachtung der gewachsenen Strukturen weitere ursprünglich nur geplante Baugebiete zu entwickeln. In diesem Zusammenhang ist neben dem Wohngebiet "Jarpenbeeker Damm" und neben dem inzwischen voll erschlossenen und gut angenommenen Gewerbegebiet "Am Stadtwald" auch das Industrie- und Gewerbegebiet "Pommerndreieck" zu nennen.

Nach Fusion mit der Gemeinde Stoltenhagen gehören auch die Orte Stoltenhagen, Groß Lehmhagen, Klein Lehmhagen, Hohenwarth und Heidebrink zum Territorium der Stadt. Diese Orte sind insbesondere durch eine Wohnnutzung geprägt.

In ***Groß Lehmhagen*** besonders erwähnenswert ist das „Dr.-Gerhardt-Haus", das ehemalige Gutshaus, welches inmitten eines Parks liegt und 36 Bewohnerinnen und Bewohnern je nach Lebenssituation ein zeitweises oder auch ständiges Zuhause bietet. Aufnahme finden:

* in der offenen Wohngruppe chronisch psychisch kranke Menschen mit Pflegebedürftigkeit und
* in der geschlossenen Wohngruppe pflegebedürftige, schwer verhaltensgestörte Menschen mit psychischen Krankheiten.

Das Haus wird vom Pommerschen Diakonieverein Züssow e.V. betreut.

Klein Lehmhagen weist ebenso wie ***Hohenwart*** und ***Heidebrink*** lediglich Wohnbebauung in eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern auf.

Stoltenhagen verfügt auch heute noch über eine aktive landwirtschaftliche Nutzung innerhalb der Ortslage. Neben den Stallungen (insbesondere Rinder) ist in diesem Zusammenhang der Technikbereich des Landwirtschaftsbetriebes zu nennen. Darüber hinaus ist jedoch auch Stoltenhagen insbesondere durch eine Wohnnutzung gekennzeichnet.

4. Grundzüge der Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen

4.1. Allgemeine Aufgaben der Flächennutzungsplanung

4.1.1. Aufgabe des Flächennutzungsplanes (vorbereitender Bauleitplan) ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten (§ 1 Abs. 1 BauGB). In Flächennutzungsplänen ist für das Planungsgebiet (hier Territorium der Stadt Grimmen) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in Grundzügen darzustellen.

4.1.2. Da aus dem Flächennutzungsplan andere Bauleitpläne (Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan) zu entwickeln sind, kommt dem Flächennutzungsplan eine Determinationsfunktion zu. Es ist nicht möglich, unmittelbares Baurecht aus dem Flächennutzungsplan abzuleiten.

4.2. Allgemeine Inhalte eines Flächennutzungsplanes

4.2.1. In § 5 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist formuliert, dass im Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung darzustellen ist.

§ 5 des Baugesetzbuches lautet wie folgt:

§ 5 Inhalt des Flächennutzungsplanes

(1) Im Flächennutzungsplan ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebene Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Aus dem Flächennutzungsplan können Flächen und sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die nach Satz 1 darzustellenden Grundzüge nicht berührt werden und die Gemeinde beabsichtigt, die Darstellung zu einem späteren Zeitpunkt vorzunehmen; im Erläuterungsbericht sind die Gründe hierfür darzulegen.

(2) Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

1. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen), nach der besonderen Art der baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; Bauflächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist, sind zu kennzeichnen;

2. die Ausstattung des Gemeindegebietes mit Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs, insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs, wie mit Schulen und Kirchen sowie mit sonstigen kirchlichen und mit sozialen, gesundheitlichen und kulturellen Zwecken dienenden Gebäuden und Einrichtungen sowie die Flächen für Spiel- und Sportanlagen;

3. die Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge;

4. die Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung, für Ablagerungen sowie für Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

5. die Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten, Sport-, Spiel-, Zelt-, und Badeplätze, Friedhöfe;

6. die Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes;

7. die Wasserflächen, Häfen und die für die Wasserwirtschaft vorgesehenen Flächen sowie die Flächen, die im Interesse des Hochwasserschutzes und der Regelung des Wasserabflusses freizuhalten sind;

8. die Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Steinen, Erden und anderen Bodenschätzen;

9. a) die Flächen für die Landwirtschaft und
   b) Wald;

10. die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft."

4.3. Ziele der Flächennutzungsplanung für das Gebiet der Stadt Grimmen

4.3.1. ***Thesen zur Stadtentwicklung***

4.3.1.1. Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen wurden städtebauliche Zielvorstellungen nach dem Baulandbericht 1993 sowie Allgemeine städtebauliche Ziele für die Stadt Grimmen formuliert. Diese Zielvorstellungen können für die Stadt Grimmen auch weiterhin Anwendung finden und sollen aus diesem Grunde hier zitiert werden (siehe Punkt 4.3.1.2. sowie Punkt 4.3.1.3.). Im Hinblick auf den Umstand, dass die Stadt Grimmen mit einer ländlichen Gemeinde fusioniert ist, sollen nunmehr erstmalig auch eigene Zielvorstellungen für die Entwicklung der ländlichen Orte (Dörfer) formuliert werden (siehe Punkt 4.3.1.4.). Ergänzt werden die Thesen zur Stadtentwicklung dann noch durch allgemeine Aussagen, die das gesamte (auch unbebaute) Territorium der Stadt Grimmen betreffen (4.3.1.5.).

4.3.1.2. *"3.1 Städtebauliche Zielvorstellungen nach dem Baulandbericht 1993*

Im Baulandbericht 1993 wird als siedlungsstrukturelle Leitvorstellung die Förderung der dezentralen Konzentration mit städtischer Vernetzung formuliert. Als Ziel gilt eine räumlich, funktional gebündelte Siedlungsentwicklung. Siedlungsschwerpunkte mit neuen großen Wohngebieten sind eng stadtregionaler Verkehrsinfrastruktur zu verknüpfen. Mittelstädte kommen stärker ins Blickfeld.

Strategie für die dezentrale Konzentration ist in den neuen Ländern insbesondere die stadtregionale Innenentwicklung. Gemeinde und Mittelstädte fungieren dabei als Entlastungsorte für größere Städte und Verdichtungsräume, sofern sie

- *größere Eingriffe in Natur und Landschaft, einen Zuwachs an Siedlungsfläche vertragen,*
- *zusätzliche Infrastrukturaufwendungen in Grenzen gehalten werden,*
- *über eine gute ÖPNV-Ausstattung verfügen,*
- *eine Mischung der Funktionen Wohnen und Arbeiten möglich ist, worüber ein zusätzlicher Individualverkehr minimiert werden kann.*

Über die dezentrale Konzentration ist am ehesten das Aufhalten der Zersiedlung, ein Freihalten von ökologischen Ausgleichsflächen und Naherholungsgebieten und eine Entlastung der Kernstädte vom Individualverkehr zu erwarten.

Konzepte der stadtregionalen Innenentwicklung sind sowohl die behutsame Stadterneuerung als auch die Stadtinnenentwicklung. Idealtypisch lässt sich die behutsame Stadterweiterung wie folgt beschreiben:

- *Die sparsame Flächeninanspruchnahme in flächensparender Siedlungsweise. Der Flächenbedarfsnachweis erfolgt auf Ebene der Stadtregion.*
- *Die Flächenausweisungen stehen im Zusammenhang zu bestehenden Siedlungsgebieten, die Funktionsfähigkeit gewähren. Das heißt, den neuen Gebieten können bestehende Einrichtungen, Arbeitsstätten, ÖPNV usw. zugeordnet werden.*
- *Die Durchführung einer UVS vor der verbindlichen Ausweisung der Gebiete.*
- *Stadträumlich soll eine Arrondierung bebauter Ortslagen erfolgen, mit dem Ziel der scharfen Abgrenzung zum Außenbereich.*
- *Die Stadtinnenentwicklung dient der Konzentration auf Maßnahmen zur besseren Ausschöpfung und Erweiterung von Nutzungspotentialen im Innenbereich. Es ist zu beachten, dass die realisierbare Innenentwicklung nur einem Bruchteil der theoretischen Potentiale entspricht. In einer Untersuchung zum Umlandverband Frankfurt lag dieser Anteil nur bei einem Drittel.*
- *Bei Nachverdichtungen sollten Geschoßflächenzahlen größer als 0,7 grundsätzlich vermieden werden. Ansonsten kommt es zu Freiflächendefiziten."*

4.3.1.3. "3.2. Allgemeine städtebauliche Ziele für die Stadt Grimmen

Innerhalb der Rahmenplanung der Altstadt Grimmen wurde für die Stadt Grimmen ein Leitbild zur Stadtentwicklung formuliert. Danach werden für Grimmen das Profil und die Lebensqualität einer Stadt als attraktiver Wohn- und Arbeitsstandort und als Versorgungszentrum für das Umland angestrebt. Das individuelle und charakteristische Stadtbild ist zu fördern und im Hinblick auf Nutzungen und Verkehr ist die Stadt zu einem funktionierenden Stadtorganismus zu entwickeln.

Hierzu ist der prägende Landschaftsraum der Trebel zu pflegen, zu aktivieren und als qualitätsvolles Wohnumfeld unter ökologischen Gesichtspunkten wieder nutzbar zu machen. Der Erhalt und die Neuanlage von Grünbereichen können den Charakter einzelner Stadtbereiche mit ihrer jeweils eigenständigen Qualität wirkungsvoll unterstützen. Die Zentrumsfunktion des Altstadtkernes ist zu stärken. Die Wohnsituation ist in allen Teilen der Stadt in ihrer jeweils typischen Ausprägung zu erhalten und zu verbessern.

Für den Flächennutzungsplan - als vorbereitende Bauleitplanung - werden folgende allgemeine städtebauliche Ziele formuliert:

- *Bei der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Grimmen ist ihre Zentrumsfunktion zu stärken. Sie hat nicht nur Flächen für den Eigenbedarf, sondern auch für das Umland bereitzustellen.*
- *Die Sanierung der Altstadt hat zentrale Bedeutung für die Schaffung einer Identität der Stadt Grimmen. Im Zuge der Sanierung ist die Altstadt zu revitalisieren und die Wohnfunktion zu stärken.*
- *Die einzelnen Stadtteile sind zur Wahrung bzw. Stärkung ihrer Identität städtebaulich differenziert auszuformen.*
- *wesentlich für die Stadt Grimmen ist die wirtschaftliche Entwicklung, neben der Bebauung der bereits vorhandenen Gewerbestandorte soll Augenmerk auf die Entwicklung des Gewerbegroßstandortes "Pommerndreieck" mit Ansiedlungsmöglichkeiten für Industrie und Gewerbe gelegt werden.*
- *Flächendeckend wird eine gute Infrastruktur und Freiraumversorgung angestrebt.*
- *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 ungeregelten Hineinwachsen in die Landschaft ist Einhalt zu bieten. Die Übergänge sind intensiv einzugrünen.*
- *Neue Baugebiete sollen nach flächen- und kostensparenden Kriterien erschlossen und bebaut werden. Dies gilt insbesondere auch für Einfamilienhausgebiete.*
- *Eine Mischung der Bauformen in den Wohngebieten soll zur sozialen Mischung der Bevölkerung beitragen.*
- *Die Empfehlungen des Landschaftsplanes der Stadt Grimmen werden, sofern sie städtebaulich vertretbar sind, aufgenommen. Insbesondere bei der Ausweisung von Bauflächen werden die Aussagen des Landschaftsplanes zum Naturhaushalt und Landschaftsbild berücksichtigt."*

4.3.1.4. Da die dörflichen Ortslagen rund um die zentrale Stadt Grimmen bei der Formulierung des oben zitierten Leitbildes der Flächennutzungsplanung (wirksame Fassung) nur eine geringfügige Rolle spielten und aufgrund des Umstandes, dass die Stadt Grimmen mit einer ländlichen Gemeinde fusioniert ist, soll an dieser Stelle die Formulierung des Leitbildes erweitert werden:

Für die Ortsteile des Territoriums der Stadt Grimmen sind folgende Leitlinien zu beachten:

- Förderung eines siedlungsgerechten, die Ortsstrukturen in ihrer Gesamtheit nicht nachhaltig störenden Eigenheimbaus in dorftypischer, eingeschossiger Einzelbauweise auf ortstypischen Grundstücken (ländliche Grundstücksgrößen bei 1.500 qm und mehr) unter besonderer Berücksichtigung der Einbindung der zusätzlich auszuweisenden Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild. Ländlich geprägte Strukturen sind dadurch zu sichern und zu verfestigen, dass im Zuge von, der Flächennutzungsplanung nach gelagerter Satzungsverfahren, insbesondere die Entwicklung von Kleinsiedlungsgebieten angestrebt wird.
- Langwierige Sicherung der Lebensqualität in den Dörfern durch Erhalt und durch weitere Ansiedlung von das Wohnen nicht störende Klein- und Mittelbetriebe des Handwerks und der Dienstleistungsbranche ist anzustreben.
- Wettbewerbsfähige und vielseitig strukturierte Entwicklung der Landwirtschaft als wichtiger Erwerbszweig und als Faktor zur Pflege der Kulturlandschaft ist zu sichern Die für die landwirtschaftliche Nutzung gut geeigneten Böden sollen hierfür möglichst erhalten und umweltverträglich bewirtschaftet werden.
- Einbindung der peripheren Ortslagen in ein gut funktionierendes Netz des ÖPNV zur Bewahrung der Selbstständigkeit der Bevölkerungsteile, die nicht am Individualverkehr teilnehmen können
- bedarfsorientierte Entwicklung der Infrastruktur(Sicherung der Ver- und Entsorgung, bedarfsgerechter Ausbau des Straßennetzes einschließlich Radwege) in allen Ortsteilen

4.3.1.5. Darüber hinaus werden folgende für die Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen allgemein gültige Leitbilder formuliert:

- Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Grundlagen des Lebens sind zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Reinhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Arten in Flora und Fauna. Naturgüter sind sparsam und schonend in Anspruch zu nehmen. Das Gleichgewicht von Naturhaushalt und Klima soll nicht nachhaltig verändert werden. Im Hinblick auf den globalen Klimawandel ist sich mit der Thematik der Nutzung regenerativer Energien (Windkraft, Solar, Biomasse) auf dem Territorium der Stadt Grimmen vordringlich auseinander zu setzen. Das daraus erwachsene wirtschaftliche Potential ist für die Stadt Grimmen zu nutzen; Betriebsansiedlungen dieses Sektors sind besonders zu unterstützen

- Der Erhalt von Kultur- und Naturdenkmalen als wichtiger Bestandteil der Möglichkeit der Identifizierung mit Geschichte der Region ist zu sichern.

- Es ist zu gewährleisten, dass sich mit dem Problem der Erforderlichkeit der Erkundung, Sicherung und Gewinnung heimischer Rohstoffe auseinandergesetzt wird.

4.3.2. **Zielvorgaben für die Flächennutzungsplanung auf der Grundlage der vorab genannten Thesen zur Gemeindeentwicklung**

4.3.2.1. 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

4.3.2.2. 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, Immissionsschutz, Naturschutz und Landschaftspflege.

4.3.2.3. 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

4.3.2.4. Darstellung von Flächen für die Landwirtschaft und den Wald, Prüfung, inwieweit eine Waldmehrung möglich ist

4.3.2.5. Nachrichtliche Übernahme der Objekte und Ensembles, die in der Denkmalliste des Landkreises Nordvorpommern eingetragen sind

4.3.2.6. Kennzeichnung der Flächen, für die eine zentrale Abwasserbeseitigung nicht vorgesehen ist.

4.3.2.7. Auseinandersetzung mit der Thematik regenerativer Energie einschließlich Evaluierung der Möglichkeit, deren Erzeugung auf dem Territorium der Stadt Grimmen zu unterstützten; Erarbeitung eines Flächenkonzeptes für Bioenergie (aus Biomasse bzw. Energiepflanzen), Geothermie, Solarenergie, Wasserkraft und Windenergie

5. Ausweisungen des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen sowie Begründung dieser Ausweisungen

5.1. Bauflächen/Baugebiete

5.1.1. *Vorbemerkung*

In § 5 Abs. 2 des BauGB ist geregelt, welche Darstellungen in einem Flächennutzungsplan möglich sind. Dabei wird an 1. Stelle (§ 5 Abs. 2 Nr. 1) die Ausweisung von Bauflächen (die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung) bzw. Baugebieten (die für eine Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung) genannt. Die Ausweisung von Bauflächen bzw. Baugebieten gehört damit zu den wichtigsten Aufgaben der vorbereitenden Bauleitplanung.

5.1.2. *Wohnbauflächen*

5.1.2.1. Die Wohnflächenentwicklung für Grimmen basiert prinzipiell auf dem Bedarf der Eigenentwicklung. In geringen Umfang wird zudem eine Wohnbauflächenentwicklung über den Eigenbedarf angestrebt. Damit soll die Wohnbauflächennachfrage im Zusammenhang mit angestrebten Wanderungsgewinnen im Zusammenhang mit dem überregional bedeutsamen Gewerbestandort "Pommerndreieck" auf der Ebene der Flächennutzungsplanung Beachtung finden.

Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm - Vorpommern wird hinsichtlich des Wohnungswesens in der Begründung dahingehend formuliert, dass *"trotz eines voraussichtlich weiteren Rückganges der Bevölkerungszahl in der Region zumindest im anvisierten Planungszeitraum von ca. 10 Jahren von einer erhöhten Nachfrage nach Wohnraum ausgegangen werden kann. Zu DDR-Zeiten war die Altbausubstanz vielfach dem Verfall preisgegeben und der Wohnungsneubau in streng normierten Plattenbausiedlungen konnte nicht den modernen Ansprüchen an den Wohnstandard genügen. Diese Situation trifft auch für die Planungsregion Vorpommern voll zu, woraus sich ein deutlicher Nachholbedarf an Wohnbauland ergibt. Dieser Bedarf wird verstärkt durch die tendenzielle Angleichung von Wohnqualität und -quantität an das Niveau der alten Bundesländer, die neuen Möglichkeiten zum Erwerb privaten Wohneigentums und sich verkleinernde Haushaltsgrößen. Die Sicherung eines differenzierten Wohnungsangebotes bedarf der Erstellung von bezahlbaren Wohnungen für alle sozialen Schichten in unterschiedlichen Wohn- und Bewirtschaftungsformen, einschließlich der Schaffung von Wohneigentum. Das Problem, kostengünstig zu bauen, ist nur erfolgreich zu lösen, wenn technische Lösungen, Wohnstandards, Grundstückskosten, Erschließungsparameter, Bauorganisation, Finanzierung und soziale Aspekte im Zusammenhang gesehen werden. Alters- und behindertengerechte Wohnungen entsprechen den besonderen Ansprüchen dieser Menschen an die Wohnung und sind barrierefrei."*

5.1.2.2. Im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes für das Territorium der Stadt Grimmen, ist es unabdingbar, sich mit den Aussagen im wirksamen Flächennutzungsplan bezüglich der Wohnbaulandausweisung auseinander zu setzen.

Fußend auf Aussagen zur Einwohnerentwicklung, zur Haushaltsentwicklung und zum Wohnflächenbedarf wurde basierend auf eine prognostizierte Einwohnerzahl von 14.000 Einwohnern und der Annahme, dass sich der Wohnbauflächenbedarf zu je einem Drittel auf die Sektoren freistehender Eigenheimbau, Hausgruppen- bzw. Reihenhausbau sowie Geschoßwohnungsbau verteilt, für die Stadt Grimmen ein Wohnbaulandbedarf von 48 ha ermittelt.
Im Rahmen des nunmehr vorliegenden Entwurfes der Flächennutzungsplanung muss verzeichnet werden, dass die für die Stadt Grimmen einmal prognostizierte Einwohnerentwicklung so nicht stattgefunden hat. Mit einer aktuellen Einwohnerzahl von 10.360 (Stand 01.06.2010) bleibt festzustellen, dass die Einwohnerverluste im Verlauf der Jahre deutlich verringert, jedoch nicht vollständig aufgehalten werden konnten. Im Regionalen Raumentwicklungsprogramm Vorpommern wird für den

Landkreis Nordvorpommern für die nächsten Jahre sogar ein weiterer Einwohnerverlust prognostiziert. Danach wird davon ausgegangen, dass 2010 nur noch 91,7 % der Einwohner (Stand 2002), im Jahr 2015 nur noch 85,1 % der Einwohner (Stand 2002) und im Jahr 2020 sogar nur noch 76,5 % der Einwohner (bezogen auf den Stand 2002) im Landkreis Nordvorpommern leben werden. Würde man diese Zahlen 1 : 1 für den Stadt Grimmen übernehmen, würde dies bedeuten, dass bei einem Bevölkerungsstand von 11.736 Einwohnern (im Jahre 2002 in Grimmen und in Stoltenhagen) im Jahr 2010 etwa 10.762 Einwohner, im Jahr 2015 etwa 9.987 Einwohner sowie im Jahre 2020 nur noch etwa 8.978 Einwohner für die Stadt Grimmen zu erwarten sind.

Vor diesem Hintergrund der Bevölkerungsentwicklung ist die im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen vorgenommene Prognose des Wohnbauflächenbedarfes neu zu untersuchen.

- die angenommene Einwohnerzahl ist zu korrigieren

  14.000 Einwohner →→→→→ 9.000 Einwohner

  Die Begründung dazu findet sich in den Ausführungen zur prognostizierten Einwohnerentwicklung der Stadt Grimmen.

- die vorgenommene Sektoraufteilung ist zu korrigieren

1/3 freistehender Eigenheimbau	→→→→→	9/10 Eigenheimbau
1/3 Hausgruppen, Reihenhausbau	→→→→→	1/10 Hausgruppen
1/3 Geschoßwohnungsbau	→→→→→	entfällt vollständig

  Aufgrund der Veränderungen am Immobilien-/Wohnungsmarkt ist festzustellen, dass ein Neubau von Geschoßwohnungsbauten aufgrund fehlender Nachfrage mittelfristig auszuschließen ist. Auch die Nachfrage nach Hausgruppen/Reihenhäusern ist bedeutend kleiner als in der Phase der Erstellung des derzeit wirksamen Flächennutzungsplanes angenommen. Junge Familien verzichten im Hinblick auf potentielle Nachbarschaftsstreitigkeiten zumeist darauf, in verdichtete Baugebiete mit Hausgruppen, Reihenhäuser zu ziehen bzw. dort zu bauen. Hier besteht lediglich im Bereich des Seniorenwohnens eine relevante Nachfrage. Immer häufiger ziehen Senioren in Wohnanlagen für Altersgerechtes Wohnen. Diese sind dadurch geprägt, dass die Senioren über eine eigene kleine Wohnung in Reihenhäuser verfügen (Kauf/Miete), jedoch auch Gemeinschaftsanlagen und Betreuungsangebote genutzt werden können.

- Der zusätzliche Wohnflächenbedarf je Einwohner wird ebenfalls neu definiert. Entsprechend folgender Übersicht

	2003 [1)]	2008 [2)]	2025 [3)]
Wohnfläche / Einwohner	36,2 qm	40,4 qm	43,0 qm

  reduziert sich der zu berücksichtigende Wohnflächenzuwachs auf 2,6 qm *(Quelle zu 1: Statistische Berichte des Statistischen Landesamt MV, Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (Fortschreibung) in Mecklenburg-Vorpommern 2003; Quelle zu 2: Statistische Berichte des Statistischen Landesamt MV, Bestand an Wohngebäuden und Wohnungen (Fortschreibung) in Mecklenburg-Vorpommern 2008; Quelle zu 3: Wohnungsmarkt im Wandel, zentrale Ergebnisse der Wohnungsmarktprognose 2025 vom Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung, interpoliert zwischen Wohnflächenbedarf Mieter 38 m² und Eigentümer 47 m²).* Bei einer zugrunde zu legenden Einwohnerzahl von 9.000 Einwohnern bedeutet dies, dass aus heutiger Sicht nur noch ein Wohnbauflächenmehrbedarf (gleichbedeutend mit Geschoßfläche) von 23.400 qm (ursprünglich 150.000 qm) besteht.

- Unter Beachtung des vorab beschriebenen soll dieser Wohnbauflächenbedarf nunmehr mit 21.060 qm Geschoßfläche dem Bau freistehender Eigenheime bzw. mit 2.340 qm Geschoßfläche dem Bau von Hausgruppen, Reihenhäusern zugeordnet werden.

Für den Einfamilienhaussektor ist im wirksamen Flächennutzungsplan mit einer durchschnittlichen Bruttogeschoßfläche von 120 qm je Haus gerechnet worden. An diesem Ansatz soll unverändert festgehalten werden. Dies ergibt eine Größenordnung von ca. 180 Wohneinheiten. Unter Annahme von durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 700 qm bis 800 qm je Wohneinheit und einem sich daraus ergebenen Brutto-Wohnbauland von ca. 875 qm bis 1.000 qm je Wohneinheit ergibt dies einen Freiflächenbedarf von 15,75 ha bis 18,0 ha statt bislang angenommen zwischen 25 ha und 29 ha.

Hinsichtlich des verdichteten Einfamilienhaussektors soll abweichend von den Ausführungen im Erläuterungsbericht zum wirksamen Flächennutzungsplan von einer geringeren Bruttogeschoßfläche (bislang 100 qm) ausgegangen werden. Im Hinblick auf den Faktor, dass diese Art des Bauens überwiegend dem Seniorenwohnen zuzurechnen ist , wird hier lediglich von einer durchschnittlichen Bruttogeschoßfläche von etwa 75 qm und damit von einer Nachfrage nach ca. 32 Wohneinheiten ausgegangen. Bei einer Grundstücksgröße zwischen 300 qm bis 350 qm je Wohneinheit und einem sich daraus ergebenen Brutto-Wohnbauland von 375 qm bis 440 qm je Wohneinheit bedeutet dies, dass hier mit einem Bedarf von 0,96 ha bis 1,41 ha zu rechnen ist.

Insgesamt ergibt sich ein Wohnbauflächenbedarf von 16,71 ha bis 19,41 ha.

- Die Neuberechnung des Wohnbauflächenbedarfs macht deutlich, dass trotz der deutlich gefallenen Einwohnerzahl keine Reduzierung des Wohnbauflächenbedarfs zu verzeichnen ist. Dies ist insbesondere auf die veränderte Gewichtung der Nachfrage nach freistehendem Eigenheimbau und vollständigem Rückgang der Nachfrage nach Geschoßwohnungsbau zurück zu führen.

5.1.2.3. Mit der Flächennutzungsplanung sind folgende Wohnbauflächendarstellungen in den einzelnen Orten der Stadt Grimmen verbunden:

	Bestand (ha)	Potential WE	Flächenerweiterung (ha)	Potential WE
Stadt Grimmen	166,27	30 - 50	22,32	241 - 276
Jessin	6,87	5 - 10	0,50	3 - 5
Hohenwieden	keine	kein	keine	kein
Appelshof	5,41	7 - 9	keine	kein
Groß Lehmhagen	6,12	4 - 8	0,56	5 - 7
Klein Lehmhagen	7,49	2 - 3	keine	kein
Stoltenhagen	9,50	4 - 7	keine	kein
Hohenwarth	1,74	2 - 3	keine	kein
gesamt	203,40	54 - 90	23,38	249 - 288

Hinsichtlich der Potentialermittlung Wohneinheiten der Flächenerweiterung im Bereich des Stadtgebietes Grimmen wird davon ausgegangen, dass der Mehrbedarf am Wohnbauflächen, der im Zusammenhang mit der angestrebten wirtschaftlichen Entwicklung im Gewerbegebiet „Pommerndreieck“ besteht, nicht im Bereich des verdichteten (Senioren)-Wohnens sondern im Einfamilienhausbau junger Familien mit Kindern liegt. Unter der Annahme von 32 WE für verdichtetes Wohnen (auf 0.96 ha bis 1,41 ha Brutto-Wohnbauland) verbleibt für den weniger verdichteten Einfamilienhaussektor ein Flächenpotential von 20,91 ha bis 21,36 ha. Unter Zugrundelegung von Brutto-Wohnbaulandflächen von 875 qm bis 1000 qm pro Wohneinheit ergibt sich hier somit ein Entwicklungspotential von 209 bis 244 WE). Auf der Ebene der konkretisierenden Planung soll durch geeignete Steuerinstrumente (Festsetzung der Mindestgrundstücksfläche, Steuerung der baulichen Verdichtung über die Grundflächenzahl) sichergestellt werden, dass dieses Entwicklungspotential nicht überschritten wird.

5.1.2.4. Es wird erkennbar, dass sich die Stadt Grimmen mit den im Rahmen des Beteiligtenverfahrens auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB formulierten Hinweisen, Anregungen und Bedenken des Landkreises Nordvorpommern, aber auch mit den in der Landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung Vorpommern formulierten Bedenken auseinander gesetzt hat und insbesondere im Bereich der Wohnbauflächenausweisung deutliche Veränderungen (Reduktion der Erweiterungsfläche von 89,94 ha auf 23,38 ha) vorgenommen worden sind. Damit wurde auch im Hinblick auf den jetzig wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen, der allein für die Stadt Grimmen (ohne die fusionierten Ortsteile von Stoltenhagen) ein Entwicklungspotential von 86,3 ha aufwies, eine an die tatsächliche Einwohnerentwicklung angepasste deutliche Reduktion des Bauflächenpotentials vollzogen.

So wurde unter anderem die Flächenerweiterung in den Ortsteilen Jessin (-4,54 ha), Groß Lehmhagen (-3,46 ha), Klein Lehmhagen (-0,78 ha), Stoltenhagen (-0,8 ha) und Hohenwarth (-1,88 ha) deutlich reduziert. Auch in Grimmen kam es zu veränderten Darstellungen hinsichtlich der Wohnbauflächenerweiterung. So wurde auf die über den Bestand hinaus neu zu entwickelnde Wohnbauflächen "Jarpenbeek" mit einer Größe von 14, 4 ha und "Zweendamm" mit einer Größe von 28,53 ha komplett verzichtet; die Wohnbaufläche nördlich der "Südlichen Randstraße" insgesamt um 8,82 ha verkleinert. Auch an der Straße "Am Vorland" wurde die Wohnbaufläche nördlich der Straße verkleinert, südlich der Straße ist die Wohnbaufläche komplett weggefallen.

5.1.2.5. Um auf die gestiegene Nachfrage nach integrierten Standorten in der Stadt Grimmen reagieren zu können, wurden andererseits anschließend an bereits genutzte Wohnbauflächen arrondierende Flächen ausgewiesen. Dies betrifft unter anderem Bereiche am "St.-Jürgen-Weg" (+ 0,60 ha), an der "Grellenberger Straße" (+ 2,6 ha), an der "Von-Homeyer-Straße" (+ 5,7 ha).

5.1.2.6. Zudem war im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes an drei Standorten des Territoriums keine Entscheidung zur weiteren Flächennutzung getroffen worden. Dabei handelt es sich um den Bereich des "Ehemaligen Wasserwerkes" in der Grellenberger Straße, Grimmen; um den Bereich des "ehemaligen Gutsgoldgeländes" sowie um den Bereich der ehemaligen "Bäckerei". Sowohl im Hinblick auf das Gelände des Wasserwerkes (+ 1,2 ha) als auch im Hinblick auf Teilflächen des Geländes der Gutsgold-Schlachterei (+ 1,90 ha) hat man sich für die Ausweisung von Wohnbauflächen entschieden. Beide Standorte sind durch vorhandene Wohnbebauung im unmittelbaren Umfeld bereits vorgeprägt und können effizient in das Stadtgefüge von Grimmen eingebunden werden.

5.1.2.7. Trotz der im Zuge der Überarbeitung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen erfolgten Reduzierung der Wohnbauflächen bleibt nach wie vor festzustellen, dass die Stadt Grimmen einen Überschuss an ausgewiesenen Wohnbauflächen an. Dieses Umstandes ist sich die Stadt bewusst, möchte an ihren Wohnbauflächendarstellungen jedoch festhalten.

Begründung:
Im Landesraumentwicklungsprogramm Mecklenburg-Vorpommern wird unter Punkt 4.3.1.- Landesweit bedeutsame gewerbliche und industrielle Großstandorte - ausgeführt, dass der Standort Grimmen/Pommerndreieck zu den neu zu erschließenden landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorten zählt. Diese Bewertung findet sich auch im Entwurf des Regionalen Raumentwicklungsprogramms Vorpommern wider. Hier wird weiterführend dargelegt, dass das "Pommerndreieck" im Wirtschaftsdreieck Stralsund - Greifswald - Grimmen neben 3 anderen landesweit bedeutsamen gewerblichen und industriellen Großstandorten für die Ansiedlung von sehr flächenintensiven Gewerbe- und Industriebetrieben prädestiniert ist, wobei für das Pommerndreieck aufgrund der konkreten Standortbedingungen eine Profilierung in Richtung Logistikdienstleistungen, Metallbau und Nahrungsmittelindustrie abgeleitet wird.

Mit der Festsetzung des Großgewerbegebietes bzw. Großindustriegebietes "Pommerndreieck" unmittelbar im Bereich des Abzweiges der Bundesautobahn 20 - Grimmen - Ost (teilweise auf dem Territorium der Stadt Grimmen, teilweise auf dem Territorium der Gemeinde Süderholz situiert), steht nunmehr eine insgesamt 233 ha große Industrie- und Gewerbegebietsfläche baureif zur Verfügung. Für die mit der Besiedlung dieses Großgewerbegebietes verbundene Nachfrage nach Wohnbauland (insbesondere für freistehende Einfamilienhäuser) sieht die Stadt Grimmen einen Bedarf, der über den ermittelten Eigenbedarf entsprechend der derzeitigen Einwohnerzahl deutlich hinausgeht. Um auch

diesen Bedarf decken zu können und um ein breit gefächertes Angebot an attraktiven Wohnstandorten in der Stadt Grimmen bereit zu halten, wurde nicht nur in Grimmen selbst, sondern auch in den Dörfern der Umgebung ein Wohnbaulandentwicklungspotential zur Verfügung gestellt.

5.1.2.8. Die Baulandbereitstellung ist breit gefächert. Die oben vorgenommene Bilanzierung macht deutlich, dass das Hauptaugenmerk der baulichen Entwicklung auf der Stadt Grimmen (22,32 ha) liegt. Es wird jedoch auch deutlich, dass mit 1,06 ha Wohnbauflächenpotential in den einzelnen Ortsteilen der Stadt Grimmen darüber hinaus nur noch geringe, ausschließlich am Eigenbedarf orientierte Zuwächse erfolgen können. Gerade in den Dörfern ist festzustellen, dass die technische Infrastruktur gut ausgebaut ist und unter dem Aspekt der Kosten eine günstige Vermarktung von Wohnbauland möglich wird. Dieses Angebot befriedigt jedoch nicht den Bedarf aller Bevölkerungsschichten, da für viele Belange des Lebens (Einkauf, Arzt, Schule, Kindergarten, Kultur) die Bewohner der Dörfer auf den Öffentlichen Personennahverkehr oder auch auf den Individualverkehr (Auto, teilweise Fahrrad) angewiesen sind. Aus diesem Grunde schätzen gerade junge Familien eine Anbindung an den zentralen Ort.

5.1.2.9. Im Hinblick auf den wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen ist weiterhin festzustellen, dass ehemals innerstädtisch gelegene Grünflächen (insbesondere Kleingartenflächen) nunmehr als Wohnbaulandentwicklungsflächen dargestellt werden sollen. Bei der Auswahl dieser als Wohnbauflächen zu nutzenden Bereiche soll dem Aspekt der Zentrumsnähe besondere Beachtung geschenkt werden. Hier sieht die Stadt insbesondere für die besondere Form des Seniorenwohnens einen erheblichen Flächenbedarf, dem so entsprochen werden soll. Wie der Alterspyramide zu entnehmen, leben auf dem Territorium der Stadt Grimmen mit Stand vom 01.06.2010 immerhin 2.894 Einwohner, die 65 oder mehr Jahre alt sind. Seitens der Stadt Grimmen ist man sich bewusst, dass vor dem Hintergrund der "Vergreisung" der Bevölkerung besondere Nutzungsansprüche bestehen. Die integrierte Lage der gesondert ausgewählten Bauflächen räumt die Möglichkeit ein, auf kurzen Wegen (ohne die Nutzung von ÖPNV bzw. von eigenen Fahrzeugen) aktiv am Leben in der Stadt teilzuhaben und trotzdem nicht vom Trubel der Stadt beeinträchtigt zu werden. Trotz der Analyse der Bevölkerungsentwicklung und dem Hinweis, dass aufgrund der Wanderungssalden sowie des Rückgangs der Anzahl der Geburten eine Zunahme des Durchschnittsalters der Bevölkerung in Grimmen zu erwarten ist, wurde bei der bisherigen Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen diesem Aspekt noch keine ausreichende Beachtung gezollt.

5.1.3. ***Gemischte Bauflächen***

5.1.3.1. Bei Gemischten Bauflächen handelt es sich um Flächen, die durch land- und forstwirtschaftliche Betriebe mit zugehöriger Wohnbebauung, oft in Mischung mit allgemeiner Wohnbebauung geprägt sind (Dorfgebiete), ferner jedoch auch um Flächen mit Wohnbebauung in Mischung mit häufiger auftretenden kleineren Gewerbebetrieben, Geschäfts- und Bürogebäuden, Einzelhandelsbetrieben, Gaststätten und dgl. (Mischgebiete, Kerngebiete). Aussiedlerhöfe und kleinere Ortsteile ohne erkennbarem städtebaulichen Gewicht werden bei der umliegenden Nutzung (zumeist Flächen für die Landwirtschaft) erfasst.

5.1.3.2. Im Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen orientiert sich die Ausweisung von gemischten Bauflächen ausschließlich am vorhandenen Bauflächenbestand. Darstellungen über den vorhandenen Bestand hinaus erfolgen nicht.

5.1.3.3. Jedoch ergeben sich hinsichtlich des wirksamen Flächennutzungsplanes Änderungen. Ist für Jessin im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan noch die gesamte Ortslage als gemischte Baufläche ausgewiesen worden, musste dies im Hinblick auf veränderte Ortstrukturen (nahezu kompletter Wegfall der landwirtschaftlichen Nutzung in der Ortslage, Neubau von Häusern zu Wohnzwecken, Ansiedlung eines Altenheimes im alten Gutshaus) korrigiert werden. Nunmehr ist nur noch eine Teilfläche des Ortes am Ortseingang als gemischte Baufläche dargestellt worden. Dabei handelt es sich um einen Teilbereich des Firmensitzes der Agrargenossenschaft Jessin eG sowie peripher am Ortseingang Jessin gelegene Wohngebäude. Hier wurde im Sinne der Entwicklungsplanung darauf verzichtet, den kompletten Firmensitz aufzunehmen. Bereits heute ist absehbar, dass die rückwärtige Bebauung aufgrund von Schäden abgängig sein wird. Eine gewerbliche Nachnutzung des derzeitig genutzten Raumes wird im Hinblick auf die gewerblichen Bauflächen in der Stadt Grimmen nicht angestrebt. Eine bauliche Inan-

spruchnahme durch Klein- und Mittelbetriebe jedoch durchaus für sinnvoll erachtet. Das Potential der baulichen Nachverdichtung in diesem Bereich wird als gering (2 - 3 WE) bewertet.

5.1.3.4. Darüber hinaus ist auch die Stadteingangssituation in Grimmen zwischen der Greifswalder Straße und dem Boltenhäger Weg abweichend vom derzeitig wirksamen Flächennutzungsplan (bislang gewerbliche Nutzung) als gemischte Baufläche dargestellt worden. Hier wird aufgrund der Insolvenz des derzeitigen (gewerblichen) Hauptnutzers des Geländes eine Neustrukturierung des Geländes möglich. Aus städtebaulichen Gründen (Immissionsschutz, Stadtbild, Verkehrsberuhigung) wird eine gemischte Nutzung des Standortes (Nebeneinander von Wohnen und wohnverträglichen Gewerbe) angestrebt. Dieser Bereich bietet sowohl im Hinblick auf die gewerbliche Nutzung als auch die Wohnnutzung ein kleines Potential der baulichen Nachverdichtung (4 - 6 WE).

5.1.3.5. Die im Bereich der Stadt Grimmen darüber hinaus vorgenommenen Ausweisungen im Zentrum der Stadt Grimmen sowie nördlich der Altstand von Grimmen, im Übergangsbereich zum "alten" Gewerbegebiet von Grimmen, decken sich mit den Ausweisungen des derzeitig wirksamen Flächennutzungsplanes. Die im Zentrum gelegenen gemischten Bauflächen sind insbesondere durch Verwaltung, Handel und wohnverträgliches Kleingewerbe geprägt. Die nördlich der Altstadt gelegenen Bereiche sind hingegen stärker durch Gewerbe und weniger durch Handel geprägt und fungieren als Pufferzone. Das Potential der baulichen Nachverdichtung im Bereich dieser beiden Flächen wird aufgrund fehlender Lücken als klein bewertet (10 - 17 WE).

5.1.3.6. In Festsetzung der Bestandssituation in Appelshof wurden die nördlich der Wohnbebauung, südlich der vorhandenen gewerblichen Nutzung gelegene, durch eine gemischte Nutzung geprägte Pufferbebauung als gemischte Baufläche ausgewiesen. Aufgrund des Abrisses von gewerblichen Anlagen hat sich in diesem Bereich ein geringes Potential der baulichen Nachverdichtung sowohl im Hinblick auf wohnverträgliches Gewerbe als auch im Hinblick auf die Wohnnutzung (2 - 3 WE) entwickelt.

5.1.3.7. Die Ausweisung der gemischten Bauflächen im Bereich der Ortslage Groß Lehmhagen betrifft einen Bereich westlich der Bundesstraße 194. Hier sind neben einem Gewerbebetrieb (Autohandel) auch Wohnnutzungen positioniert. Aufgrund der unmittelbaren Nähe der freien Strecke der Bundesstraße 194 und des in diesem Zusammenhang zu beachtenden Anbauverbotes aufgrund von § 9 Abs. 1 FStrG ergibt sich in diesem Bereich kein Potential der weiteren baulichen Nachverdichtung.

5.1.3.8. Die Ortslage Grellenberg, die entsprechend des Vorentwurfes des Flächennutzungsplanes als gemischte Baufläche dargestellt werden sollte, ist wie im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen aufgrund der auch heute noch anzuwendenden Einschätzung, dass es sich um eine Splittersiedlung handelt, als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen worden. Trotz der baulichen Entwicklung, die der Ort Grellenberg in den letzten Jahren genommen hat, wird seitens der angehörten Behörden eine Ausweisung der Ortslage als Baufläche kritisch betrachtet. Den im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden formulierten Hinweisen und Anregungen diesbezüglich wird durch die Stadt Grimmen gefolgt und auf die Darstellung der gemischten Baufläche in Grellenberg verzichtet.

5.1.3.9. In Auseinandersetzung mit den eingegangenen Hinweisen, Anregungen und Bedenken aus der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde aufgrund der unmittelbaren Nähe einer Stallanlage zur Ortslage die Baufläche im Umfeld dieser Stallanlage nicht als Wohnbaufläche sondern als gemischte Baufläche ausgewiesen. Auch die Stallanlage an sich ist in diese gemischte Baufläche integriert worden.

5.1.3.10. Bezüglich der Darstellung gemischter Bauflächen ergibt sich folgende Bilanz:

	Bestand (ha)	Potential WE	Flächenerweiterung (ha)	Potential WE
Stadt Grimmen	34,79	15 - 26	keine	kein
Jessin	1,71	2 - 3	keine	kein
Hohenwieden	keine	kein	keine	kein
Appelshof	1,78	2 - 3	keine	kein

Groß Lehmhagen	0,88	kein	keine	kein
Klein Lehmhagen	keine	kein	keine	kein
Stoltenhagen	9,39	kein	keine	kein
Hohenwarth	keine	kein	keine	kein
gesamt	47,55	19 - 32	keine	kein

5.1.3.11. Vergleicht man die nunmehr vorliegende Bilanz mit der Bilanz entsprechend dem Vorentwurf/ dem Entwurf, ergeben sich Änderungen der Bestandssituation insbesondere durch den Verzicht der Ausweisung der gemischten Baufläche im Bereich des Ortsteils Grellenberg (-4,49 ha), durch die deutliche Reduzierung der Ausweisung der Darstellung in der Ortslage Jessin (-2,04 ha) aber auch durch die Darstellung einer gemischten Baufläche im Bereich der Ortslage Stoltenhagen. Zudem führte die Aufnahme untergeordneter Straßenräume in die Bauflächendarstellung zu Änderungen der Bilanz bzw. wurde die Größe der Bestandsfläche im Bereich des Ortsteils Groß Lehmhagen in der tabellarischen Übersicht korrigiert.

5.1.3.12. Im Hinblick auf die Größe der insgesamt ausgewiesenen Wohnbauflächen wird deutlich, dass den gemischten Bauflächen weder in Grimmen noch in den Ortsteilen erhebliche Relevanz zukommt. Ebenfalls verdeutlicht die Bilanz, dass eine Entwicklung über den vorhandenen Bestand hinaus seitens der Stadt Grimmen nicht angestrebt wird. Das dargestellte Potential der Wohneinheiten innerhalb der Bestandssituation ist insgesamt als unbedeutend zu bewerten. Zudem ist festzustellen, dass es nicht ohne weiteres zu aktivieren ist. Hier spielen Flächenzugriff, Lage der Fläche, Umfeld eine wesentlich größere negative Rolle als bei den Wohnbaubestandsflächen.

5.1.4. *Gewerbliche Bauflächen/eingeschränkte Gewerbegebiete*

5.1.4.1. Neben den Wohnbauflächen haben die gewerblichen Bauflächen den größten Anteil an den Bauflächen insgesamt. Allein für die Stadt Grimmen beläuft sich der vorhandene Bestand an gewerblichen Bauflächen auf insgesamt 154,94 ha. Dabei handelt es sich im Wesentlichen um gewerbliche Bauflächen an der Peripherie des Stadtgebiets. Lediglich im Stadtteil Süd-West ist integriert in vorhandene Wohnbauflächen eine gewerbliche Baufläche dargestellt worden. Hierbei handelt es sich um den Standort einer Tischlerei, der im Bebauungsplan Nr. 5.2, 2. Änderung als eingeschränktes Gewerbegebiet gesichert worden ist.

5.1.4.2. Aufgrund veränderter Nutzungsstrukturen im Bereich der gewerblichen Bauflächen im Norden der Stadt Grimmen (nördlich der Nebenstrecke der Eisenbahn), sowohl östlich (ehemals Areal der Firma Blähton, nahezu ohne Nutzung, lediglich Ansiedlung eines Baustoffhändlers/Baumarktes) als auch westlich der B 194 (ehemalige Ziegelei, komplettes Einstellen der gewerblichen Nutzung) beabsichtigt die Stadt Grimmen, westlich der B 194 auf die Ausweisung gewerblicher Bauflächen zu Gunsten der Ausweisung von Wohnbauflächen zu verzichten. Um Immissionskonflikte zu vermeiden, wird die vormals gewerbliche Baufläche östlich der B 194 nunmehr nur noch als eingeschränktes Gewerbegebiet ausgewiesen. Hier versteht sich die Einschränkung dahingehend, dass in diesem Bereich lediglich wohnverträgliches, mischgebietstypisches Gewerbe angesiedelt werden darf.

5.1.4.3. Auch im Bereich der Ortslage Stoltenhagen ist zur Bestandssicherung ein eingeschränktes Gewerbegebiet dargestellt worden. Die Beschränkung des Gewerbegebietes bezieht sich hier ebenfalls auf die potentiell zulässigen Nutzungen. Diesbezüglich wird bestimmt, dass lediglich mischgebietstypisches und damit das Wohnen nicht erheblich beeinträchtigendes Gewerbe an diesem Standort zulässig ist.

5.1.4.4. Im Zusammenhang mit der Planung des Industrie- und Gewerbestandortes "Pommerndreieck" wurde im Appelshof im Übergangsbereich zur Wohnbebauung ein eingeschränktes Gewerbegebiet mit einer Größe von 1,34 ha festgesetzt. Auch bezüglich dieser Fläche wurde bestimmt, dass lediglich mischgebietstypisches und damit das Wohnen nicht erheblich beeinträchtigendes Gewerbe an diesem Standort zulässig ist.

5.1.4.5. Insgesamt sind mit der Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen folgende Darstellungen gewerblicher Bauflächen/Gewerbegebiete/eingeschränkte Gewerbegebiete verbunden:

	Bestand (ha)	Flächenerweiterung (ha)	Potential Wohneinheiten
Stadt Grimmen	197,11	10,60	entfällt
Grellenberg keine		keine	entfällt
Jessin	keine	keine	entfällt
Hohenwieden	keine	keine	entfällt
Appelshof	1,34	keine	entfällt
Groß Lehmhagen	keine	keine	entfällt
Klein Lehmhagen	keine	keine	entfällt
Stoltenhagen	1,22	keine	entfällt
Hohenwarth	keine	keine	entfällt
gesamt	199,67	10,60	

5.1.4.6. Die Flächenerweiterungen - Bestand - im Bereich der Stadt Grimmen bzw. der Ortslage Appelshof sind dabei der Entwicklung des Gewerbe-/Industriestandortes "Pommerndreieck" zuzuordnen. Flächenänderungen hinsichtlich der Bestandsflächen sind auf Aufnahme untergeordneter Verkehrsflächen in die Bauflächen (+ 1,36 ha in Grimmen, + 0,14 ha in Appelshof), auf die Korrektur der Flächen für den Bahnverkehr am Rande des Gewerbegebietes Grimmen (- 3,87 ha) bzw. auf das Herauslösen der Fläche des Kindergartens in Stoltenhagen (- 0,23 ha) zurückzuführen.

5.1.5. ***Sonderbauflächen***

5.1.5.1. Im Hinblick auf die Sonderbauflächen (nummeriert) handelt es sich einerseits um Bestandssicherungen, wobei die Zweckbestimmung dieser Flächen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorbestimmt wurde und eine vorhabenskonkrete Umsetzung der Planung bereits erfolgte. Dies betrifft sowohl die Sondergebiete Handel (Nr. 1 bis 3), als auch das Sondergebiet "Veranstaltungszentrum Pommerndreieck" (Nr. 5) im Bereich von Appelshof. Auch bei der Sonderbaufläche im Bereich Hohenwieden - Dorfgemeinschaft (Nr. 6) handelt es sich um eine bereits umgesetzte Planung in Bestandssituation.

5.1.5.2. War zum Vorentwurf des Flächennutzungsplanes im Bereich des St.-Jürgen-Weges noch eine 0,77 ha große Fläche als Bestandserweiterungsfläche (Festplatz/Festwiese) ausgewiesen worden, ist in Überarbeitung des Vorentwurfes auf die entsprechende Ausweisung verzichtet worden.

5.1.5.3. Neu hinzugekommen ist hingegen eine 22,13 ha große Sonderbaufläche - Regenerative Energie, Solar (Nr. 4) im Bereich der Abraumhalde im Norden des Stadtgebietes. Im Hinblick auf die Anforderungen des EEG wird dieser Standort aufgrund seiner Vornutzung, seiner Lage sowie des geringen Störpotentials als für eine Freiflächen-PV-Nutzung geeignet betrachtet. In einem Parallelverfahren wurde durch die Stadt Grimmen ein entsprechender Bebauungsplan entwickelt, der die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Nutzung des Geländes geschaffen hat. Da das geplante Vorhaben bereits realisiert worden ist, erfolgt auf der Ebene der Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen auch keine Bilanzierung mehr in Flächenerweiterung sondern vielmehr in Bestand.

5.1.5.4. Bezüglich der Sonderbauflächen lässt sich nunmehr folgende Flächenbilanz aufstellen:

	Bestand (ha)	Flächenerweiterung (ha)	Potential Wohneinheiten
Stadt Grimmen	27,94	keine	entfällt
Grellenberg	keine	keine	entfällt
Jessin	keine	keine	entfällt

Hohenwieden	5,48	keine	entfällt
Appelshof (Veranstaltungszentrum Pommerndreieck)	12,81	keine	entfällt
Groß Lehmhagen	keine	keine	entfällt
Klein Lehmhagen	keine	keine	entfällt
Stoltenhagen	keine	keine	entfällt
Hohenwarth	keine	keine	entfällt
gesamt	46,23	keine	

5.2. Flächen für den Gemeinbedarf

5.2.1. Im Rahmen der nunmehr vorliegenden Flächennutzungsplanung wurde, anders als im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan, darauf verzichtet, Flächen für den Gemeinbedarf darzustellen. Vielmehr erfolgte die Zuordnung dieser ehemaligen Gemeinbedarfsflächen zu den angrenzenden Bauflächen/Baugebieten (vorwiegend Wohnen).

Begründung:

Entsprechend § 1 Abs. 6 Satz 2 Nr. 3 und Nr. 6 BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen, zu denen auch der FNP als vorbereitendes Planungsinstrument gehört, "die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens ..." zu berücksichtigen. Weiterhin sind "die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechtes festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge" zu beachten. Diese Normen begründen für die Stadt Grimmen jedoch noch keine Notwendigkeit der Darstellung von Flächen für den Gemeinbedarf. Vielmehr wird davon ausgegangen, dass diese Einrichtungen bedarfsorientiert in den ausgewiesenen Wohnbauflächen integriert werden können, da in den einzelnen Wohngebieten, die aus den dargestellten Wohnbauflächen zu entwickeln sind, laut Baunutzungsverordnung (BauNVO) diese Einrichtungen und Anlagen teilweise ausnahmsweise bzw. teilweise allgemein zulässig sind.

Eine spezielle Bevorratung von für den Gemeinbedarf besonders geeigneter Flächen im Stadtterritorium wird aus diesem Grunde für nicht notwendig erachtet. Sie wird sogar aus dem heutigen Blickwinkel als ungeeignet empfunden, da einmal für den Gemeinbedarf ausgewiesene Flächen (z.B. nach Nutzungsaufgabe wegen fehlenden Bedarfs) keiner anderweitigen Nutzung zur Verfügung stehen, ohne den Flächennutzungsplan zu ändern.

5.3. Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge

5.3.1. Neben den das Territorium der Stadt Grimmen querenden überregionalen/regionalen Verkehrsachsen (Bahn, Bundesautobahn 20, Bundesstraße 194, Landesstraße 19) wurden im Flächennutzungsplan auch die Flächen für die örtlichen Hauptverkehrszüge sowie wichtige Räume des ruhenden Verkehrs (Parkplätze) ausgewiesen.

5.3.2. Im Wesentlichen wurde mit der Darstellung eine Widergabe der Bestandssituation vorgenommen. Lediglich im Bereich der gewerblichen Bauflächen des "Pommerndreieck" wurden anhand der Festsetzungen des Bebauungsplanes bereits die festgesetzten Verkehrsflächen, die bislang noch nicht realisiert sind, ebenfalls in den Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen aufgenommen.

5.3.3. Weitere Projekte bezüglich des überörtlichen Verkehrs sind der Stadt Grimmen nicht bekannt. Im Rahmen der durchzuführenden Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB erhalten die Behörden und die sonstigen Träger öffentlicher Belange jedoch nunmehr neuerlich die Möglichkeit, Hinweise auf entsprechende Projekte vorzubringen.

5.3.4. Bislang wurde auf die Ausweisung von Hauptwanderwegen, die kombiniert durch Fußgänger, Radfahrer sowie zum Teil zusätzlich durch Reiter zu nutzen sind, verzichtet. Auch hier besteht die Möglichkeit im Beteiligtenverfahren, Anregungen diesbezüglich vorzubringen.

5.3.5. In Ergänzung zu den Flächen für den überörtlichen Verkehr sowie für die örtlichen Hauptverkehrszüge (Bundesstraßen, Landesstraßen, Gemeindestraßen sowie Verkehrsanlagen der Deutschen Bahn AG) wurden in den Entwurf des Flächennutzungsplanes Trassenvarianten für eine nördliche Entlastungsstraße aufgenommen. Die Notwendigkeit einer entsprechenden nördlichen Entlastungsstraße

ergibt sich aus der verkehrlichen Situation. Aus nördlicher, südlicher und östlicher Richtung kommend ist die Stadt über die Bundesstraße 194 zu erreichen (Zufahrt an der Peripherie, östlicher Ortausgang). Um wesentliche Stadtteile wie Straße der Befreiung, Tribseeser Vorstadt und Zweendamm mit Schulen, Kindergärten, Infrastruktureinrichtungen wie Fachmarktzentrum mit überörtlicher Funktion zu erreichen, ist das gesamte Stadtgebiet von östlicher in westlicher Richtung zu queren. Dies führt zu einer enormen innerstädtischen Verkehrsbelastung. Die Nordtangente würde zu einer deutlichen Verringerung dieses innerstädtischen Verkehrs führen. Der Stadt ist bewusst, dass in Umsetzung der Planung naturschutzfachlich sensible Bereiche (Niederungsgebiet) gequert werden müssen. Aus diesem Grunde bedarf die weitere Konkretisierung dieser Planung einer Nordtangente eines Trassenvergleiches unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft, aber auch der Interessen der Deutschen Bahn AG, die bereits im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB darauf verwiesen hat, dass eine Beeinträchtigung des Bahnverkehrs durch den Straßenbau auszuschließen ist.

5.4. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen

5.4.1. Auch im Hinblick auf die Ausweisung von Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen erfolgte im wesentliche eine Darstellung von Bestandsflächen.

5.4.2. Lediglich die mit den gewerblichen Bauflächen "Pommerndreieck" verbundenen Regenrückhaltebecken gehen über den derzeit vorhandenen Bestand hinaus.

5.4.3. Ein weiterer Bedarf an Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen ist der Stadt Grimmen nicht bekannt. Im Rahmen des Beteiligtenverfahrens erhalten die Versorgungsträger jedoch neuerlich die Möglichkeit, Hinweise, Anregungen oder Bedenken vorzubringen.

5.5. Grünflächen

5.5.1. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung erfolgte seitens der Stadt Grimmen die Darstellung von öffentlichen Grünflächen in Bestandssicherung. Für die Mehrzahl dieser Flächen erfolgte gleichermaßen eine Zweckbestimmung (Friedhof, Park, Tierpark, Freibad, Kleingartenanla gen u.dgl.). Kleinere Grünflächen, die in einem Baugebiet gelegen sind, z.B. Spielplätze, wurden aus Gründen der Lesbarkeit des Planwerkes nicht als Grünflächen dargestellt, sondern dem Baugebiet zugeordnet.

5.5.2. Neben den öffentlichen Grünflächen wurden im Rahmen der Flächennutzungsplanung auch private Grünflächen dargestellt. Dabei handelt es sich insbesondere um den Wohngrundstücken zuzuordnende Gartenflächen, die teilweise durch die Grundstückseigentümer, teilweise auch durch Mieter genutzt werden. Neben den privaten Hausgärten wurden auch 2 private Parkflächen (1. am Guthaus in Jessin, 2. am Gutshaus in Groß Lehmhagen) im Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen dargestellt.

5.5.3. Es gibt jedoch noch eine weitere Kategorie der Grünflächen, die im Flächennutzungsplan dargestellt worden sind. Dabei handelt es sich um Flächen, die langfristig keiner landwirtschaftlichen Nutzung unterliegen sollen und auf denen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft umgesetzt werden sollen. Anders als die privaten und öffentlichen Grünflächen, die insbesondere durch intensive Pflege gekennzeichnet sind, sollen dieses Flächen weitgehend ohne Eingriff des Menschen (außer Initialbepflanzung, wo vorgesehen) gesichert werden.

5.6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

5.6.1. Die "Trebel“, einzelne vorhandene Teiche bzw. wasserführende Sölle wurden in Flächennutzungsplan als Wasserflächen ausgewiesen. Ebenfalls aufgenommen worden sind offene bzw. verrohrte Vorflutgräben.

5.6.2. Die "Trebel" ist ab dem Zusammenfluss der "Kronhorster Trebel" mit der "Poggendorfer Trebel" ein Gewässer 1. Ordnung. Entscheidungen bezüglich dieses Gewässers sowie die Gewässerunterhaltung obliegen dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt (StALU) Vorpommern. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden ist seitens des StALU Vorpommern darauf verwiesen worden, dass durch den Flächennutzungsplan keine in der Zuständigkeit der Behörde stehenden wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie keine zu vollziehenden wasserbehördlichen Entscheidungen berührt sind. Außerdem werden durch das Amt derzeitig keine Gewässerausbauten geplant.

5.6.3. Des Weiteren ist zu beachten, dass die Trebel und der Schwedengraben WRRL (Wasserrahmenrichtlinien)- relevante Gewässer sind. Im Zusammenhang mit der Umsetzung der EU-WRRL sollen die Gewässer bis zum Jahr 2015 einen „guten Zustand" erreichen.

Im Rahmen der Umsetzung der EG-WRRL erfolgte in Mecklenburg-Vorpommern in federführender Zuständigkeit der Staatlichen Ämter für Umwelt und Natur von 2005 bis 2009 die Erarbeitung von Bewirtschaftungsvorplanungen als Vorarbeiten zum Aufstellen des Bewirtschaftungsplanes und des Maßnahmenprogramms für die Flussgebietseinheit „Warnow/Peene".
Im Zuständigkeitsbereich des StALU Vorpommern wurden die Bewirtschaftungsvorplanungen (BVP) Trebel und Ryck einschließlich Zuflüsse erstellt, deren Ergebnisse vorliegen und fortlaufend fortgeschrieben werden. Darin werden Maßnahmen zur Erreichung des „guten Zustandes" an den EG-WRRL-berichtspflichtigen Fließgewässern ausgewiesen.

Die Flächennutzungsplanung der Stadt Grimmen liegt im Einzugsbereich der v.g. Bewirtschaftungsvorplanung. Die abgeschlossenen Planungen können sowohl im Internet unter dem Link http://www.wasserblick.net/servlet/is/94014/ für die BVP Trebel und unter http://www.wasserblick.net/servlet/is/86420/ für die BVP Ryck eingesehen werden. Detaillierte Informationen zur BVP können die zuständigen Mitarbeiter des StALU Vorpommern (Dienstsitz Stralsund) geben. Für das Gebiet der Stadt Grimmen sind vor allem die Wasserkörper der Poggendorfer Trebel (TREB-0200), der Kronhorster Trebel (TREB-0500), der Stoltenhäger Bek (TREB-0510) und auch des Schwedengrabens (RYZI-1200) relevant.

5.6.4. Der Ausbau von Gewässern II. Ordnung obliegt der Stadt Grimmen. Derzeitig liegen diesbezüglich jedoch keine Planungen vor.

5.6.5. Für den Bereich der Wasserfassung in Hohenwarth wurden die einzelnen Trinkwasserschutzzonen im Planwerk dargestellt.

5.7. Flächen für die Landwirtschaft und den Wald

5.7.1. Auch hinsichtlich der Flächen für den Wald ist festzustellen, dass es sich hier bislang lediglich um die Widergabe der Bestandssituation handelt. Der Stadt Grimmen sind weder Anträge auf Aufforstung bestimmter Flächen noch Planungen zur Waldmehrung bekannt.

5.7.2. Die verbleibenden Flächen des Außenbereiches, die keiner anderweitigen Nutzung unterliegen sollen, wurden als Fläche für die Landwirtschaft ausgewiesen.

5.8. Landschaftsgrün, Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.8.1. Im Zusammenhang mit der Erarbeitung des bestehenden Flächennutzungsplanes für die Stadt Grimmen wurde ein Landschaftsplan erstellt. Dieser ist Grundlage für die Ausweisung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im derzeit vorliegenden Vorentwurf des Flächennutzungsplanes.

5.8.2. Im Verfahren der Erstellung des Flächennutzungsplanes bedarf es einer Umweltprüfung. Die Ergebnisse dieser Umweltprüfung wurden im Umweltbericht nach § 2 a BauGB verankert. Dieser Umweltbericht ist als selbständiger Teil II dieser Begründung des Flächennutzungsplanes zugeordnet worden.

5.9. Nachrichtliche Übernahme von Bestimmungen des Landesnaturschutzgesetzes

5.9.1. Neben Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, die im Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen dargestellt worden sind, wurden die gesetzlich gesicherten Biotope, die Grenzen des Gebietes, welches der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der Europäischen Union zur Bildung des kohärenten europäischen ökologischen Schutzgebietsnetzes ANatura 2000" unterliegt (FFH-Gebiet) sowie die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes „Trebeltal“ nachrichtlich in das Planwerk des Flächennutzungsplanes übernommen.

5.10. Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz, Bau- und Bodendenkmalpflege

5.10.1. In Umsetzung der fachbezogenen Hinweise zu Bau- und Bodendenkmalen, welche im Rahmen der bereits durchgeführten Beteiligung der Behörden auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB formuliert worden sind, wurden sowohl Bau- als auch Bodendenkmale in den Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen nachrichtlich übernommen.

5.11. Nutzung regenerativer Energien

5.11.1. Hinsichtlich der Nutzung der Windenergie ist festzustellen, dass die Stadt Grimmen nunmehr nach Fortschreibung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms - Vorpommern - insgesamt über zwei raumordnerisch ausgewiesene Eignungsräume für die Errichtung von Windkraftanlagen verfügt. Dabei handelt es sich um den Altstandort westlich der Stadt Grimmen, im Bereich Grellenberg, welcher bereits auf der Ebene des Regionalen Raumordnungsprogramms - Vorpommern - ausgewiesen worden ist. In diesem Raum wurden bislang 11 Windkraftanlagen realisiert. Ein weiteres immissionsschutzrechtliches Genehmigungsverfahren zur Errichtung von 2 zusätzlichen Windkraftanlagen im Raum steht kurz vor dem Abschluss.

5.11.2. Mit der Rechtssetzung des Regionalen Raumentwicklungsprogramms - Vorpommern - vom 20.09.2010 verfügt die Stadt Grimmen über einen zweiten Eignungsraum, welcher südlich von Vietlipp, südlich der BAB 20 gelegen ist. Erste Bebauungsabsichten für den etwa 18 ha großen Raum, der im Süden Anschluss an den Windeignungsraum - Rakow - findet, bestehen, konnten bislang jedoch noch nicht umgesetzt werden.

5.11.3. Im Sachlichen Teilflächennutzungsplan - Windkonzentrationsfläche - hatte sich die Stadt Grimmen mit der Thematik Windenergienutzung auf dem Stadtterritorium umfänglich auseinander gesetzt. Dabei fand jedoch lediglich der bereits auf der Ebene des Regionalen Raumordnungsprogramms - Vorpommern - ausgewiesene Eignungsraum westlich von Grimmen Berücksichtigung. In diesem Plan wurden Aussagen zur Gesamthöhe der zu errichtenden WEA getroffen. Danach soll aus Gründen der Flugsicherheit durch die Oberkante der zu errichtenden Windkraftanlagen (Flügelspitze) 213 m über HN nicht überschritten werden. Bei Geländehöhen um die 20 m über HN ist dies im Hinblick auf die Windenergienutzung aus heutiger Sicht wenig reglementierend. Der Sachliche Teilflächennutzungsplan - Windkonzentrationsflächen - der Stadt Grimmen wurde nur teilgenehmigt. Einem Streifen mit einem Abstand zwischen 100 m und 200 m zur Bundesautobahn 20, welcher raumordnerisch als Eignungsraum ausgewiesen worden ist, in dem die Stadt Grimmen jedoch keine Ausweisung einer Windkonzentrationsfläche und damit die Nutzung durch die Landwirtschaft plante, wurde versagt. Für die versagte Fläche wurde ein Ergänzungsverfahren eingeleitet, welches jedoch nicht abgeschlossen worden ist. Im Hinblick auf die südlich der Stadt Grimmen gelegene Windkonzentrationsfläche ist aufgrund der vorliegenden Stellungnahme der Wehrbereichsverwaltung Nord, Kiel bestimmt worden, dass die zu errichtenden WEA eine Höhe von 180 m über Grund (ca. 195 m über NN) nicht überschreiten dürfen.

5.11.4. Mit der Ausweisung der Windkonzentrationsflächen verbunden ist die Aussage, dass auf dem übrigen Territorium der Stadt Grimmen die Errichtung von Windkraftanlagen unzulässig ist. Dies soll dazu beitragen, dass die mit der Errichtung von Windkraftanlagen verbundenen Eingriffe in den Naturhaushalt aber vielmehr noch in das Landschaftsbild auf wenige Flächen begrenzt werden.

5.11.5. Die Nutzung regenerativer Energien soll sich auf dem Territorium der Stadt Grimmen nicht nur auf den Bereich Windkraft beschränken. Auch die Nutzung anderer alternativer Energiequellen wird seitens der Stadt Grimmen unterstützt. Dies wird z.B. an der Ausweisung einer ca. 22,31 ha großen Sonderbaufläche - Regenerative Energie, Solar auf dem Gebiet der ehemaligen Abraumhalde am nördlichen Ortsausgang Grimmen deutlich. Damit soll neben der bislang vorwiegend privaten Nutzung der Sonnenenergie (Solar-, Photovoltaikanlagen) auch die Möglichkeit der Ansiedlung einer großflächigen Freiflächen-PV-Anlage geschaffen werden. Gleiches gilt für die Freiflächen-PV-Nutzung im Gewerbegebiet.

5.11.6. Neben des großen Potentials bei der Nutzung der Geo- bzw. Erdwärme sieht die Stadt Grimmen ein großes wirtschaftliches Potential im Bereich der Nutzung nachwachsender Rohstoffe. Durch den großen Anteil an Wäldern sowie an landwirtschaftlich nutzbaren Flächen auf der einen Seite, einer guten infrastrukurellen Versorgung auf der anderen Seite ist die Stadt Grimmen ein idealer Standort für die Energiegewinnung aus Biomasse. In diesem Zusammenhang sei die Nutzung von Holz und anderer Pflanzenmasse (z.B. Getreidestroh, Grasschnitt, Laub, Pflanzensamen) aber auch die Nutzung von Dung und Gülle zu nennen. So werden zum Beispiel mit dem Bebauungsplan Nr. 11 "Industriegebiet, An den Kammern" der Stadt Grimmen auch die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Biogaskraftwerkes geschaffen. Die bei der Verstromung des anfallenden Gases (einschließlich des Gases der angrenzenden Deponie) anfallende Abwärme könnte dort z.B. durch Gewächshäuser (gute Standortbedingungen für diese sekundäre Nutzung sind vorhanden) abgenommen und damit

der Energiekreislauf geschlossen werden. Darüber hinaus ist die Stadt Grimmen auch weiterhin bemüht, Ansiedlungen dieses Wirtschaftsbereiches auf dem Territorium zu ermöglichen. Neben diversen Industrie- und Gewerbeflächen, die bereits jetzt schon für die Nutzung zur Verfügung stehen, ist die Stadt auch bei der Nutzung des Außenbereiches durch Betriebe, die auf den Außenbereich angewiesen sind, bei der Suche geeigneter Standorte behilflich. Spezielle Ausweisungen zur Steuerung dieser Nutzung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung werden anders als im Hinblick auf die Windenergienutzung, wo raumordnerisch durch die Ausweisung von Eignungsflächen bereits Vorgaben erstellt worden sind, seitens der Stadt Grimmen nicht für notwendig gehalten.