

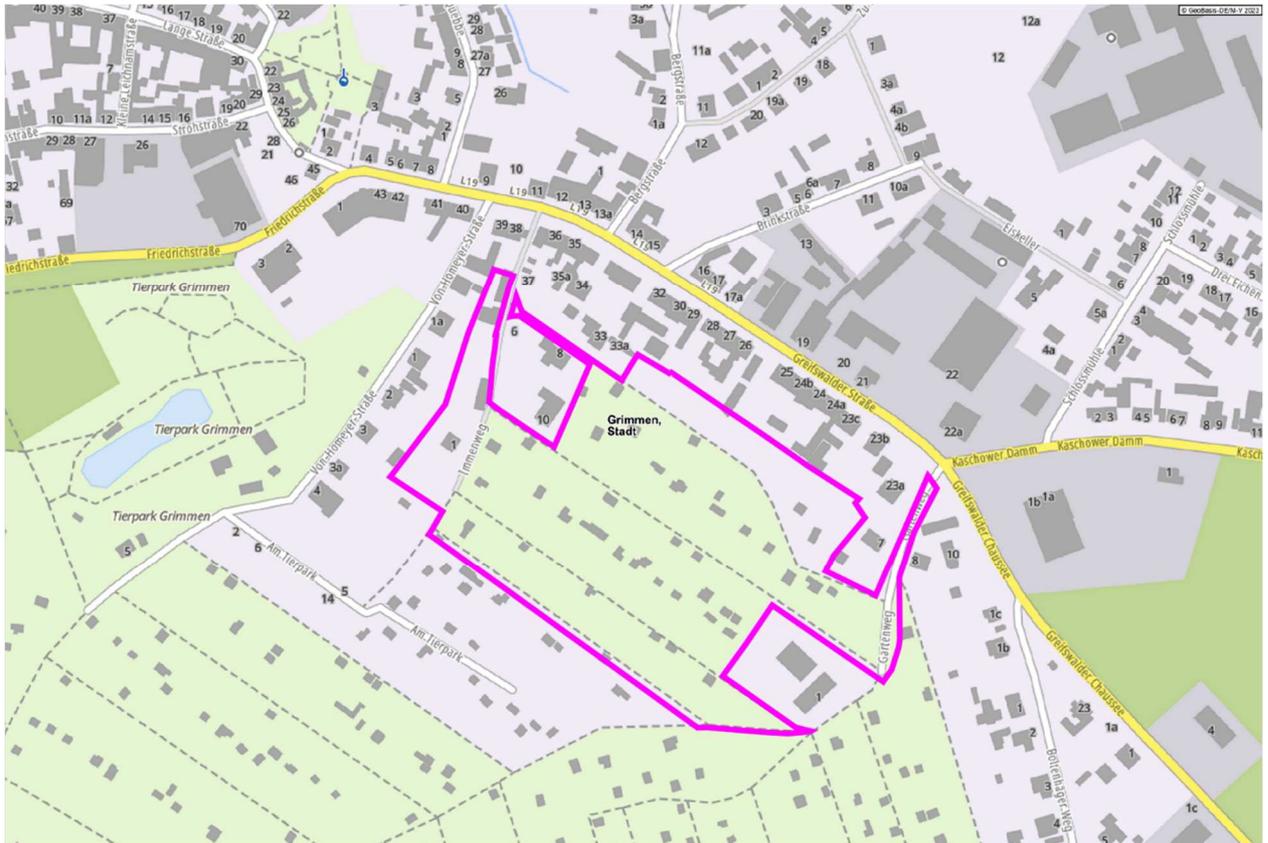
Entwurf

der Satzung des  
Bebauungsplanes Nr. 19.2  
Baugebiet „An der Gartenanlage Hoikenrade“  
der Stadt Grimmen

nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB  
-Bebauungsplan der Innenentwicklung- unter  
Einbeziehung von Außenbereichsflächen in das  
beschleunigte Verfahren

B E G R Ü N D U N G

# Übersicht (unmaßstäblich)



Aufstellung der Satzung des  
Bebauungsplanes Nr. 19.2  
**Baugebiet „An der Gartenanlage Hoikenrade“**  
der Stadt Grimmen

Stand: Juni 2023

## 1. Angabe der Rechtsgrundlage

1. 1. Grundlage der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19.2 Baugebiet „An der Gartenanlage Hoikenrade“ bildet das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 08.10.2022 (BGBl. I S. 1726).

1. 2. Folgende weitere Gesetzestexte sind maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert
- die Landesbauordnung M-V (LBauO) vom 15. Oktober 2015 (GVOBl. M-V, S. 344), zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. Juni 2021 (GVOBl. M-V S. 1033)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I, S. 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802)
- das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 8. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2240) geändert.
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. März 2023 (GVOBl. M-V S. 546).

## 2. Anwendbarkeit des § 13b in Verbindung mit 13a BauGB

2. 1. Seitens der Stadt Grimmen wird angestrebt, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 19.2 Baugebiet „An der Gartenanlage Hoikenrade“ auf der Grundlage des § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB aufzustellen.

Der Gesetzgeber hat mit § 13a BauGB das neue Planungsinstrument der Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt, um innerstädtisch gelegene, nach § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmte Flächen schnell und unkompliziert einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen. Dabei geht es nicht nur um die Widernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen, sondern gleichermaßen auch um die Nachverdichtung oder um andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der verwendete Begriff der „Innenentwicklung“ stammt dabei aus der im Zuge der BauGB-Novelle 2004 erweiterten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und wurde nunmehr als unbestimmter Rechtsbegriff in den neuen § 13a BauGB übernommen, um den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens zu kennzeichnen. Er ist dabei nicht mit den durch § 34 BauGB definierten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen identisch, sondern reicht darüber hinaus. Mit § 13b BauGB hat der Gesetzgeber die Anwendbarkeit der Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB zeitlich befristet auch auf den Außenbereich ausgedehnt. In § 13b BauGB heißt es dazu:

*„ Bis zum 31. Dezember 2022 gilt § 13a entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 von weniger als 10 000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet*

*wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2022 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 ist bis zum 31. Dezember 2024 zu fassen."*

1. 3. Da mit dem B-Plan Nr. 19.2 auf einer Fläche von 27.343 qm ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden soll, die Grundflächenzahl (GRZ) im B-Plan auf 0,3 beschränkt ist und damit auf jedem Fall sichergestellt wird, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche weniger als 10.000 qm (1,0 ha) beträgt, ist diese Grundvoraussetzung für die Anwendung des § 13b erfüllt. Ebenfalls ist gegeben, dass sich das Plangebiet an den bestehenden Innenbereich angliedert.
1. 4. Außerdem ist aufgrund der Größe des Baugebietes sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung (Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes) sichergestellt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 19.2 keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer UVP (weder nach UVPG noch nach Landesrecht) unterliegt. Dies wurde anhand folgender Kriterien geprüft:

1. Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung
---

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.
--

2. Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes
--

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.
--

3. Bau eines Freizeitparks mit einer Größe des Plangebiets des aufzustellenden B-Planes von mehr als 4 ha
---

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende Freizeitnutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.
--

4. Bau eines Parkplatzes (mit wenigstens 0,5 ha)

Aufgrund der Größe des Plangebietes sowie der vorliegenden städtebaulichen Konzeption kann ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes ein entsprechend groß dimensionierter Parkplatz entwickelt wird.

5. Bau einer Industriezone für eine Industrieanlage mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Absatz 2 der Baunutzungsverordnung oder einer festgesetzten Größe der Grundfläche von insgesamt mehr als 2,0 ha

Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes angestrebt wird und eine entsprechende gewerbliche Nutzung innerhalb des zu entwickelnden Wohngebietes nicht zulässig ist.

6. Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung

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

7. Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (zulässige Grundfläche mit wenigstens 20.000 qm)

Kann ausgeschlossen werden, da aufgrund der Größe des Plangebietes, der Größe der festgesetzten Wohnbaufläche in Kombination mit der festgesetzten GRZ von 0,3

Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen. Aufgrund der integrierten Lage, der Umgebungsbebauung sowie der beabsichtigten Wohn-nutzung innerhalb des Geltungsbereiches werden seitens der Stadt Grimmen keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die Schutzziele eines europäischen Schutzgebietes beeinträchtigt werden. Weder führt die Inanspruchnahme

der Plangebietsfläche zu einer Beunruhigung der Fauna noch werden durch die beabsichtigte Bebauung Einflüsse auf Wert bestimmende biotische bzw. abiotische Faktoren genommen, die zu einer Änderung der Habitats führen könnten.

### **3. Verfahren nach § 13 BauGB**

3. 1. Die Satzung des B-Planes Nr. 19.2 soll im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB aufgestellt werden. Bezüglich des Verfahrensablaufes bedeutet dies, dass

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

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

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

Auch diese Möglichkeiten der Verfahrenserleichterungen sollen im Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 19.2 Baugebiet „An der Gartenanlage Hoikenrade“ in Anspruch genommen werden.

### **4. Bestehende Bauleitplanungen**

4. 1. Der Geltungsbereich der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 19.2 Baugebiet „An der Gartenanlage Hoikenrade“ liegt außerhalb des Geltungsbereiches vorhandener Satzungen. Es soll eine bislang unbeplante Fläche einer städtebaulichen Steuerung zugeführt werden.

4. 2. Seit dem 11.10.2012 ist der Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen für wesentliche Teile des Territoriums rechtswirksam, der an diesem Standort eine Grünfläche gemäß § 5 Abs. 2 Nr. BauGB mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingarten“ darstellt.

4. 3. Die Planung entspricht den Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen. Die 3. Änderung des Flächennutzungsplanes hat mit Ablauf des 11.01.2012 Rechtswirksamkeit erlangt. Sie war erforderlich, um das Plangebiet

planungsrechtlich für den Wohnungsbau vorzubereiten. Es erfolgte die Darstellung als Wohnbaufläche.

Mit der Planung wird dem Entwicklungsgebot nach § 8 Abs.2 BauGB entsprochen.

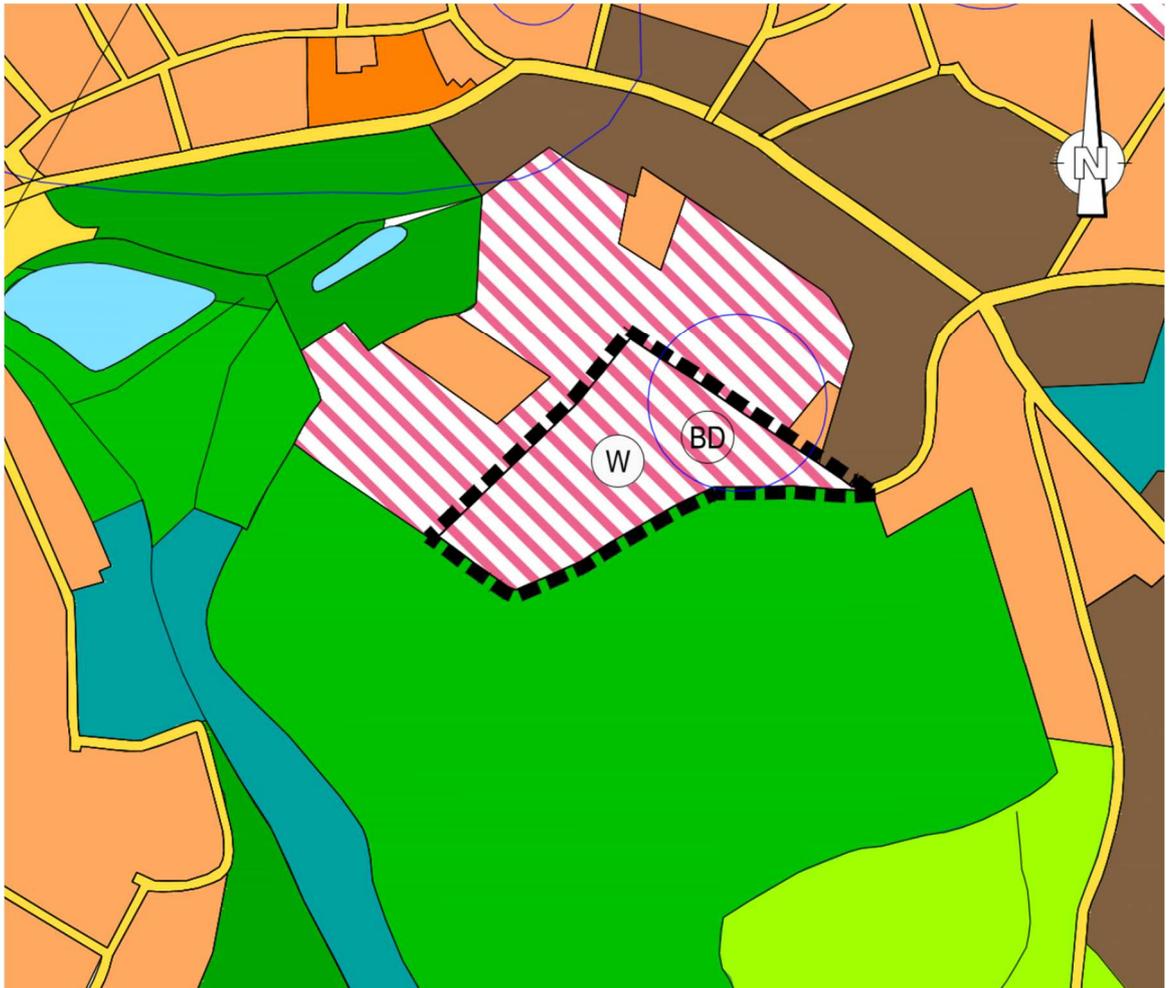


Abb. 1: Auszug aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der 3. Änderung sowie der Darstellung als Wohnbaufläche (vorab Darstellung als Grünfläche)

## 5. Raumorderische Zielvorgaben

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

Grimmen ist als zentraler Ort eingestuft.

Die Wohnflächenermittlung für Grimmen basiert auf dem Bedarf der Eigenentwicklung, welcher in der Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt hinreichend formuliert ist. In geringem Umfang wird zudem eine Wohnflächenentwicklung über den Eigenbedarf angestrebt. Das ISEK der Stadt Grimmen (Monitoringbericht 31.12.2021) so macht dazu folgende Aussagen:

"Bis zum Jahr 2035 werden rund 200 neue Wohnungen (Neubau / Umbau) benötigt, um die Wohnungsnachfrage entsprechend dem regional-realistischen Szenario der Bevölkerungsprognose decken zu können.....

Die Wohnungsnachfrage resultiert zu zwei Drittel aus der eigenen Bevölkerung und zu einem Drittel aus dem Umland und darüber hinaus. Zuwanderung von Erwerbspersonen aus dem Umland und darüber hinaus benötigt die Stadt Grimmen dringend zur Deckung des Arbeitskräftebedarfs. Um die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt halten zu können, wird gut ausgebildetes Fachpersonal benötigt. Mit eigenem Potenzial ist das nur zum Teil möglich, so dass gut ausgebildetes Personal von außerhalb benötigt wird. Dieses steht jedoch nur zur Verfügung, wenn entsprechende Wohnkapazitäten und eine zielgruppenorientierte Infrastruktur zur Verfügung stehen."

5. 2. Der Bedarf an der zusätzlichen Ausweisung von Wohnbauflächen im Bereich der Gartenanlage Hoikenrade ist somit wie folgt begründet:

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

1. Wohnfläche „Schloßmühle“  
Das Grundstück, bebaut mit Gebäuden einer ehemaligen Geflügelschlachtereier, ist in privatem Eigentum. Für die Stadt Grimmen ist ein Vorkaufsrecht im Grundbuch vermerkt. Die Stadt Grimmen ist bestrebt, das Grundstück zur Durchführung einer städtebaulichen Maßnahme in ihr Eigentum zu überführen. Im Falle des Eigentumswechsels steht die Baufeldfreimachung – Abbruch der Industriebrache auf 3,5 ha- sowie die innere Erschließung des Baugebietes an. Kurzfristig werden hier keine Baugrundstücke zur Verfügung gestellt werden können.
2. Wohnfläche „St.Jürgen Weg“  
Das ca. 7000 qm große Grundstück ist von der Stadt veräußert worden. Baurecht besteht bereits durch einen rechtskräftigen Bebauungsplan. Die Erschließung des Gebietes ist abgeschlossen, Grundstücke sind bereits zu 95 % vermarktet.
3. Wohnfläche „v.-Homeyer-Straße“  
Mit dem B-Plan Nr. 19.1 Baugebiet „An der Gartenanlage Hoikenrade“ ist die 1. Teilfläche des Baulandpotentials im Bereich der v. Homeyer-Straße überplant worden. Inzwischen liegt die überplante Fläche in kommunaler Hand. Die Erschließung des Gebietes ist abgeschlossen, die Vermarktung der Baugrundstücke erfolgt derzeit. Damit wird der baulichen Nachnutzung von bisher gärtnerisch genutzten Flächen in der Stadt Grimmen der Vorrang eingeräumt, da der Flächenzugriff weitgehend gewährleistet ist, die Flächen sehr zentrumsnah gelegen sind und die Erschließung gut gelingen kann aufgrund des bereits vorhandenen Bestandes.
4. Wohngebiet „Vietlipper Damm“  
Um der Nachfrage nach Wohngrundstücken gerecht zu werden, ist mit der Flächennutzungsplanung im Jahr 2012 die Darstellung einer Wohnbaufläche auf einer stadteigenen Fläche, an der Peripherie der Stadt erfolgt, woraus bereits

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

Mit der geplanten weiteren Entwicklung des Gewerbe- und Industriegebietes am Pommerndreieck wird dieses Gebiet als Wohnstandort jedoch an Bedeutung gewinnen.

5. Wohngebiet „Am Wasserwerk“

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

6. Wohngebiet „An der Jarpenbeek“

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

7. Wohngebiet „Jarpenbeeker Damm“

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

8. Wohngebiet Jessin

Im Ortsteil Jessin ist nördlich der Jessiner Dorfstraße mit dem B-Plan Nr. 23 ein neues Wohngebiet mit 12 Eigenheimen entstanden. Damit wurde der B-Plan vollständig umgesetzt und bietet kein Entwicklungspotential mehr.

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

5. 3. Die Stadt ist stets bemüht, ihre Einwohnerentwicklung stabil zu halten. Junge Leute in der Stadt zu halten, hängt letztendlich auch davon ab, wie attraktiv die Stadt als Wohnstandort ist und zu welchen Konditionen das Bauland erworben werden kann. Aber auch die Stagnation der Einwohnerentwicklung schlägt sich auf die Haushaltsentwicklung nieder. Während die Nachfrage nach Wohnraum in industriell

gefertigten Wohnhäusern rückläufig ist, wird sich der Bedarf zur Bildung von Wohneigentum im Einfamilienhaussektor weiter erhöhen. Weiter erhöht sich auch die Nachfrage nach attraktiven Flächen für Wohnungsneubau, insbesondere auf integrierten städtischen Standorten sowie die auch nach saniertem Wohnraum in der historischen Altstadt.

## **6. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

6. 1. Die Stadt Grimmen beabsichtigt im Zentrum von Grimmen weitere Teile der Gartenanlage „Hoikenrade“ mit dem B-Plan Nr. 19.2 in unmittelbarer Nachbarschaft zum B-Plan Nr. 19.1 zu überplanen

6. 2. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes soll auf einer ehemals kleingärtnerisch genutzten Fläche im Bereich der Kleingartenanlage „Hoikenrade“ ein Wohngebiet in Erweiterung eines bereits bestehenden Wohngebietes (Bebauungsplan Nr.19.1) entwickelt werden. Die Altersstruktur der Kleingärtner bedingt die Aufgabe der kleingärtnerischen Nutzung zunehmend. Derzeitig hat die Stadt Grimmen bei der kleingärtnerischen Nutzung eine Leerstandsquote von 30 % zu verzeichnen. Die Planung dient neben der Wiedernutzbarmachung früher kleingärtnerisch genutzter Flächen und damit einem sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden im Sinne des § 1a BauGB auch einer städtebaulichen Neuordnung. Mit der Ausweisung als Wohngebiet werden Flächen für den kleinteiligen Wohnungsbau zur Verfügung gestellt.

6.3. Mit dem B-Plan Nr. 19.2, welches südlich der Greifswalder Straße, nordöstlich an das Bebauungsplangebiet Nr. 19.1 Baugebiet „An der Gartenanlage Hoikenrade“ angrenzend, im Bereich der Kleingartenanlage Hoikenrade sollen die Flurstücke 413/3, 414/5, 415/2, 434/1, 436/1, 437/1, 438, 443/8, 443/11, 439, 444, 445, 446, 447, 448, 449, 450, 451, 452, 453, 454, 455, 456, 457, 458, 459, 460/1, 460/2, 474, 476/1, 477, 478, 480, 481, 482, 483, 484, 485, 486, 487, 488, 489, 490, 491, 492, 493, 494, 495, 496, 497, 498, 499, 500/1, 500/2, 501, 502, 503, 504, 506, 507, 511, 512, 513, 518, 519/1, 524/1, 525, 526, 531, 532, 533, 539, 540, 584/1, 783, 785, 787, 788, 792, 793 vollständig und darüber hinaus Teilflächen der Flurstücke 434/3, 472, 473, 475, 505, 583/1, 791, 812 der Flur 6 der Gemarkung Grimmen überplant werden.

6.4. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von 39.637 qm. Folgende Nutzung sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

- 27.343 qm Wohnbaufläche
- 8.204 qm Verkehrsraum
- 2.208 qm öffentliches Grün (Spielplatz und Park)
- 1.882 qm Regenrückhaltebecken

## **7. Planungsanlass und allgemeines Planungsziel**

7. 1. In Zusammenhang mit den B-Plan Nr. 19.1 soll mit dem B-Plan Nr. 19.2 eine innerstädtisch gelegene Fläche einer Baulandentwicklung zugeführt werden. Damit soll auf die gestiegene Nachfrage nach integrierten Standorten in der Stadt Grimmen reagiert werden.

7. 2. Gerade durch die Inanspruchnahme von Gartenflächen, die in der Nutzung aufgegeben wurden bzw. aufgegeben werden sollen, soll die Entwicklung der Stadt nach Innen fokussiert und vor die Entwicklung auf landwirtschaftlich genutzten Flächen an peripheren Standorten gestellt werden.
7. 3. Darüber hinaus wird es jedoch mit dem B-Plan Nr. 19.2. teilweise auch ermöglicht, dass Eigentumsgrärten aufgrund der Realisierung der erforderlichen Erschließung nunmehr auch legal einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.
- 7.4. Mit der Planung soll die Grundlage geschaffen werden, um eine effektive Nutzung der Baulandreserve im integrierten Bereich zu ermöglichen. Dazu wird die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes angestrebt.

## 8. Einzelheiten der Planung

### Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

8. 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
  8. 1.1. Mit dem vorliegenden Entwurf der Satzung des B-Planes Nr. 19.2 Baugebiet „An der Gartenanlage Hoikenrade“ soll im Hinblick auf die Umgebungsbebauung ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.
  8. 1.2. Im Hinblick auf die Nutzung des § 13b als Verfahrensinstrument sind über das Wohnen hinausgehende Nutzungen nicht allgemein zugelassen.
  8. 1.3. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wurden in Ergänzung des Kataloges der Zulässigkeit baulicher Anlagen (§ 4 BauNVO) weiterführende, auf das Plangebiet und damit auf die besondere Situation des Quartiers abgestellte Festsetzungen getroffen. So wurde unter anderem im Entwurf des B-Planes definiert, dass Betriebe des Beherbergungsgewerbes aber auch die der Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind.
  8. 1.4. Zudem soll mit dem B-Plan festgesetzt werden, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke nicht zulässig sind. Aber auch
    - sonstige nicht störende Gewerbe- betriebe,
    - Tankstellen,
    - Gartenbaubetriebe,
    - Anlagen für die Verwaltung
 Werden als unzulässig festgesetzt.
  8. 1.5. Da auf Ebene des B-Planes Nr. 19.2 durch die Anwendung der Verfahrenserleichterungen des § 13 BauGB keine Umweltprüfung erfolgt, soll mit dem weitgehenden Ausschluss von baulichen Nutzungen über die Wohnnutzung hinausgehend sichergestellt werden, dass im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 19.2

kein städtebaulicher Konflikt zur Bestandsbebauung entsteht, der auf der Ebene der Planung nicht hinreichend genug Beachtung gefunden hat.

8. 1.6. Die Stadt Grimmen hat aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der fehlenden Relevanz darauf verzichtet, gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen aufzunehmen. Dennoch sollen an dieser Stelle bezüglich der Zulässigkeit dieser Nebenanlagen einige Hinweise formuliert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, dass nach § 61 LBauO Mecklenburg-Vorpommern diese Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO teilweise baugenehmigungsfrei sind bzw. darüber hinaus nach § 62 LBauO M-V genehmigungsfreigestellt werden können, bedarf es hierfür einiger erläuternder Worte:

Nach Fickert/Fieseler (Baunutzungsverordnung; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 8. Auflage, 1995) gehört zu den Wesensmerkmalen einer untergeordneten Nebenanlage, "dass die Anlage sowohl in ihrer Funktion als auch räumlich-gegenständlich dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist."

Diese Definition macht deutlich, dass entsprechende Anlagen von untergeordneter sachlicher Bedeutung sein müssen, was im Regelfall einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Außerdem müssen sie im vorliegenden Fall (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes) dem Wohnen dienen und dürfen nicht der Eigenart des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist darüber hinaus nur zulässig, wenn diese ihrerseits die Nachbarn in ihrer Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht belästigen oder stören und sich in die Bebauung harmonisch einfügen.

Denkbar in diesem Zusammenhang wären z.B. Gartenlauben, Grillplätze, eine Sauna, Schwimmbecken-Whirlpool, Räume für Gartengeräte und Fahrräder, Mopeds u. dgl., Mülltonnenschränke, Wäschetrockeneinrichtungen. Auch Einrichtungen oder Anlagen für die Hobby-Tierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, da das Halten von Kleintieren im Grundsatz mit dem Wohnen verbunden ist. Nach Fickert/Fieseler (s.o.) findet die Hobby-Tierhaltung ihre Grenze dort, "wo sie die Rechte anderer in diesem Gebiet wohnender Menschen beeinträchtigt; das ergibt sich u.a. aus der Einschränkung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach Art. 2 Abs. 1 GG. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann in einem seiner Elemente als Ausdruck dieses Grundrechts verstanden werden."

Für die Tierhaltung im Allgemeinen Wohngebiet bedeutet dies, dass zur Hobby-Tierhaltung das Halten einzelner Hunde, das Halten von Brieftauben, Ziervögeln, Kaninchen oder auch Rassegeflügel gehört. Dagegen sind Ställe zur Tierzucht jeglicher Art (auch Hundezucht) und zur Haltung von Nutztieren, wie Schweine, Ziegen, Schafen oder anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, unzulässig.

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

8. 2.1. Im Hinblick auf die Kleinteiligkeit des Plangebietes (ca. 1,07 ha Wohnbaufläche) sowie auf die innerörtliche Lage des Plangebietes soll mit der vorliegenden Planung weitgehend darauf verzichtet werden, dass Maß der baulichen Nutzung zu reglementieren. Angestrebt wird lediglich unter Berücksichtigung der Umgebungsbebauung festzusetzen, dass maximal Gebäude mit bis zu 2 Vollgeschossen errichtet werden dürfen. Dies bedeutet nicht, dass zusätzlich ein Dachausbau unzulässig ist. Vielmehr ist dieses bei Beachtung der Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern darüber hinaus ebenfalls zulässig.
8. 2.2. Unter dem Gesichtspunkt des schonenden Umganges mit Grund und Boden, insbesondere zum Schutz von unbebauten Flächen im Außenbereich, stellt die Stadt Grimmen darüber hinaus mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3, die durch Nebenanlagen mit bis zu 50 von Hundert nicht überschritten werden kann (Ausnahmeregelung abweichend von der Regelanwendung des § 19 Abs. 4 BauNVO) sicher, dass lediglich 30 % der festzusetzenden Wohnbaufläche (8.202,90 qm von 27.343 qm Wohnbaufläche) einer baulichen Nutzung unterworfen werden können. Diese Beschränkung der zulässigen Überbauung ist dem Umstand geschuldet, dass anders die Regenentwässerung des Plangebietes trotz geplantem Regenrückhaltebecken nicht sichergestellt werden kann.
8. 3. Bauweise, Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 und 3 BauGB]
8. 3.1. Zur räumlichen Strukturierung des Gesamtplangebietes wurde mit Hilfe einer Baugrenze eine überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen. Diese kann nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäudeteile bis max. 0,50 m überschritten werden. Die Baugrenze wurde dabei so angelegt, dass eine Bebaubarkeit des Plangebietes weitestgehend gesichert ist. Lediglich im Übergangsbereich zum Straßenraum bzw. zu den anschließenden, außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes liegenden, privaten Grundstücken wurden kleine Pufferzonen (3,0 m breit) geschaffen, die von einer Bebauung mit Hochbauvorhaben freizuhalten sind.
8. 3.2. Die Realisierung von Nebenanlagen außerhalb der durch die Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen wurde nicht eingeschränkt. Dies bedeutet, dass entsprechende Nebenanlagen (z.B. Nebenanlagen nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. Nebenanlagen nach § 12 und § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenzen zulässig sind.
8. 3.3. Aufgrund der angestrebten Struktur des Baugebietes soll mit dem B-Plan bestimmt werden, dass die Gebäude lediglich in offener Bauweise und damit mit seitlichem Grenzabstand errichtet werden dürfen. Damit verbunden ist zudem, dass die Gesamtlänge der jeweiligen Gebäude nicht mehr als 50 m betragen darf. Regelungen, dass lediglich Einzel-, Doppel- oder gar Kettenhäuser zulässig sind, bedarf es nicht. Die Nachfrage nach Doppel- oder gar Reihenhäusern im ländlichen Bereich ist extrem gering. Hier ziehen die Bauherren aufgrund der moderaten Baulandkosten die Errichtung von Einfamilienhäusern vor. Sollte im Plangebiet dennoch ein Doppelhaus oder ein Reihnhaus entstehen, ergeben sich hieraus keine städtebaulichen Missstände.
8. 4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

8. 4.1. Das Plangebiet wird einerseits über den Immenweg und andererseits über den Gartenweg als Bestandsstraßen erschlossen. Während der Immenweg bereits ausgebaut ist, ist dies für den Gartenweg noch erforderlich. Aus diesem Grunde wurden die Flächen des Gartenweges mit in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 19.2 aufgenommen und als Verkehrsfläche festgesetzt.

8. 4.2. Die darüber hinaus festgesetzten Verkehrsflächen regeln die innere Erschließung des Wohngebietes, wobei die Dimensionierung der Verkehrsflächen in Abstimmung mit der Erschließungsplanung erfolgt ist.

Im Grundsatz wurden im Hinblick auf ihre Bedeutsamkeit Verkehrsflächen mit einer Breite von 7 m ausgewiesen. Diese sollen folgenden Aufbau erhalten.

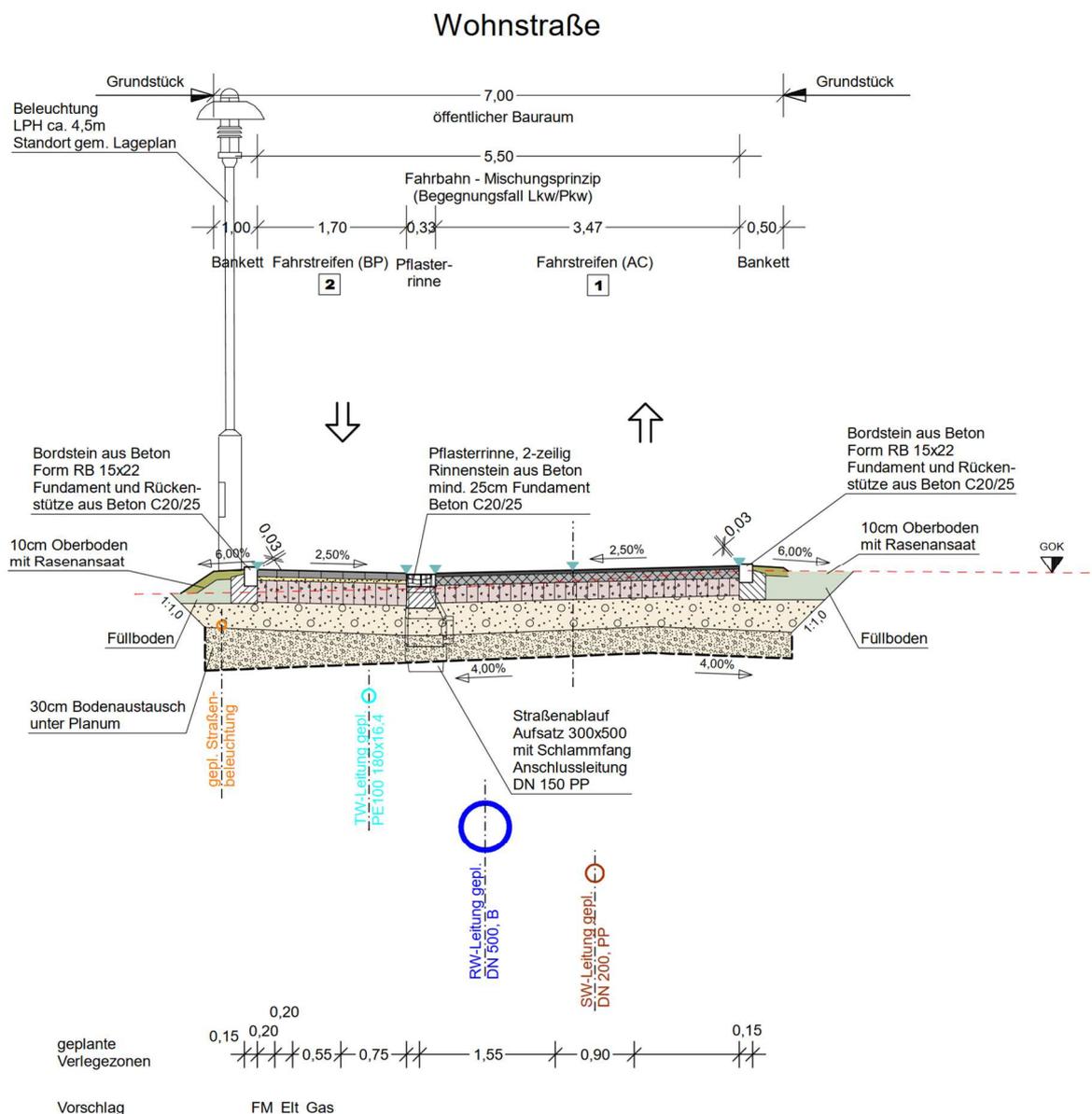


Abb. 2: Wohnstraße (Quelle: Erschließungsplanung der Fa. Ingenieurbüro Voss und Muderack GmbH, Marlow)

8. 4.3. Die Flächen werden dem öffentlichen Verkehr gewidmet. Eine Festsetzung privater Verkehrsflächen ist an dieser Stelle nicht vorgesehen.

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

8. 5.1. Im vorliegenden B-Plan werden keine Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes ist kein schützenswerter Biotopbestand gegeben. Aufgrund der Anwendung des Verfahrens nach § 13b in Verbindung mit § 13a BauGB ist zudem die Ausweisung von Kompensationsflächen entbehrlich.

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

#### Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

8. 6.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Stadt Grimmen die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen. Diese Festsetzungen können Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

8. 6.2. Im Zusammenhang mit dem B-Plan Nr. 19.2 ist durch die Stadt Grimmen jedoch bewusst darauf verzichtet worden, entsprechende Festsetzungen zu treffen. Die umgebende Bebauung ist reich strukturiert und weist keine schützenswerte Typik auf.

#### Hinweise im Planwerk

8. 7.1. Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange erhalten diese die Möglichkeit, sich zur Planung der Stadt Grimmen des Baugebietes Nr. 19.2 Baugebiet „An der Gartenanlage Hoikenrade“ zu äußern. Relevante Hinweise, die von diesen formuliert werden, werden gegebenenfalls in das Planwerk bzw. in die Begründung zum B-Plan Nr. 19.2 aufgenommen.

## **9. Art der Flächennutzung und deren Flächengrößen**

9. 1. Mit dem B-Plan Nr. 19.2 Baugebiet „An der Gartenanlage Hoikenrade“ wird eine 39.637 qm große, innerörtlich gelegene Fläche überplant. Planungsziel der Stadt

Grimmen ist, im Bereich des Plangebietes die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Nachverdichtung eines bestehenden Wohnquartiers zu schaffen.

9. 2. Neben den Flächen des Allgemeinen Wohngebietes sollen auch öffentliche Verkehrsflächen, öffentliche Grünflächen und eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt werden.

9. 3. Folgende Nutzung sind innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

27.343 qm Wohnbaufläche  
8.204 qm Verkehrsraum  
2.208 qm öffentliches Grün (Spielplatz und Park)  
1.882 qm Regenrückhaltebecken

9. 4. Gleichzeitig mit der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die maximale Bebaubarkeit dieser Flächen geregelt. Im Falle der anstehenden Planung bedeutet dies, dass bei einer Größe der Baugebietsfläche von 27.343 qm

- überbaubar (GRZ 0,3)	8.202,90 qm
- nicht überbaubar	19.140,10 qm

sind.

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

### 10. 1. Schutzgebiete

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

### 10. 2. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

10.2.1. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist entbehrlich. In diesem Zusammenhang wird auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Vorbehalt gilt für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB, wenn in ihm eine zulässig Grundfläche von weniger als 20.000 qm festgesetzt worden ist. Da dies bei der vorliegenden Planung der Fall ist, bedarf die Planung keiner gesonderten Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

### 10. 3. Artenschutz

Während aufgrund der gesetzlichen Konstellation auf die Bilanzierung des Eingriffs bzw. die Definition von Kompensationsmaßnahmen verzichtet werden kann, bedarf es auf der Ebene des B-Planes der Vorprüfung artenschutzrechtlicher Belange. Dazu hat die Stadt Grimmen beim Dipl.-Biol. Thomas Frase, John-Brinckman-Str. 10, 18055 Rostock

einen artenschutzrechtlichen Fachbeitrag erarbeiten lassen. Dieser ist der Begründung beigelegt. In diesem wurden aufgrund der Betroffenheit geschützter Arten einerseits Vermeidungsmaßnahmen und andererseits vorzuziehende Kompensationsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen) definiert.

## **11. Baugrund**

- 11.1. Am Standort wird mit geeigneten Baugrundbedingungen gerechnet. Genaue Baugrunduntersuchungen wurden bislang jedoch noch nicht durchgeführt.
- 11.2. Im Rahmen der Umsetzung der Erschließung werden in den Trassen der Verkehrsflächen Baugrunduntersuchungen vorgenommen. Aufgrund des vormaligen Bautenbestandes (insbesondere Gartenhäuser) ist nicht auszuschließen, dass punktuell gestörte Baugrundverhältnisse anzutreffen sind. Hier ist es den zukünftigen Bauherren angeraten, vor der Planung der Wohnbebauung eine Beprobung der tatsächlichen Gebäudestandorte vornehmen zu lassen. Diese sind durch die zukünftigen Bauherren in Vorbereitung der Hochbauvorhaben bedarfsorientiert zu beauftragen.

## **12. Ver- und Entsorgung**

- 12.1. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange haben die Versorgungsträger die Möglichkeit, sich hinsichtlich ihres Anlagenbestandes bzw. sich hinsichtlich der Sicherung der Erschließung zu äußern. Seitens der Stadt Grimmen wird jedoch davon ausgegangen, dass eine entsprechende Ver- und Entsorgung des Gebietes gewährleistet werden kann.

## **13. Finanzierung**

- 13.1. Derzeit wird durch die Stadt Grimmen beabsichtigt, das Plangebiet 19.2 ohne die Bindung eines Erschließungs- / Bauträgers zu entwickeln. Die Kosten der Planung und der Erschließung werden über den städtischen Haushalt finanziert.
- 13.2. Mit der Planung / Umsetzung der Planung des B-Planes Nr. 19.2 ist die Herstellung öffentlicher Flächen verbunden. Die Kosten für die Erschließung des Gebietes sind umlagefähig. Davon wird die Stadt Grimmen Gebrauch machen.
- 13.3. Es bedarf nicht der Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen. Aus diesem Grunde ergeben sich im Zusammenhang mit der Planung für die Stadt Grimmen im Anschluss an das Inkrafttreten der Satzung keine finanziellen Ansprüche gegenüber den zukünftigen Bauherren.

Grimmen, Juni 2023

---

Bürgermeister