

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdl
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Stadtplaner und Architekt
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 378564

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 203496

www.stadt-landschaft-region.de
info@stadt-landschaft-region.de

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 “SOS-Dorfgemeinschaft Hohenwieden“

im Verfahren nach § 13 BauGB ohne Umweltbericht

Stadt Grimmen

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1. Ziele und Grundlagen der Planung	2
1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich	2
1.2) Planungsziele.....	2
1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan	3
1.4) Bestandsaufnahme	3
2. Städtebauliche Planung	5
2.1) Nutzungskonzept	5
2.2) geänderte Festsetzungen.....	5
2.3) Erschließung	5
3. Auswirkungen	6
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	6
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	6

1. Ziele und Grundlagen der Planung

1.1) Lage des Plangebiets / Geltungsbereich

Das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 7.1 „SOS-Dorfgemeinschaft Hohenwieden“ umfasst die Anlage der SOS-Dorfgemeinschaft Grimmen-Hohenwieden. Die 2. vereinfachte Änderung erstreckt sich auf die Flächen nördlich der bestehenden Bebauung anschließend an das Verwaltungsgebäude und umfasst damit einen Bereich von rund 0,31 ha, bestehend aus einer Teilfläche des Flurstücks 11/5 (teilw.) der Flur 1, Gemarkung Grimmen.

Die Planzeichnung beruht auf der Planzeichnung des bestandskräftigen Ursprungsplans, für den Änderungsbereich wurde ergänzend ein Lage und Höhenplan des Vermessungsbüros Holst und Sommer, Stralsund eingeblendet.

1.2) Planungsziele

Mit der Planung soll der weitere Ausbau der SOS-Dorfgemeinschaft Hohenwieden als gemeinnützige Einrichtung für soziale Zwecke in optimierter Form vorbereitet werden. Für den weiteren Ausbau der SOS-Dorfgemeinschaft wurde ein Architektenwettbewerb als Gutachterverfahren mit mehreren Büros durchgeführt. Das Konzept des ausgewählten Entwurfs sieht für die neuen Wohnhäuser mit Tagesstrukturangebot drei miteinander verbundene Langhäuser vor, welche die vorhandene städtebauliche Aufreihung und Ausrichtung der bestehenden Wohnhäuser fortschreiben (vgl. Abbildung 1). Durch die Positionierung des Neubaus wird die bisherige Vor- und Rückseite des bestehenden Verwaltungsgebäudes aufgehoben. Eine neue Allseitigkeit und damit zentrale Einordnung des Baukörpers in das Dorfgefüge ist die Folge.

Voraussetzung ist, dass zwischen dem Neubau und dem bestehenden Verwaltungsgebäude ein ausreichender Abstand gewährleistet werden kann. Hierzu soll der Neubau nach Nordwesten verschoben werden, so dass die Abgrenzung des Baugebiets sowie die Festsetzung zur überbaubaren Grundstücksfläche angepasst werden.

Angesichts des vergleichsweise geringen Änderungsumfangs werden die Grundzüge der Planung nicht berührt, so dass die Planung im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt werden kann. Art und Maß der baulichen Nutzung werden ebenso wie die generelle Disposition des Baugebiets (offene Einzelhausbebauung mit durchgehender Randeingrünung) unverändert beibehalten. Auch räumlich erstreckt sich der Änderungsbereich mit einer Größe von 0,3 ha nur auf eine vergleichsweise geringe Teilfläche des insg. rund 12,8 ha großen Geltungsbereichs des Ursprungsplans.

Durch die Änderung wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen. Von der geringfügigen Änderung werden die Belange des Naturschutzes nicht berührt; die umweltrelevanten Aussagen in der Begründung zum Ursprungsplan bleiben weiterhin in vollem Umfang gültig. Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 (6) Nr. 7 Bst. b genannten Schutzgüter ist nicht gegeben. Des Weiteren bestehen keine Anhaltspunkte dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten wären.

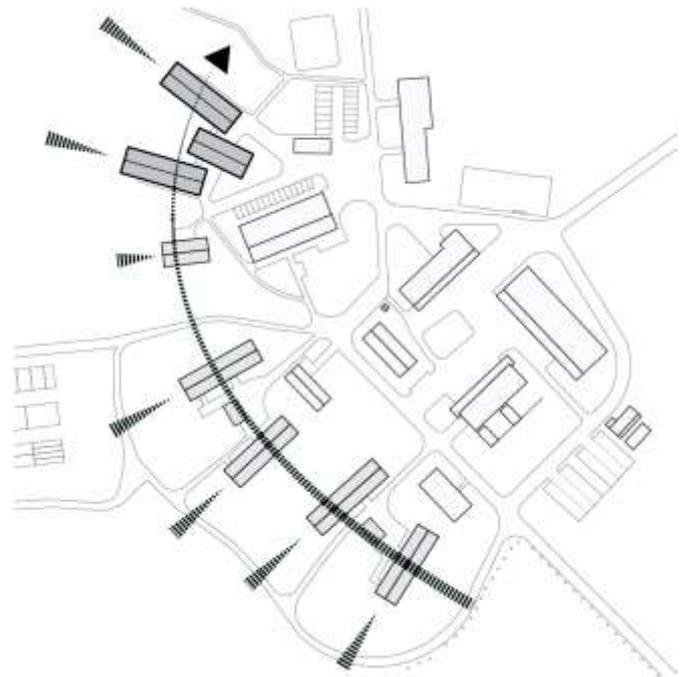


Abbildung 1: städtebauliche Leitidee, frank milenz rabenseifner, Greifswald 2018

1.3) Ableitung aus dem Flächennutzungsplan

Für die Stadt Grimmen liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan vor, der den Standort grundsätzlich als Sonderbaufläche „Dorfgemeinschaft“ ausweist. Der Flächennutzungsplan stellt das Baugebiet dabei nicht flächenscharf dar, so dass die Änderung aus dem Flächennutzungsplans entwickelt werden kann.

1.4) Bestandsaufnahme

1.4.1) Nutzungen im Plangebiet

Am Standort besteht die Anlage der SOS-Dorfgemeinschaft Grimmen-Hohenwieden (vgl. Abbildung 3), in der Erwachsene mit Denk- und Lernbeeinträchtigungen leben und arbeiten. Es gibt vier Hausgemeinschaften, fünf Trainingswohnungen sowie das ambulant betreute Wohnen. Neben der Landwirtschaft unterhält die Dorfgemeinschaft eine Gärtnerei, eine Hofkäserei, eine Dorfmeisterei, eine Textil- und eine Holzwerkstatt sowie ein Ladencafé mit Küchen- und Hauswirtschaftsbetrieb.

Der bestandskräftige Bebauungsplan Nr. 7.1 „SOS-Dorfgemeinschaft Hohenwieden“, auf dessen Grundlage die bestehende Anlage in den 90er Jahren des letzten Jahrhunderts errichtet wurde, sah von vorneherein einen weiteren Ausbau auf den in nördlicher Richtung anschließenden Freiflächen vor (vgl. Abbildung 4).

Der Bebauungsplan im Stand der 1. Änderung setzt im Änderungsbereich ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO „Dorfgemeinschaft“ für ein gemeinschaftliches Wohnen und Arbeiten von behinderten Menschen mit ihren Betreuern fest. Das einheitliche Sondergebiet wurde in sechs Be-

reiche unterteilt, für die das Maß der baulichen Nutzung jeweils als grundstücksgrößenunabhängige zulässige Grundfläche normiert wurde. Das Plangebiet der 2. Änderung umfasst dabei eine Teilfläche des Bereichs A, für den eine zweigeschossige Bebauung mit maximaler Traufhöhe von 7,0 m (über Fahrbahnmitte) bei insgesamt 5.800 qm zulässiger Grundfläche zugelassen wurde. Die über-

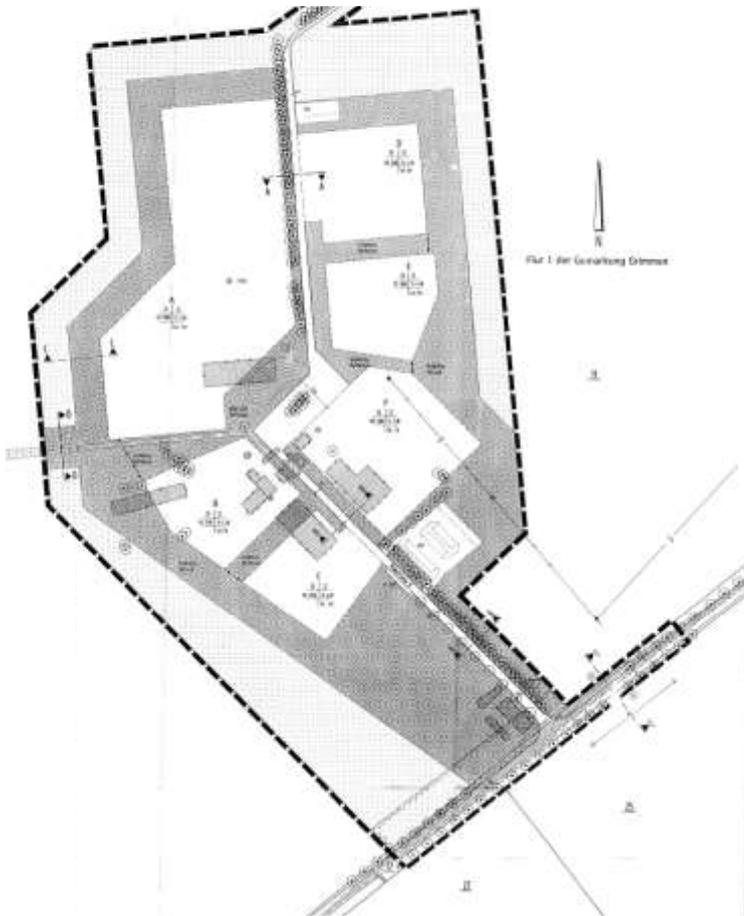


Abbildung 2: (oben) Luftbild des derzeitigen Ausbaustands

Abbildung 3 (links): Planzeichnung Ursprungsplan

baubare Grundstücksfläche entspricht der ausgewiesenen Baugebietsfläche.

Der vorgesehene Siedlungsbereich ist gemäß der grünordnerischen Festsetzungen des Bebauungsplans durch private Grünflächen „Dorfbereich“ zu gliedern und durch private Grünflächen „Dorfrand“ gegen die angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen abzugrenzen und damit einzugrünen.

Der „Dorfrand“ ist auf mindestens 20 m Breite anzulegen, danach ist je 150 qm Grünfläche 1 Baum zu pflanzen. Zudem sind insgesamt 3.500 qm Hecke mit 1 Strauch je 1 qm bzw. 1 Heister je 2 qm Fläche zu pflanzen (insgesamt 80 % Sträucher und 20 % Heister).

Für den „Dorfbereich“ wurde eine Bepflanzung von 1 Baum je 150 qm Grünfläche festgesetzt. Zudem sind insgesamt 1.000 qm Hecke mit 1 Strauch je 1 qm bzw. 1 Heister je 2 qm Fläche zu pflanzen (insgesamt 80 % Sträucher und 20 % Heister). Die Hecken können dabei auch auf den nicht überbauten Grundstücksflächen im Baugebiet gepflanzt werden. Die Zufahrten für die einzelnen Baufenster dürfen durch die Grünfläche „Dorfbereich“ verlaufen.

Ergänzend wurde für die nicht überbauten Grundstücksflächen im Baugebiet eine Bepflanzung von 1 Baum je 200 qm Grünfläche festgesetzt.

Im Zuge der 1. Änderung wurde eine private Grünfläche „Dorfbereich“ aus dem östlichen Planbereich an den Rand im Westen verschoben und neu als „Dorfrand“ ausgewiesen.

1.4.2) Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts

Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts sind im näheren wie weiteren Umfeld (Abstand ≤ 500 m) des Plangebiets nicht vorhanden.

Denkmale oder archäologische Fundstätten sind im Plangebiet nicht bekannt und nach den erfolgten umfangreichen Erdarbeiten (Bau und Abriss des früheren Heizwerks) auch nicht zu vermuten. Die allgemeine Sorgfaltspflicht bei Erdarbeiten bleibt hiervon unberührt.

2. Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Die SOS-Dorfgemeinschaft plant den Neubau von zwei Hausgemeinschaften mit Hauselternwohnungen und Tagesstruktur. Um die Dorfmitte zu stärken, soll der Baukörper in Richtung Westen aus dem bisherigen Baufenster hinaus geschoben werden.

2.2) geänderte Festsetzungen

Die Änderung wird als sog. unselbständige Änderung aufgebaut, d.h., es erfolgt nur eine Änderung des direkt betroffenen Ausschnitts der Planzeichnung. Die Textlichen Festsetzungen allgemein bleiben unverändert im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans gültig.

2.2.1) Baugebiet / Überbaubare Grundstücksfläche

Das Baugebiet und damit auch die diesem entsprechende überbaubare Grundstücksfläche wird nach Westen in den Bereich der bisherigen Grünfläche um 1.625 qm ausgeweitet. Im Gegenzug wird eine kleinere Teilfläche von 200 qm westlich des bestehenden Grabens der Grünfläche zugeschlagen. Die Baugebietsfläche nimmt damit um 1.425 qm zu.

Die Ausweitung des Baugebiets hat keine Auswirkungen auf die Größe der zulässigen Bebauung, da diese flächenunabhängig durch Festsetzung einer zulässigen Grundfläche normiert wurde. Gemäß der Grünordnungsmaßnahmen sind im erweiterten Baugebiet zusätzlich zu den bisherigen Pflanzverpflichtungen 7 weitere Bäume zu pflanzen.

2.2.2) Grünfläche

Im Gegenzug zur Ausweitung des Baugebiets reduziert sich die Größe der Grünfläche „Dorfrand“.

Um das Prinzip einer umlaufenden Eingrünung aufrechtzuerhalten und den Verlust insgesamt zumindest teilweise auszugleichen, wird die Randeingrünung zulasten der angrenzenden Landwirtschaftsfläche um rund 575 qm ausgeweitet. Insgesamt reduziert sich damit die Fläche nur um rund 851 qm.

Gemäß der Grünordnungsmaßnahmen reduziert sich durch die Verringerung der Bezugsfläche die Pflanzverpflichtung für Einzelbäume um 6 Stück. Unter Berücksichtigung der zusätzlichen Pflanzungen im Baugebiet bleibt der Gesamtumfang der Kompensation damit annähernd unverändert.

2.2.3) Flächenbilanz

Im Geltungsbereich der Änderung wurden 1.476 qm Grünflächen sowie 1.625 qm Baugebiet (statt alt 574 qm Landwirtschaftsfläche, 2.327 qm Grünfläche und 200 qm Baugebiet) ausgewiesen. Auf das Gesamtvorhaben hat die Änderung angesichts der unverändert belassenen Gebäudegrößen keine erheblichen Auswirkungen.

2.3) Erschließung

Die Anlage ist erschlossen. Im Plangebiet stehen Anschlusspunkte für die Erschließung mit Trink-/Abwasser, Strom, Gas und Telekommunikation zur Verfügung. Die innere Erschließung im Plangebiet erfolgt über private Hausanschlussleitungen.

Die Änderung wirkt sich auf die Anforderungen an die Erschließung nicht aus.

Die Ableitung des Niederschlagswassers von den befestigten Straßen- und Grundstücksflächen stellt einen Benutzungstatbestand nach § 9 Abs. 1 Nr. 4 WHG dar und unterliegt somit der Erlaubnispflicht nach § 8 WHG. Der Antrag ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Vorpommern-Rügen mit Baubeginn zu stellen. Die wassertechnische Berechnung ist im Erlaubniserfahren darzustellen, wobei das Bewertungsverfahren entsprechend Merkblatt DWA-M 153 für die Belastung von unter - und oberirdischem Wasser durch Regenwasser qualitativ und quantitativ anzuwenden ist.

3. Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Im Rahmen der Aufstellung des Ursprungsplans wurden die Auswirkungen der Planung untersucht und dargestellt. Im Verfahren der 2. vereinfachten Änderung werden die Grundzüge der Planung angesichts der Geringfügigkeit der Änderung nicht berührt, so dass von der Umweltprüfung nach § 2 (4) und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen werden kann. Grundsätzlich gilt für Änderungsverfahren der Leitsatz des Urteils vom 20.03.2013 des VGH Baden-Württemberg – Az. 5S 1126/11: „Bei einer Bebauungsplanänderung sind in der Abwägung nur schutzwürdige Belange einzustellen, die gerade durch die Planänderung berührt werden. Die Belange der Ursprungsplanung sind demgegenüber grundsätzlich nicht mehr in den Blick zu nehmen und gegen- und untereinander abzuwägen“; vgl. auch BVerwG, Beschl. v. 13.11.2012 – 4 BN 23.12 und Beschl. V. 06.03.2013v – 4 BN 39.12).

Bei der Abwägung ist neben den erklärten Planungszielen (vgl. Abschnitt 1.2) insbesondere auf die im Folgenden aufgeführten öffentlichen Belange einzugehen.

- *Die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung:* Bei der Anlage handelt es sich um eine sozialen Zwecken dienende Einrichtung eines gemeinnützigen eingetragenen Vereins.

Die Belange der Landwirtschaft sind durch den Verlust von 575 qm landwirtschaftlicher Nutzfläche (Grünland) geringfügig, aber nicht erheblich betroffen. Die umliegenden Landwirtschaftsflächen werden durch die SOS-Dorfgemeinschaft bewirtschaftet.

Die Belange des Naturschutzes sind durch die Änderung nicht erheblich betroffen, da durch die Änderung keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe hervorgerufen werden. Die vorgesehenen Grünordnungsmaßnahmen (Aufbau einer Randeingrünung, Einzelbaum- und Heckenpflanzungen nach § 9 (1) Nr. 25 auf Grün- und unbebauten Freiflächen im Baugebiet) werden beibehalten (siehe Abschnitt 3.2).

Die privaten Belange sind angemessen zu berücksichtigen. Der Eigentümer hat Interesse an einer Änderung und daher die Planung angestoßen.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Bei vereinfachten Bebauungsplanänderungen ohne Auswirkungen auf die Grundzüge der Planung entfällt die Notwendigkeit einer umfassenden Umweltprüfung, da das Baurecht bereits besteht und die Umweltverträglichkeit bereits bei der Ursprungsplanung berücksichtigt wurde. Erhebliche durch die geringfügige Planänderung bewirkte Auswirkungen sind nicht zu erkennen:

- *Anlagebedingt* sind durch die Änderung keine neuen oder zusätzlichen Eingriffe zu erwarten, da das Maß der zulässigen Grundflächen / Versiegelung beibehalten wird. Durch die Vergrößerung

der Baugebietsfläche (zulasten der Grünfläche „Dorfrand“ sowie der Landwirtschaftsfläche) reduziert sich die Anzahl der als Grünordnungsmaßnahme zu pflanzenden Bäume, was durch die partielle Ausweitung der unbebauten Freiflächen mit den dafür festgesetzten Pflanzungen ausgeglichen wird. Durch die partielle Verschiebung der Grünfläche „Randeingrünung“ entsteht kein Eingriff, da die Funktion (Anlage eines durchgehenden Heckenrandes, Aufwertung früherer Landwirtschaftsfläche durch Bepflanzung) beibehalten wird. Insgesamt verändert sich der Umfang der zu erbringenden Pflanzungen im Plangebiet nicht (vgl. Abschnitte 2.2.1 und 2.2.2).

- *Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen* sind nicht zu erkennen, da eine Bebauung in gleichem Umfang bereits in der Ursprungsplanung vorgesehen ist. Durch die partielle Verschiebung der Randeingrünung um bis zu 12,5 m in Richtung der offenen Landschaft wird der Siedlungsbereich geringfügig vergrößert. Bei einem Abstand (Meidedistanz) von 50 m zum Siedlungsbereich (einschl. der Randeingrünung) ist eine Fläche von knapp 300 qm neu betroffen, was angesichts der Größe der verbleibenden Grünlandfläche zu vernachlässigen ist.
- *Die baubedingten Auswirkungen* entsprechen den bei einer unveränderten Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden. Insgesamt können die baubedingten Auswirkungen bei fach- und sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung der Zeiten für Rodung und Baufeldfreimachung, Schutz des Mutterbodens, Einhaltung einschlägiger Grenz- und Orientierungswerte gem. Allgemeiner Verwaltungsvorschrift zum Schutz gegen Baulärm, u.a.) vernachlässigt werden.

Grundsätzlich stellt sich die Planung durch die Beschränkung auf das Plangebiet (Gebiet mit Bau-recht nach § 30 (1) BauGB) als Vermeidungsmaßnahme dar.

Bebauungspläne selbst sind nicht geeignet, artenschutzrechtliche Verbote auszulösen. Eine artenschutzrechtliche Prüfung ist folglich nur insoweit erforderlich, als zu plausibilisieren ist, dass dem Bebauungsplan keine dauerhaften Umsetzungshemmnisse entgegenstehen. Gründe, die eine Umsetzung sowohl der Ursprungsplanung als auch der Planung in geänderter Form dauerhaft verhindern können, sind nicht erkennbar. Bei dem vorgesehenen Bauplatz handelt es sich um eine intensiv gepflegte / genutzte Fläche, die bei Einhaltung der geschuldeten Sorgfaltspflichten auch derzeit bereits weitgehend für bauliche Nutzungen verfügbar ist.

Die Fläche innerhalb des Änderungsbereichs wird derzeit landwirtschaftlich genutzt (Weideland / Feldblock DEMVLI063CA30181); weitere Grünlandflächen befinden sich im östlich angrenzenden, unverändert belassenen Bereich des Bebauungsplans. Offene Grünlandflächen könnten generell von Bodenbrütern genutzt werden. Beobachtet werden konnte die Feldlerche, deren Vorkommen jedoch einen Abstand von mindestens 50 m zur bestehenden Bebauung aufweist. Neben Baumfrei-bzw. Gebüschbrütern und der Feldlerche kommt der Weißstorch als Brutvogel auf dem Gelände der Dorfgemeinschaft vor, für den insbesondere horstnahe Grünlandflächen als Nahrungshabitat von Bedeutung sind.

Durch die Ausdehnung der Bebauung wird das Grünland um rund 0,7 ha verkleinert. Von der Beibehaltung der landwirtschaftlichen Nutzung kann jedoch angesichts der für den Bereich festgesetzten Pflanzungen nicht ausgegangen werden. Der änderungsbedingte Flächenverlust an festgesetzter Landwirtschaftsfläche beträgt nur knapp 0,06 ha und ist angesichts der Größe schon des unmittelbar angrenzend verbleibenden Grünlands (insgesamt gut 19 ha) unerheblich. Bei Berücksichtigung einer Meidedistanz von Wiesenbrütern von 50 m zum Siedlungsbereich (einschließlich der Randeingrünung) wird der Art nur eine Fläche von knapp 300 qm neu durch die Änderung entzogen. Für Brutvögel, die wie die Wiesenbrüter sich jedes Jahr einen neuen Nistplatz suchen, ist das Nest nach dem Ausflug der letzten Jungvögel funktionslos geworden. In diesem Fall ist zu klären, inwiefern die betroffenen Habitatstrukturen eine essenzielle Voraussetzung für die Brut sind. Verbleiben dabei bei Arten, die ihre Lebensstätten regelmäßig wechseln und nicht standorttreu sind, im Umfeld des bisherigen Brutplatzes geeignete Habitatstrukturen, so besteht kein über die eigentliche Fortpflanzungsphase hinausreichender Schutz. Anders wäre die Situation zu beurteilen, wenn sämtliche nutzbaren Strukturen eines regelmäßig genutzten Reviers zerstört werden.

Die Feldlärche ist an landwirtschaftlich genutzte Flächen gebunden, die Hauptbruthabitate sind gedüngte Wiesen, Weiden und Äcker. Im Umfeld des Plangebiets südöstlich der Stadt Grimmen be-

stehen großflächige Ackerflächen. Große Grünlandbereiche befinden sich zudem im nahen Trebeltal. Angesichts der allgemein intensiv landwirtschaftlich geprägten Umgebung ist davon auszugehen, dass der Art in der Umgebung weiterhin umfangreiche Flächen zur Verfügung stehen.

Der Bereich östlich angrenzend an den Änderungsbereich dient als gebäudenaher Freifläche (Umfeld des Verwaltungsgebäudes mit Wegen, Stellplätzen u.a.). Wertgebende Strukturen sind hier nicht vorhanden. Die in der Anlage vorhandenen Gräben dienen zur Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers und führen nicht dauerhaft Wasser; Amphibienvorkommen sind hier nicht bekannt. Darüber hinaus gibt es einen nahegelegenen Löschwasserteich (Folienteich), der jedoch kaum als Laichgewässer in Frage kommt. Ein Auftreten von einzelnen Exemplaren und somit eine Nutzung als terrestrisches Teilhabitat durch Amphibien ist jedoch angesichts der Vorkommen in der weiteren Umgebung nicht auszuschließen. Das mit der Bewirtschaftung verbundene bestehende Lebensrisiko für Amphibien wird durch die ergänzende Bebauung jedoch nicht erheblich erhöht. Ein Vorkommen der relevanten Reptilienarten (Zauneidechse und Schlingnatter) kann auf Grund der Biotopausstattung mit hoher Sicherheit ausgeschlossen werden, da die entsprechenden Habitate (Offenboden, Trockenrasen u.ä.) nicht vorhanden sind.

Der Eintritt artenschutzrechtlicher Verbote ist bei Berücksichtigung generell geschuldeter Vorsichts- und Vermeidungsmaßnahmen bei der Umsetzung (z.B. Einhaltung entsprechender Bauzeiten zum Schutz eines möglichen Brutgeschehens, Verhinderung des Einwanderns von Amphibien durch entsprechende Baustelleneinrichtung) nicht erkennbar.

Stadt Grimmen, Juli 2019