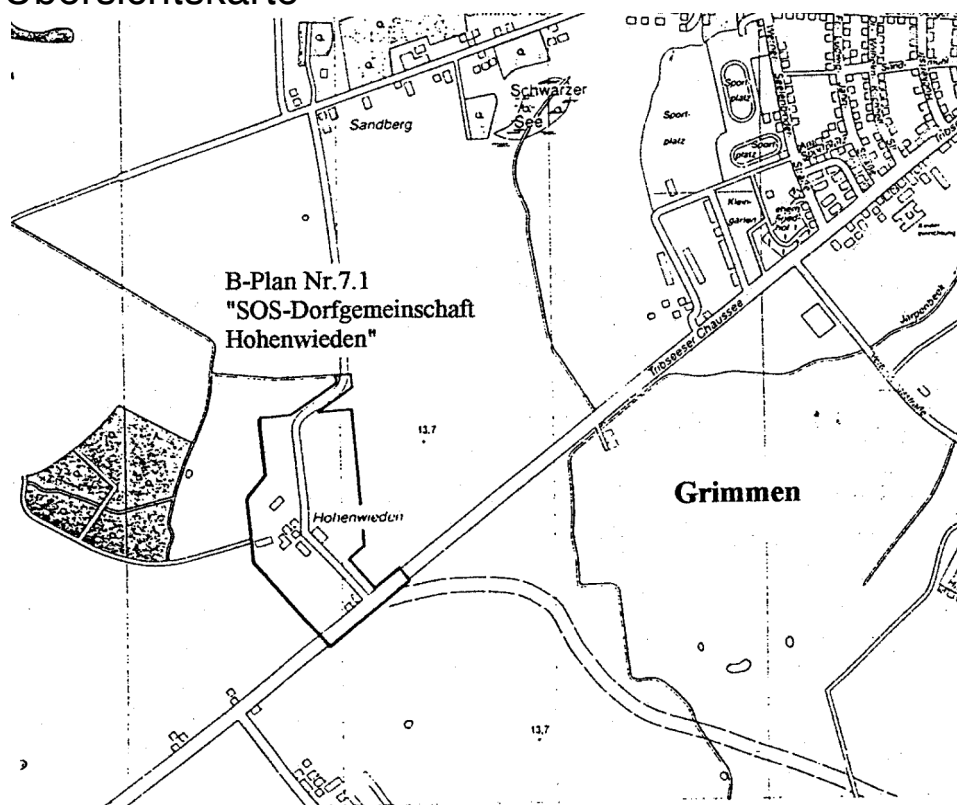


## Übersichtskarte



# 1. ÄNDERUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN NR. 7.1 "SOS-DORFGEMEINSCHAFT HOHENWIEDEN" DER STADT GRIMMEN ENTWURF

DIE 1.ÄNDERUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 7.1  
WURDE AUSGEARBEITET VON:

Stand: 22.08.2007

ARCHITEKTEN  
KRUG UND PARTNER

Siegfriedstr. 8, 80803 München  
Tel. 089 / 38190510

# **TEIL C – BEGRÜNDUNG ZUR 1.ÄNDERUNG**

## **Abgrenzung des Geltungsbereichs**

Das Gebiet der 1.Änderung liegt im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr.7.1 „SOS-Dorfgemeinschaft Hohenwieden“.

Die SOS-Dorfgemeinschaft liegt auf dem ehemaligen Gut Hohenwieden ca. 1,5km westlich der Stadt Grimmen und nördlich der Tribseeser Chaussee (L19). In den Geltungsbereich sind die Flurstücke 11 teilweise und 17 teilweise der Flur 1 Gemarkung Grimmen einbezogen.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung umfasst den südlichen Teil des Baufeldes A mit der süd-östlich anschließenden Grünfläche des Dorfbereichs und des Dorfteichs.

## **Planungsziele**

Das Wachstum der SOS-Dorfgemeinschaft Hohenwieden hat sich anders entwickelt als ursprünglich 1997 geplant. Nach dem ersten Bauabschnitt in Hohenwieden wurden 4 neue Wohngruppen in der Stadt Grimmen geschaffen. Die damals geplanten weiteren 6 Familienhäuser in den Baufeldern A, D und E nördlich des zentralen Dorfbereichs werden vorerst nicht gebaut.

Das neue Dorfhaus, das Räumlichkeiten für die Verwaltung, für ein kleines Cafe, einen Dorfladen, einen hauswirtschaftlichen Bereich und einen Veranstaltungssaal bietet, soll im zentralen Bereich die Mitte der Dorfgemeinschaft bilden.

Aufgrund der nicht umgesetzten Familienhäuser in den Baufeldern A, D und E würde das Dorfhaus bei Einhaltung der Baugrenzen gegenüber den gebauten Wohngruppen städtebaulich zu weit im Norden liegen. Es wäre dann nicht Teil der Dorfgemeinschaft, sondern würde städtebaulich außerhalb der Dorfgemeinschaft liegen.

Deshalb muss das neue Dorfhaus, zur Abrundung des Dorfes, näher an die bereits bestehenden Häuser gebaut werden und ragt damit über die festgesetzte Baugrenze in die Grünfläche des Dorfbereichs und den im Bebauungsplan angedachten Dorfteich.

Weiterhin würde der Dorfteich bei einer angemessenen Tiefe teilweise bis in das Grundwasser reichen.

Aus Sicherheitsgründen wäre der Teich zudem zwingend einzuzäunen, da im Dorf geistig behinderte Menschen leben und mit der Anwesenheit von Kindern zu rechnen ist (Im Anschluss an den geplanten Teich befindet sich ein Spielplatz). Der Charakter eines zentrumsbildenden Dorfteichs kann daher nicht entstehen.

Aus den oben beschriebenen Gründen soll auf die „Grünfläche Dorfbereich“ im Bereich des neuen Dorfhäuses und auf den Dorfteich verzichtet werden. Ein 3m breiter Grünstreifen entlang des Platzes und ein 6m breiter Grünstreifen entlang der nach Norden verlaufenden Straße wird aber beibehalten. Die Ausgleichsfläche wird am westlichen Dorfrand im Baufeld A geschaffen.

## Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung für das Baufeld A mit 5.800 qm wird nicht verändert.

## Grünordnung und Freiflächen

Die ursprünglich geplante „Grünfläche Dorfbereich“ mit einer Fläche von 1145 qm (1645 qm abzüglich 500 qm Dorfteich) wird auf einen 3 m breiten Grünstreifen entlang des Platzes und einen 6 m breiten Grünstreifen entlang der nach Norden verlaufenden Straße reduziert. Der Grünstreifen wird entsprechend Pflanzschema B-B begrünt. Zufahrten und Zugänge zum Baufeld A können laut Pflanzschema B-B über diesen Bereich verlaufen. Für die Grünfläche Dorfbereich wurde im Grünordnungsplan ein Ausgleichskoeffizient von 1,5 / qm festgelegt.

Der Dorfteich mit einer im Grünordnungsplan unter Planung 2.2 Dorfweiher genannten Fläche von 500qm entfällt. Für den Dorfweiher wurde im Grünordnungsplan ein Ausgleichskoeffizient von 2,0 / qm festgelegt.

Eine Ersatzgrünfläche mit einer Größe von 1845 qm wird am westlichen Rand des Baufeldes A erstellt. Sie wird als Dorfrand ausgewiesen und entsprechend Pflanzschema C-C begrünt. Sie ist mit einem Ausgleichskoeffizienten von 1,5 / qm anzusetzen. Durch diese Maßnahme wird eine Ausgleichsfläche von 2768qm geschaffen.

Die Gesamtzahl von Baumpflanzungen und die Gesamtfläche von Heckenpflanzungen wird entsprechend Grünordnungsplan (Zusammenfassung Ausgleich, 2. Ersatzflächen für Ausgleich) beibehalten.

Nach der 1.Änderung des Bebauungsplans Nr. 7.1 bleibt die Flächenbilanz der Grünordnung ausgeglichen:

- Ersatzflächen		2768 qm
- Ausgleich notwendig für	Teich	1000 qm
	Grünfläche Dorfbereich	1718 qm
<hr/>		
- Überhang an Ersatzflächen		50 qm