

# Landkreis Vorpommern-Rügen

## Der Landrat



Landkreis Vorpommern-Rügen, Carl-Heydemann-Ring 67, 18437 Stralsund

Stadt Grimmen  
Markt 1  
18507 Grimmen

Ihr Zeichen:  
Ihre Nachricht vom: 2. Mai 2024  
Mein Zeichen: 511.140.02.10129.24  
Meine Nachricht vom:  
**Bitte beachten Sie unsere Postanschrift unten!**  
Fachdienst: Bau und Planung  
Auskunft erteilt: Stefanie Bülow  
Besucheranschrift: Heinrich-Heine-Straße 76  
18507 Grimmen  
Zimmer: 407  
Telefon: 03831 357-2933  
Fax: 03831 357-442910  
E-Mail: bau@kreisverwaltung-vr.de  
Datum: 26. Juni 2024

### 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen hier: Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit Schreiben vom 2. Mai 2024 (Posteingang: 6. Mai 2024) wurde ich um Äußerung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB zum o. g. Bauleitplanentwurf gebeten. Als Bewertungsgrundlage haben dazu vorgelegen:

- Planzeichnung (Vorentwurf) im Maßstab 1 : 2.500 mit Stand vom März 2024
- Begründung mit Stand vom März 2024

Nach erfolgter Beteiligung ergeht hierzu folgende Äußerung:

#### Städtebauliche und planungsrechtliche Belange

Die Stadt Grimmen beabsichtigt im Zuge der 4. Änderung den Flächennutzungsplan in einem Teilbereich zu ändern.

Die zu ändernde Flächen, welche im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen (Ursprungsplan Stand: 11. Oktober 2012) als Wohnbaufläche, öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Dauerkleingärten“ und als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ dargestellt werden, soll in Vorbereitung des Bebauungsplanes Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseeser Straße an der Bahn“ in eine Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ geändert werden. Die vorliegende Darstellung für den Änderungsbereich dient der bauleitplanerischen Vorbereitung.

Dem Kapitel 1 der Begründung (Seite 3) ist zu entnehmen, dass rechtswirksame Flächennutzungsplan den Änderungsbereich als Wohnbaufläche und untergeordnet auch als öffentliche Grünfläche ausweist. Dem vorliegenden Plandokument ist jedoch zu entnehmen, dass auch sonstige überörtliche und örtliche Hauptverkehrswege sowie private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Hausgärten“ durch die vorliegende Änderung tangiert sind. Die Aussagen sind in der Begründung zu ergänzen.

Postanschrift  
Landkreis Vorpommern-Rügen  
Carl-Heydemann-Ring 67  
18437 Stralsund

Kontaktdaten  
T: 03831 357-1000  
F: 03831 357-444100  
poststelle@lk-vr.de  
www.lk-vr.de



Bankverbindung  
Sparkasse Vorpommern  
IBAN: DE65 1505 0500 0530 0004 07  
BIC: NOLADE21GRW

allgemeine Sprechzeiten  
Dienstag 09:00-12:00 Uhr  
13:30-18:00 Uhr  
Donnerstag 09:00-12:00 Uhr  
13:30-16:00 Uhr  
oder Termin nach Vereinbarung



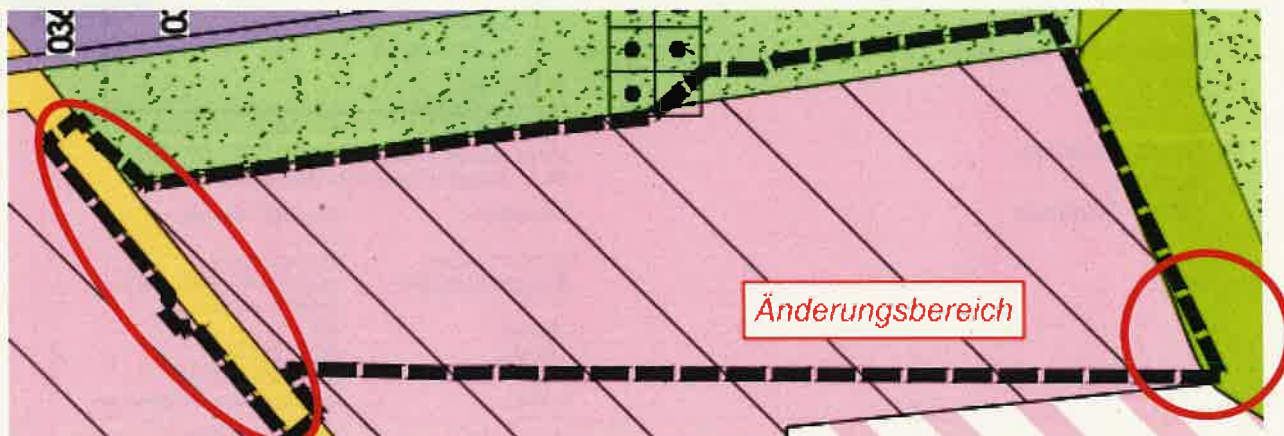


Abb. 1: Auszug Planzeichnung - Darstellung FNP Stand 11.10.2012

Die Stadt Grimmen hat eine nachvollziehbare Prüfung des Standortes vorgenommen. In dieser führt die Stadt u. a. aus, dass eine nach Nutzung durch den alten Standort nicht durch einen Lebensmitteleinzelhandel erfolgen soll. Den Unterlagen zum parallel laufenden Bebauungsplan kann hierzu jedoch schon eine konkretere Nachnutzung entnommen werden. Insofern wird der Stadt empfohlen, die Begründung anzupassen.

Im Kapitel 3 geht die Stadt auf die Entwicklungsziele des Flächennutzungsplanes ein. Ziel einer Änderung des Flächennutzungsplanes kann nicht die Festsetzung sein. Als vorbereitender Bauleitplan kann der Flächennutzungsplan nur die aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellen.

Im Weiteren ist dem Kapitel zu entnehmen, dass die Gemeinde das Ziel verfolgt eine Sonderbaufläche „Einzelhandel“ (§ 1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO) darzustellen. Die Aussage steht im Widerspruch zu dem Plandokument. Diesem ist zu entnehmen, dass ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ nach § 11 BauNVO dargestellt werden soll. Die Widersprüche sind zu beheben.

Die Begründung ist dahingehend zu ergänzen, dass sich diese mit den getroffenen Darstellungen befasst. Es reicht nicht aus, nur eine Darstellung in dem Plandokument vorzunehmen. Die Stadt muss in der Begründung darlegen u. a. welches Ziel sie mit den Darstellungen verfolgt oder bzw. aus welchem Grund ggf. Darstellungen übernommen werden. Andernfalls muss davon ausgegangen werden, dass sich die Stadt nicht hinreichend mit ihrer Planung befasst hat. Mithin muss eine hinreichende Grundlage für die Einhaltung des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB) gegeben werden.

Die Aussage in Kapitel 4 der Begründung (S. 11), wonach die Möglichkeit besteht, die schwerpunktmäßige Ermittlung bestimmter Umweltauswirkungen auf nachfolgende Planungsebenen zuzuordnen (Abschichtung), ist sachlich unzutreffend und widerspricht den Zielvorstellungen des Gesetzgebers. Die Umweltprüfung ist gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf alle Bauleitpläne anzuwenden, nicht nur auf Bebauungspläne. Gemäß § 5 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a BauGB beizufügen. Folglich ist auch auf Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ein Umweltbericht zwingend erforderlich. Dieser ist nach der Maßgabe der aktualisierten Anlage 1 zum BauGB zu erstellen. Ein prüffähiger Umweltbericht liegt noch nicht vor.

Im selben Kapitel (S. 12) verweist die Stadt auf die Auswirkungen durch mögliche Flächeninanspruchnahme „sowie die vorhersehbaren bau-, anlage- und betriebsbedingten Auswirkungen der Fremdenbeherbergung“ innerhalb der Umweltprüfung. Das Thema Fremdenbe-

herbergung ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes. Die Unterlagen sind daher nur auf das vorliegende Planverfahren abzustellen.

Ich weise vorsorglich darauf hin, dass mit dem Gesetz zur Anpassung des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes und anderer Vorschriften an europa- und völkerrechtliche Vorgaben vom 29. Mai 2017 (BGBl. I S. 1298) die Vorschriften an die Bekanntmachung der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB geändert wurden. Bei Flächennutzungsplänen sollte ergänzend zu dem Hinweis nach Absatz 2 Satz 2 Halbsatz 2 darauf hingewiesen werden, „dass eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen ist, die sie im Rahmen der Auslegungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können“ (§ 3 Abs. 3 BauGB).

Für die Darstellung der öffentlichen Grünfläche erfolgen auf dem Plandokument zwei Darstellungsformen. Der Stadt wird empfohlen sich für eine Form der Darstellung zu entscheiden.

Aus welchen Gründen innerhalb der Planzeichenerklärung der Geltungsbereich der 4. Änderung des Flächennutzungsplanes mit einer roten Strichlinie erfolgt, kann nicht nachvollzogen werden.

#### Redaktionelle Änderung:

Der Beschluss zu der vorliegenden Änderung wurde bereits am 02. Februar 2023 von der Stadtvertretung gefasst. Der Inhalt zum Planungsanlass ist redaktionell zu ändern.

Der Verfahrensvermerk Nr. 2 auf dem Plandokument ist um den Umweltbericht zu ergänzen.

#### Wasserwirtschaft

Wasserrechtliche Belange stehen der 4. Änderung des F-Planes Stadt Grimmen im Parallelverfahren zur Aufstellung des B-Planes Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseer Straße an der Bahn“ nicht entgegen, sofern die wasserwirtschaftliche Belange bei Umsetzung des B-Planes Berücksichtigung finden.

#### Naturschutz

Der Umweltbericht sollte sich auf Ebene des Flächennutzungsplans gemäß schwerpunktmäßig mit der übergeordneten Betrachtung der Nutzungsänderung innerhalb des ganzen Gemeindegebiets auseinandersetzen, daher ist aus naturschutzfachlicher Sicht keine reine nachrichtliche Abschichtung der Umweltuntersuchung auf B-Plan-Ebene zu empfehlen. So könnte beispielsweise die parallel erfolgende Nutzungsaufgabe der Einzelhandelsfläche an der Stralsunder Straße auch die Option bieten, im Randbereich der Innenstadt vorgesehene Flächen für Wohnbebauung dorthin zu verlagern und somit die Bodenversiegelung gemäß § 1a Abs. 2 BauGB besonders auf ökologisch wertvollen Flächen wie Feuchtgrünland auf Moor auf das notwendige Maß zu begrenzen.

Die Ziele des Umweltschutzes sind dem Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan der Stadt Grimmen zu entnehmen. Diese sind entsprechend Anlage 1 Nr. 1 b) BauGB im Umweltbericht zu berücksichtigen.

Das ist nicht  
Aufgabe der  
TOS - Zehner!

**Denkmalschutz**

Im o. g. Gebiet sind keine eingetragenen Baudenkmale vorhanden und keine Bodendenkmale bekannt. Daher sind die vorliegenden Unterlagen aus denkmalpflegerischer Sicht ausreichend.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

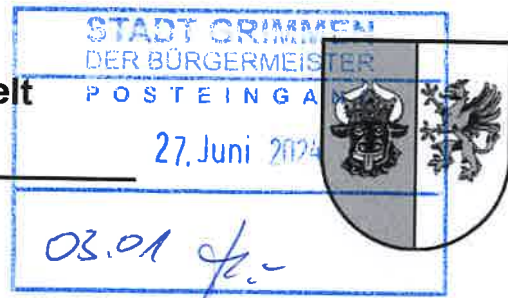


Christoph Löwen  
Stellvertretender Fachgebietsleiter



**Staatliches Amt  
für Landwirtschaft und Umwelt  
Vorpommern**

StALU Vorpommern  
Sitz des Amtsleiters: Dienststelle Stralsund,  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund



Stadt Grimmen  
PF 1269

18502 Grimmen

Telefon: 0385 / 588 68 - 197  
E-Mail:  
k.kostka@staluvm.vp-regierung.de

Bearbeitet von: Katja Kostka  
Aktenzeichen:  
StALUVP12/5121/VR/522-13/10  
(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Stralsund, 18.06.2024

#### 4. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Grimmen

Sehr geehrte Damen und Herren,

aus Sicht der durch mich zu vertretenden Belange der **Abteilung Naturschutz, Wasser und Boden** nehme ich zu der Planung wie folgt Stellung:

##### 1. Wasserwirtschaft:

Hinsichtlich der WRRL-Zielstellungen für die berichtspflichtige Poggendorfer Trebel (Wasserkörper TREB-0200) und den Hinweisen des gewässerkundlichen Landesdienstes verweise ich auf meine Stellungnahme zum Bebauungsplan Nr. 26 „Sondergebiet Einzelhandel Tribseer Straße an der Bahn“ der Stadt Grimmen.

Im Weiteren werden von dem Vorhaben keine in der Zuständigkeit des STALU VP befindlichen wasserwirtschaftlichen Anlagen sowie weitere, durch das STALU VP zu vollziehende wasserbehördliche Entscheidungen berührt.

##### 2. Altlasten, Boden und Naturschutz:

Belange, die durch mein Amt zu vertreten sind, werden nicht betroffen.

Aus Sicht der von meinem Amt zu vertretenden Belange des **anlagenbezogenen Immissionsschutzes und Abfallrechts** bestehen keine Bedenken und Hinweise.

Mit freundlichen Grüßen

  
Matthias Wolters

##### Allgemeine Datenschutzinformation:

Der Kontakt mit dem Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden (Rechtsgrundlage: Art. 6 Abs. 1 e DSGVO i.V.m. § 4 Abs. 1 DSGVO M-V). Weitere Informationen erhalten Sie unter [www.regierung-mv.de/Datenschutz](http://www.regierung-mv.de/Datenschutz).

##### Hausanschrift:

Staatliches Amt für Landwirtschaft und Umwelt Vorpommern  
Badenstraße 18, 18439 Stralsund  
Postanschrift:  
Postfach 2541, 18412 Stralsund

Telefon: 0385 / 588 68 - 000  
Telefax: 0385 / 588 68 - 800  
E-Mail: [poststelle@staluvm.vp-regierung.de](mailto:poststelle@staluvm.vp-regierung.de)  
Webseite: [www.stalu-vorpommern.de](http://www.stalu-vorpommern.de)



**Wasser- und Bodenverband „Trebel“**  
Körperschaft des öffentlichen Rechts  
Der Verbandsvorsteher



WBV „Trebel“, Carl-Coppius-Straße 20, 18507 Grimmen

per Email

Stadt Grimmen  
z. Hd. Frau Harms  
Postfach 1269  
18502 Grimmen

Bearbeiter: Dr. Carola Bönsch  
Telefon: 038326-6532-1  
Telefax: 038326-65329  
Email: boensch@wbv-mv.de

Meine Nachricht vom:  
Mein Zeichen: 73035/96661-512-055/24  
Ihre Nachricht vom: 02.05.2024  
Ihr Zeichen: 03.01

Datum: 14.05.2024

**4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen**  
Stellungnahme zum Vorentwurf Stand 03/2024

Sehr geehrte Damen und Herren,

von dem Vorhaben sind zwei Gewässer in der Unterhaltungslast unseres Verbandes betroffen. Die Gewässer 012-31 (Jarpenbeek) und 215-10/83 grenzen im Süden bzw. Westen an den geplanten Änderungsbereich.

Die Jarpenbeek (Graben 012-31) ist im Unterlauf bereits jetzt hydraulisch überlastet. Dies beruht zum einen darauf, dass das Gewässer bei Hochwasser in der Poggendorfer Trebel nicht frei abfließen kann. Zum anderen bestehen derzeit bereits bei moderaten Gebietsniederschlägen Ausuferungen im Bereich des Zweendamms. Ursache ist ein Biberdamm ca. 45 m stromoberhalb des Bahndurchlasses. Es wird durch den Wasser- und Bodenverband derzeit versucht, durch regelmäßige Teilabträge des Dammes und mittels Elektrozaun die Höhe des Bauwerkes und damit die Ausuferungen zu begrenzen. Eine artenschutzrechtliche Genehmigung zur dauerhaften vollständigen Beseitigung des Abflusshindernisses steht aktuell aber nicht in Aussicht. Durch die Ausuferungen werden nicht nur Wohngrundstücke im Bereich des Zweendamms in Mitleidenschaft gezogen, auch der Graben 215-10/83 und die städtischen Regenentwässerungen (z.B. Tribseeser Straße und Wohngebiet an der Jarpenbeek) befinden sich häufig und langanhaltend im Rückstau.

Insofern ist der Ablauf des geplanten Regenrückhaltebeckens so weit zu drosseln, dass sich die Gesamtabflussmenge in Richtung Jarpenbeek bzw. Graben 215-10/83 gegenüber dem jetzigen Zustand nicht erhöht, damit sich keine Verschlechterung für die betroffenen Grundstücke einstellt. Zur Berechnung des zulässigen Drosselabflusses ist deshalb der oberflächige Gebietsabfluss im jetzigen Zustand zu ermitteln.

Das Entwässerungskonzept für das Plangebiet sollte möglichst viel Rückhalt in der Fläche vorsehen. Denkbar wäre eine Reduzierung der abflusswirksamen Fläche, z. B. durch Grünbedachung und weitestmögliche Reduktion des Versiegelungsgrades im Bereich von Verkehrsflächen, sowie eine gezielte Versickerung eines möglichst großen Teils der

anfallenden Niederschläge bereits im Bereich der Fläche, die im Flächennutzungsplan als sonstiges Sondergebiet Einzelhandel ausgewiesen wird.

Wünschenswert wäre insbesondere, wie bei der Beratung am 18.04.2024 in Ihrem Hause bereits mit der unteren Wasserbehörde, einem Vertreter des Planungsbüros und dem Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbeseitigung besprochen, die Ausbildung des geplanten Regenrückhaltebeckens als Versickerungs-/ Verdunstungsbecken mit Notüberlauf, so dass im Regelfall gar keine direkte Einleitung in die oben genannten Gewässer erfolgt.


Die Machbarkeit müsste nach Erkundung der Baugrund- und Grundwasserverhältnisse in einem hydrogeologischen Gutachten geklärt werden. Aufgrund der Differenz der vorhandenen Geländehöhen im Bereich des geplanten Regenrückhaltebeckens und im Uferbereich der beiden Gewässer ist allerdings nur eine geringe Sickermächtigkeit zu erwarten. Bei der gutachterlichen Betrachtung ist neben der eigentlichen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes die Drängewasserproblematik zu betrachten, da durch die resultierenden Vernässungen Beeinträchtigungen der Nachbargrundstücke und der Gewässerunterhaltungstrasse denkbar sind.

Aus Maßstabsgründen ist aus dem Entwurf des Flächennutzungsplans nicht eindeutig ersichtlich, in welchem Abstand vom Gewässer (Jarpenbeek) das Regenrückhaltebecken angeordnet werden soll. Gemäß § 23 Abs. 1 der Satzung des Wasser- und Bodenverbandes „Trebel“ ist ein Streifen von mindestens 7 m ab Böschungsoberkante von baulichen Anlagen freizuhalten. Zudem ist aufgrund der Biberbesiedlung mit einer natürlichen, dynamischen Uferentwicklung zu rechnen, die wasserwirtschaftlich hier wünschenswert ist (Durch die damit einhergehende Verlängerung der Fließstrecke erfolgt bei lang andauernden bzw. starken Niederschlägen eine Verzögerung und Abschwächung der Hochwasserwelle, was sich günstig auf die Hochwassersituation der Poggendorfer Trebel und damit das Überschwemmungsgebiet in der Grimmener Altstadt auswirkt.), durch eine ufernahe Bebauung allerdings eingeengt werden würde.

Der Gewässerunterhaltungstreifen sollte im Flächennutzungsplan, muss jedoch spätestens im nachgeordneten Bebauungsplan in dieser Breite zeichnerisch als Fläche für die Wasserwirtschaft festgesetzt werden. Die Unterhaltungstrasse wird im betroffenen Bereich beidseits der o.g. Gewässer in gesamter Breite für die Durchführung der Unterhaltungsarbeiten, aber auch für das Zulassen der o.g. natürlichen Uferentwicklung benötigt.

Für Rückfragen stehe ich gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen  
Im Auftrag



Dr. Carola Bönsch  
Geschäftsführerin

Anlage: Lageplan





**Landesforstanstalt**  
Mecklenburg-Vorpommern  
Der Vorstand



Forstamt Poggendorf · Grimmener Str. 16 · 18516 Süderholz

**Stadt Grimmen**  
**Markt 1**  
**18507 Grimmen**

**Forstamt Poggendorf**

Bearbeitet von: Frau P. Skorupski (FAfr)

Telefon: 038331 613-0 (Zentrale)  
038331 613 – 15 (DW)

Fax: 03994 235-411

E-Mail: [petra.skorupski@lfoa-mv.de](mailto:petra.skorupski@lfoa-mv.de)

Aktenzeichen: 7442.381 –27.05.2024

(bitte bei Schriftverkehr angeben)

Süderholz, 27. Mai 2024

Zustellung an: [gabiriele\\_harms@grimmen.de](mailto:gabiriele_harms@grimmen.de) und [bauleitplanung@grimmen.de](mailto:bauleitplanung@grimmen.de)

**Vorentwurf zur 4. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Grimmen**  
**Planungsstand: März 2024**

**hier: Forstrechtliche Stellungnahme des Forstamtes Poggendorf**

**- Ihre Planungsunterlagen vom 02.05.2024, eingegangen am 03.05.2024**

Sehr geehrte Frau Harms,

zu den vorgelegten Planungsunterlagen in der Vorentwurfsfassung der Stadt Grimmen nehme ich im Auftrag des Vorstandes der Landesforst Mecklenburg-Vorpommern, für den Zuständigkeitsbereich des Forstamtes Poggendorf und den Geltungsbereich des Landeswaldgesetzes M-V (LWaldG)<sup>1</sup> erneut Stellung:

Die Stadt Grimmen plant nach Standortaufgabe die Neuansiedlung eines Einzelhandels in einer auszuweisenden, festzusetzenden Sonderbaufläche im Bereich der Bahn und Tribseeser Straße. In F-Plan ist dieser Bereich als Wohnbaufläche ausgewiesen. Um das Vorhaben zur Ansiedlung eines Einzelhandels planungsrechtlich umzusetzen, wird im Parallelverfahren der B-Plan Nr. 26 aufgestellt.

Mit der Änderung des F-Plans wird die ca. 2,80 ha große Fläche als „Sondergebiet Einzelhandel“ umgewidmet.

Die forstrechtliche Prüfung der Vorentwurfsunterlagen lassen unter Hinzuziehung der Luftbildauswertung erkennen, das sich insbesondere auf dem hinteren, unbebauten Teilbereich (Flurstücke 180, 181 und 182) eine flächige Bestockung ausgebildet hat, die unter Bezugnahme der Beurteilungskriterien der Walddefinition als Waldfläche gemäß § 2 LWaldG zu bewerten sind. Somit gelten die gesetzlichen Bestimmungen des LWaldG uneingeschränkt.

<sup>1</sup> Landeswaldgesetz M-V (LWaldG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. Juli 2011 (GVOBl. M-V S. 870), geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 22. Mai 2021 (GVOBl. M-V S.790, 794)

Da diese Bestockung mit der Änderung des F-Plans und der damit verbundenen Umnutzung direkt betroffen ist, ist durch die Antragstellerin eine Waldumwandlung gemäß § 15 LWaldG im weiteren Planungsverlauf zu beantragen.

Die forstrechtlichen Belange (Waldflächendarstellung) ist entsprechend vorzunehmen bzw. sind diese Belange mit aufzunehmen. Bei einer Waldstatusfeststellung gilt immer der aktuelle Flächenzustand (Status Quo), unabhängig, was vorher auf der war und was in den bisher gültigen Planungen ausgewiesen ist. Das was sich durch die Nutzungsauffassung entwickelt hat bzw. entwickeln konnte, ist zu betrachten und zu bewerten.

**Auf Grund der fehlenden Darstellung und Bewertung der forstrechtlichen Belange im Geltungsbereich dieser 4. Änderung des rechtskräftigen F-Plans der Stadt Grimmern kann diesem vorgelegten Vorentwurf die forstrechtliche Zustimmung nicht erteilt werden.**

Für weitere Nachfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag



Robert-Marc Berger  
Forstamtsleiter