

vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 1.7
"Gewerbegebiet Demmin-Nord,
Meyenkrebs; Teilgebiet 1.7" der
Stadt Demmin

Begründung

Verfasser: Ingenieurbüro Teetz

17109 Demmin, Am Mühlenteich 7

Stand: September 1993

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung
 1. 1. Lage
 1. 2. Abgrenzung
2. Planungsanlaß
3. Inhalt des Flächennutzungsplanes
4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
 4. 1. Plangebiet
 4. 2. Regionale Auswirkungen
5. Ziele und Zwecke der Planung
6. Rahmenbedingungen
 6. 1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
 6. 2. Gegenwärtiger Zustand umgebener Flächen
7. Planinhalt gem. § 9 BauGB
 7. 1. Vorbemerkung
 7. 2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 7. 3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 7. 4. Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
 7. 5. Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]
 7. 6. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
 7. 7. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15]
 7. 8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
 7. 9. Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
 - 7.10. Maßnahmen des Immissionsschutzes
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
9. Sicherung der Erschließung
10. Nachrichtliche Hinweise
 10. 1. Energieversorgungsleitung (110 kV)
 10. 2. Entwässerungsanlagen
11. Realisierung des Bebauungsplanes
 11. 1. Als bald zu treffende Maßnahmen
 11. 2. Bodenordnende Maßnahmen
12. Verfahrensablauf
13. Kostenschätzung

1. Lage und Abgrenzung

1. 1. Lage

Das Planungsgebiet liegt nördlich der Stadt Demmin an der Ortsverbindungsstraße Demmin-Seedorf und hat im Süden Anschluß an das B-Plangebiet 1.2. Das Planungsareal ist ca. 14 ha groß.

1. 2. Abgrenzung

Die Fläche des Plangebietes wird im Osten durch die Woldeforster Straße, im Westen durch das Flurstück 40/1 der Flur 4 der Gemarkung Meyenkrebs, im Norden durch das Flurstück 2 der Flur 1 der Gemarkung Meyenkrebs und im Süden durch das B-Plangebiet 1.2 begrenzt.

2. Planungsanlaß

Um auch für Demmin die Möglichkeit der Ansiedlung Industrie- und Gewerbebetrieben zu bieten, hat die Stadtverordnetenversammlung Demmin am 11.03.1992 die Aufstellung des B-Planes Nr. 1.7 beschlossen. Dieser B-Plan ist integrierter Bestandteil eines Gesamtbebauungskonzeptes für das Gewerbegebiet Demmin-Nord, Meyenkrebs, welches in mehreren Abschnitten erschlossen werden soll.

Aufgrund der bislang getätigten Vorverträge zur Besiedlung der Gewerbeflächen kristallisierte sich der Bedarf nach Bereitstellung von Gewerbeflächen im Teilgebiet 1.7 des Gewerbegebietes Demmin-Nord, Meyenkrebs heraus. Mit Erstellung des B-Planes werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung und Besiedlung des Teilgebietes 1.7 geschaffen.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

3. 1. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Stadt Demmin wurde das Plangebiet als gewerbliche Baufläche gem. § 1 Abs. 1 BauNVO ausgewiesen. Aus diesem Grunde kann davon ausgegangen werden, daß es hinsichtlich der Ausweisung des Plangebietes als Industrie- und Gewerbegebiet zu keinen Diskrepanzen zum Flächennutzungsplan kommt.

Aufgrund des dringenden Handlungsbedarfes zur Schaffung wirtschaftlicher Strukturen für die Stadt Demmin und da der B-Plan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht, wird der B-Plan als vorzeitiger B-Planes erstellt.

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4. 1. Plangebiet

Bei Realisierung des Bebauungsplanes ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

4. 1. 1. Gesamtfläche	~ 140.000 m ²	100,0 %
davon		
Verkehrsfläche	~ 5.500 m ²	3,9 %
Parkplatzfläche	~ 1.200 m ²	0,9 %
Öffentliche Grünfläche (einschließlich zu begrünende Bankette)	~ 16.800 m ²	12,0 %
Summe öffentl. Flächen	23.500 m ²	16,8 %

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche (Gesamtfläche - Summe öffentlicher Flächen) von etwa 116.500 m² (83,2 % der Gesamtfläche). Unter Einbeziehung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundflächenzahlen ergibt sich eine Nettobaufläche (Bruttobaufläche * Grundflächenzahl) von ca. 93.200 m² (66,6 % an der Gesamtfläche).

4. 1. 2. Die durch die zu erwartende Bebauung dieses Gebietes (private und öffentliche Maßnahmen) verursachte Flächenversiegelung ist ein Eingriff in die Natur und Landschaft. Da in der Stadt Demmin z.Zt. keine andere Möglichkeit der Gewerbe- und insbesondere der Industrieansiedlung besteht, ist die Stadt Demmin gezwungen, für bislang baulich kaum genutzte Flächen des Außenbereiches die rechtlichen Grundlagen für eine Besiedlung zu schaffen. Damit ist ein Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild nicht vermeidbar. Bei der Flächenauswahl und bei der -konzipierung wurde jedoch ver-

sucht, den Eingriff so weit wie möglich zu minimieren. Zum einen handelt es sich beim überplanten Gebiet überwiegend um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche, deren Nutzung die im Bereich des Plangebietes liegenden Sölle bislang negativ beeinträchtigt. Zum anderen ist die Fläche bereits mit einem Gewerbebetrieb bebaut, der in die Gesamtnutzung einbezogen wird. Darüber hinaus wird im Bebauungsplan gesichert, daß die im Plangebiet vorhandenen Sölle erhalten bleiben.

Um den Eingriff, der durch die Bebauung des Plangebietes entsprechend der getroffenen Festsetzungen des B-Planes erfolgt, auszugleichen bzw. durch Ersatzmaßnahmen zu tilgen, wurde durch die im Planverfahren beteiligten Umweltämter ein begleitender Fachplan gefordert. Die Stadt Demmin hat sich entschlossen, für das Plangebiet einen Grünordnungsplan erstellen zu lassen, der die notwendigen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen definiert. Der Grünordnungsplan ist dem Bebauungsplan beigeordnet. Seine wesentlichen Festsetzungen sind jedoch auch Bestandteil des Bebauungsplanes. So werden umfangreiche Festsetzungen hinsichtlich der Nutzung und des Schutzes der Sölle, der Bewirtschaftung ausgewiesener öffentlicher Grünflächen, der Anlage einer Heckenpflanzung im Norden des Plangebietes sowie der Bepflanzung des Straßenraumes getroffen. Aber auch die Fläche für notwendige Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes und deren Bewirtschaftung sind Teil des beigeordneten Grünordnungsplanes (siehe hierzu beigeordneten Erläuterungsbericht).

4. 2. Regionale Auswirkungen

4. 2. 1. Wichtigste Auswirkung des Bebauungsplanes ist die Schaffung von Grundstücken, die für die Industrie- und Gewerbeansiedlung zur Verfügung stehen. Damit ist eine wichtige Voraussetzung für den wirtschaftlichen Aufschwung der Region um Demmin gegeben. Durch die notwendige Erschließung des Gewerbegebietes und den Bau der Gewerbe- bzw. Industriebetriebe würden zum einen direkt Arbeitsplätze geschaffen und darüber hinaus auch das Baugeschehen der Region forciert. Damit ergeben sich sowohl für das mittelständische Baugewerbe als auch für das nachfolgende Gewerbe Betätigungsfelder.

5. Ziele und Zwecke der Planung

Im einzelnen ergeben sich für das Baugebiet folgende Planungsziele:

- Steuerung der baulichen Entwicklung
- Verhinderung von Mißständen
- Sicherung vorhandener Strukturen des Planungsgebietes, Durchgrünung des Gebietes
- Entwicklung von nutzbaren Freiräumen
- Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

Es wird deutlich, daß neben der Steuerung der baulichen Entwicklung besondere Aufmerksamkeit dem räumlichen, ökologischen, funktionellen und gestalterischen Ordnen der zu beachtenden freiraumbezogenen Nutzungsansprüche gewidmet wird.

6. Rahmenbedingungen

6. 1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Das vorhandene Gelände ist ohne nennenswerte Bodenerhebungen, es fällt annähernd gleichmäßig von Nordosten nach Südwesten mit einem Gefälle von ca. 1,8 % ab. Die Höhenlagen des Geländes bewegen sich zwischen 12,1 m und 17,9 m über HN. Ein Großteil der Fläche wird derzeit als Ackerland genutzt. Ausgenommen davon sind Flächen der derzeit bereits vorhandenen Bebauung, des Weges zu dieser Bebauung sowie die Feuchtzonen im Bereich der Feuchtbiotope, die sich für eine landwirtschaftliche Nutzung nicht eignen.

Die Fläche ist lediglich im Bereich der vorhandenen Bebauung sowie des kleineren Solles mit nennenswertem Baumbestand versehen, welcher auch bei Erschließung und Bebauung des Plangebietes erhalten bleiben sollte. Lediglich der Wildwuchs entlang des derzeit vorhandenen Weges muß entfernt werden. Für das Entfernen ist jedoch keine Genehmigung des Landrates des Kreises Demmin erforderlich, da der Bestand nicht der Baumschutzverordnung des Kreises Demmin unterliegt.

6. 2. Gegenwärtiger Zustand umgebener Flächen

6. 2. 1. Im Süden des Plangebietes liegt das Planungsgebiet des B-Planes Nr. 1.2. In dessen Bereich wurde bereits mit der Erschließung des Gebietes begonnen. Sowohl Teile der Erschließungsstraße als auch das Regenrückhaltebecken im Bereich des Teilgebietes 1.2 des Gewerbegebietes sind bereits fertiggestellt.
Im Norden und Westen des Plangebietes befinden sich weitere landwirtschaftliche Nutzflächen.

7. Planinhalt gem. § 9 BauGB

7. 1. Vorbemerkung

Dem vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 1.7 wurde entsprechend der Forderung des Umweltamtes der Kreisverwaltung Demmin im Einvernehmen mit dem STAUN Greifswald ein Fachplan beigeordnet. Die Stadt hat sich für die Erstellung eines Grünordnungsplanes entschieden. Er beinhaltet die Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 15, 20, 25 BauGB, die der Sicherung des Naturhaushaltes, der Gestaltung des Ortsbildes, der Verbesserung der Umweltbedingungen sowie der Nutzung für Arbeit, Freizeit und Erholung dienen.

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

7. 2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

7. 2. 1. Das geplante neue Baugebiet soll überwiegend der Schaffung von Bauflächen zur Industrieansiedlung dienen. Aus diesem Grunde wird im Bereich des B-Planes die Nutzung als Industriegebiet festgesetzt. Lediglich der Bereich von der bereits vorhandenen, gewerblich genutzten Bebauung zu den angrenzenden Feuchtbiotopen wird als Gewerbegebiet ausgewiesen.
7. 2. 2. Aufgrund der geäußerten Hinweise und Anregungen der Industrie- und Handelskammer Neubrandenburg wurde im Bebauungsplan festgesetzt, daß gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 9 BauNVO sowohl im Gewerbe- als auch im Industriegebiet Einzelhandelsbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind. Als ausnahmsweise zulässig wurden nur

solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von produzierenden Handwerks- und anderen produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben definiert, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt 200 m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

7. 3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

7. 3. 1. Zur Eingliederung des neuen Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild, wird die Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf 2 Vollgeschöß festgelegt. Lediglich für einen kleinen Bereich im Süden des Plangebietes, wurde eine andere Festsetzung getroffen. Aufgrund bereits getätigter Vorabsprachen wird für diesen Bereich die max. zulässige Höhe baulicher Anlagen auf 61,0 m über HN definiert. Aufgrund der Hinweise des Wirtschaftsministeriums, Abt. Luftfahrt wurde jedoch der Bereich mit entsprechender Zulässigkeit höherer baulicher Anlagen um 30 m in südliche Richtung reduziert, da ansonsten eventuelle Nutzungskonflikte mit der beantragten Nutzung des ehemaligen Agraflugplatzes für Flugzeuge bis zu 5,7 t nicht auszuschließen wären.
7. 3. 2. Die Festlegung der Grundflächenzahl mit 0,8 für die einzelnen Baubereiche orientiert sich an der Notwendigkeit der ökonomischen Auslastung des zur Verfügung stehenden Baulandes.

7. 4. Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

7. 4. 1. Im Bereich des Plangebietes wurden Baugrenzen definiert, welche nicht überbaut werden dürfen.

7. 5. Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]

7. 5. 1. Die als private Grünfläche definierte, nicht überbaubare Grundstücksfläche darf lediglich für die Grundstückszufahrten versiegelt werden. Die Errichtung anderer baulicher Anlagen in diesem Bereich ist unzulässig.

7. 6. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

7. 6. 1. Die geplanten Verkehrsflächen besitzen eine Breite von 12,5 m und sind in Fahrbahn, Grünstreifen mit integrierten Parkmöglichkeiten, Fuß- und Radweg auszuführen.
7. 6. 2. Um eine hohe Bodenversiegelung mit ihren negativen Eigenschaften, wie z.B. starke Aufheizung der Flächen im Sommer, Absinken des Grundwasserspiegels zu vermeiden, werden für den Fuß- und Radweg versickerungsfähige Bodenbeläge vorgeschrieben.
7. 6. 3. Die Erschließungsstraße wird als Anschlußstraße an die geplante Straße des Gewerbe ausgebildet.

7. 7. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15]

7. 7. 1. Innerhalb des Baugebietes werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt. Zur Gewährleistung eines Mindestmaßes an Begrünung werden Mindestgebote für notwendige Pflanzungen sowohl für die öffentlichen (zeichnerische Festsetzung) als auch für die privaten (textliche Festsetzung) Grünflächen ausgesprochen.
7. 7. 2. Die zwei Feuchtbiotop, die sich im Bereich des Plangebietes befinden werden als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie sind durch die Stadt zu pflegen, zu unterhalten und in ihrem Bestand zu fördern.
7. 7. 3. Um eine vollständige Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern, werden diese als private Grünflächen festgesetzt. Diese dürfen lediglich für die Grundstückszufahrten überbaut werden.
7. 7. 4. Teile der öffentlichen Grünflächen sind als Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Natur und Landschaft festgesetzt worden. Für diese Bereiche gelten gesonderte Bestimmungen (siehe Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan)

7. 8. Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB

7. 8. 1. Die Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft sind Bestandteil des Grünordnungsplanes und

wurde im Erläuterungsbericht ausführlich beschrieben.

7. 9. Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

7. 9. 1. Um jederzeit ungehindert an zur Versorgung notwendige Kabel und Leitungen zu gelangen (z.B. Wartung, Reparatur), werden die öffentlichen Flächen (Verkehrs- und Grünflächen) mit einem Leitungsrecht belegt.

7.10. Maßnahmen des Immissionsschutzes

gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

- 7.10. 1. Entsprechend der Forderung des STAUN Stralsund, Bereich Immissionsschutz wurden im Bebauungsplan auch Maßnahmen des Immissionsschutzes definiert. Mit diesen Maßnahmen soll gesichert werden, daß die durch die Industrie- und Gewerbeansiedlung verursachten Beeinträchtigungen der Umgebung so weit wie möglich reduziert und Nachbarschaftskonflikte zwischen Industrie- und Gewerbebetrieben ausgeschlossen werden.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

8. 1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden in Ergänzung zu bestehenden Aussagen des Gesetzes der DDR über die Bauordnung (BauO) vom 20.07. 1990 (GBl. I, S.929) weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Sie machen Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

9. Sicherung der Erschließung

9. 1. Im Rahmen der Gesamtkonzeption des Gewerbegebietes kann die Erschließung des Teilgebietes durch die Versorgungsträger gewährleistet werden.

10. Nachrichtliche Hinweise

10. 1. Energieversorgungsleitung (110 kV)

10. 1. 1. Da sich im Bereich des Plangebietes eine 110-kV-Leitung der EMO-AG befindet, sind die sich daraus ergebenden Baubeschränkungen durch den Rechtsträger formuliert und in die Festsetzungen des B-Planes übernommen worden.

10. 2. Entwässerungsanlagen

10. 2. 1. Da sich im Bereich des Plangebietes eine Anzahl von Dränageleitungen befinden, wurde in den nachrichtlichen Hinweisen des Bebauungsplan festgelegt, daß bei Baumaßnahmen angetroffene Entwässerungsanlagen ordnungsgemäß umzuverlegen und anzuschließen sind.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

11. 1. Alsbald zu treffende Maßnahmen

Zu den Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald zu treffen sind, gehören die bautechnische Realisierung der Ver- und Entsorgung sowie der Ausbau der Erschließungsstraße mit Parkfläche.

11. 2. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen im Sinne des BauGB sind nicht erforderlich.

12. Verfahrensablauf

12. 1. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Demmin am 11.03.1992 (Beschluß Nr. 250-24./92) über die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1.7 "Gewerbegebiet Demmin-Nord, Meyenkrebs, Teilgebiet 1.7"

12. 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1.7 "Gewerbegebiet Demmin-Nord, Meyenkrebs, Teilgebiet 1.7" am 01.04.1992 in den "Demminer Nachrichten"
12. 3. Beteiligung der durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 10.05.1993
12. 4. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1.7 "Gewerbegebiet Demmin-Nord, Meyenkrebs, Teilgebiet 1.7" am 28.04.1993 (Beschluß-Nr. 420-33./93)
12. 5. Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorzeitigen B-Planes Nr. 1.7 "Gewerbegebiet Demmin-Nord, Meyenkrebs, Teilgebiet 1.7" am 19.05.1993 in den "Demminer Nachrichten"
12. 6. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung am 01.09.1993.
12. 7. Beschluß des vorzeitigen B-Planes Nr. 1.7 "Gewerbegebiet Demmin-Nord, Meyenkrebs, Teilgebiet 1.7" durch die Stadtverordnetenversammlung Demmin am 01.09.1993 (Beschluß-Nr. 457-35./93) als Satzung
12. 8. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 1.7 "Gewerbegebiet Demmin-Nord, Meyenkrebs, Teilgebiet 1.7" sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann, durch Pressemitteilung im den "Demminer Nachrichten" am

