

vorzeitiger Bebauungsplan Nr. 2
"Neuer Blumenweg", Stadt Demmin

Begründung

Verfasser: Ingenieurbüro Teetz

O-2030 Demmin, Am Mühlenteich 7

Stand: April 1993

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung
2. Planungsanlaß
3. Inhalt des Flächennutzungsplanes
4. Wesentliche Auswirkungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 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. Vorgaben und Bindungen
8. Planinhalt gem. § 9 BauGB
 8. 1. Vorbemerkung
 8. 2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 8. 3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 8. 4. Baugrenzen, Baulinien, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
 8. 5. Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]
 8. 6. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
 8. 7. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15]
 8. 8. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]
 8. 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]
 - 8.10. Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
 - 8.11. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]
 - 8.12. Höhenlage baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 2 BauGB]
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
10. Realisierung des Bebauungsplanes
 10. 1. Alsbald zu treffende Maßnahmen
 10. 2. Bodenordnende Maßnahmen
11. Verfahrensablauf
12. Kostenschätzung

1. Lage und Abgrenzung**1. 1. Lage**

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Stadt Demmin, am Ortsausgang in Richtung Pensin und hat eine Größe von ca. 2,9 ha.

1. 2. Abgrenzung

Die Fläche des Plangebietes wird im Nordosten durch vorhandenes Ackerland, im Südosten durch ein Gelände der Deutschen Bundespost (Funkstelle), im Südwesten durch die vorhandene Bebauung des Blumenweges und im Nordwesten durch den Pensiner Weg begrenzt.

2. Planungsanlaß

Der Stadt Demmin liegen eine ausreichende Anzahl von Anträgen auf Wohngrundstücke vor. Um der Wohnungsnot zu begegnen und zugleich die Bautätigkeit zu fördern, faßte die Stadt Demmin den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 2).

Damit ist es möglich, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der Flurstücken 198/6, 198/7 und 199/41 der Flur 3 der Gemarkung Demmin sowie ihrer Bebauung mit Wohnhäusern (Eigenheimen) zu schaffen.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

3. 1. Im bislang vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Demmin ist die zu überplanende Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen. Daher kann angenommen werden, daß der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Damit ist die Aufstellung des B-Planes entsprechend § 8 Abs. 4 BauGB vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes zulässig (vorzeitiger Bebauungsplan).

4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

4. 1. Plangebiet

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

4. 1. 1.	Gesamtfläche	~ 29.000 m ²	100,0 %
	davon		
	Verkehrsfläche	~ 5.700 m ²	19,6 %
	Parkplatzfläche	~ 600 m ²	2,1 %
	Öffentliche Grünfläche	~ 2.300 m ²	7,9 %
	Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	~ 800 m ²	2,8 %
	Summe öffentl. Flächen	9.400 m ²	32,4 %

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche (Gesamtfläche - Summe öffentlicher Flächen) von etwa 19.600 m² (67,6 % der Gesamtfläche). Unter Einbeziehung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grund-

flächenzahlen ergibt sich eine Nettobaufläche (Bruttobaufläche * Grundflächenzahl) von max. 6.200 m² (21,4 % an der Gesamtfläche).

4. 1. 2. Die durch die zu erwartende Bebauung dieses Gebietes (private und öffentliche Maßnahmen) verursachte Flächenversiegelung kann durch gezielte Festlegungen des Bebauungsplanes ausgeglichen werden (grünordnerische Maßnahmen).

Gesamtfläche	~ 29.000 m ²	100,0 %
davon		
öffentliche Grünfläche	~ 2.300 m ²	7,9 %
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	~ 800 m ²	2,8 %
private Grünfläche	~ 13.400 m ²	46,3 %
	<hr/>	
Summe begrünter Flächen	16.500 m ²	57,0 %
	<hr/>	

4. 2. Regionale Auswirkungen

4. 2. 1. Wichtigste Auswirkung des Bebauungsplanes ist die Schaffung bebaubarer Grundstücke. Durch die notwendige Erschließung und den Bau der Eigenheime würde zum einen Wohnungseigentum geschaffen, welches den Bedarf an städtischen Wohnungen mindert, und zum anderen das Baugeschehen der Stadt erheblich 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 städtebaulichen 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 städtebaulichen 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 Südosten nach Nordwesten mit einem Gefälle von ca. 2 % ab. Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen ca. 10,5 m und 15,5 m über HN.

Die Fläche wurde ehemals als Ackerland genutzt, liegt derzeit brach und besitzt keinen Baum- oder Strauchbestand.

6. 2. Gegenwärtiger Zustand umgebener Flächen

6. 2. 1. Angrenzende Bebauung

Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich um überwiegend eingeschossige Gebäude in offener Bauweise. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 500 m² und 600 m². Typische Dachformen sind Satteldach und Krüppelwalmdach mit Dachneigungen $\geq 45^\circ$. Die privaten Gärten sind zumeist als reine Nutzgärten, oft zusammen mit Flächen für Kleintierhaltung, angelegt.

6. 2. 2. Angrenzende Landschaft

Die Nutzung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen ist derzeit unbestimmt. Vormalig dienten sie vorwiegend dem Anbau von Getreide und Zuckerrüben. Es finden sich großflächige Anbauflächen ohne kleinräumige Untergliederungen der Flurstücke durch Hecken, Feldgehölze oder Bäume.

7. Vorgaben und Bindungen

7. 1. Die vorhandene Ausfahrt der Funkstelle der Deutschen Bundespost muß erhalten bleiben.

7. 2. Eine Durchfahrt für Kraftfahrzeuge in den angrenzenden Blumenweg ist nicht vorzusehen.

7. 3. Das vorhandene Trafohäuschen an der Grenze des Bebauungsplanes muß von einer öffentlichen Fläche aus zugänglich bleiben.

7. 4. Das vorhandene Fliesengeschäft muß an das neue Wegenetz angeschlossen werden.

7. 5. Es sind mindestens 32 Baugrundstücke mit Grundstücksgrößen von $\geq 500 \text{ m}^2$ unterzubringen.

8. Planinhalt gem. § 9 BauGB

8. 1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 2 beinhaltet auch die Festsetzungen der Grünordnung, die alle Planungen, Maßnahmen und Nutzungen auf Freiflächen und in Freiräumen darstellt, 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:

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

8. 2. 1. Das geplante neue Baugebiet soll überwiegend der Schaffung von Wohnraum dienen. Darüber hinaus soll auf Grund der Stadtrandlage eine Ansiedlung von der Versorgung dienenden Läden möglich sein. Aus diesem Grunde wird das neue Baugebiet als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Damit werden dem Hinweis der IHK Neubrandenburg und dem Einwand des STAUN Stralsund, Abt. Immissionsschutz Rechnung getragen.

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

8. 3. 1. Zur Eingliederung des neuen Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild, wird die Zahl der Vollgeschosse in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf 1 Vollgeschoß festgelegt. Darüber hinaus ist ein Dachausbau möglich.

8. 5. Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]
8. 5. 1. Die als private Grünfläche definierte, nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Stellflächen teilversiegelt werden.
8. 5. 2. Die Stellflächen sind durch eine Pflasterung zu befestigen.
8. 5. 3. Um ein weiteres Verdichten und Versiegeln der Grundstücksflächen zu verhindern sowie zur Erhaltung der Gartenräume als potentielle Grünflächen mit den von ihnen ausgehenden Wohlfahrtswirkungen, werden Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO nur beschränkt zugelassen. Die Ausnahmen ergeben sich aus dem erfahrungsgemäß hohen Anteil der privaten Grünflächen als Nutzflächen zum Anbau von Obst und Gemüse, die die Anlage von Gerätehütten o.ä. nach sich ziehen.
8. 6. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
8. 6. 1. Die geplanten Verkehrsflächen besitzen eine Mindestbreite von 6,0 m und sind als Mischflächen ohne Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg durch Bordsteine auszuführen, so daß der Verkehrsraum als nutzbarer Freiraum (z.B. Radfahren, Rollschuhlaufen, Kinderspiele, Scaten u.s.w.) ausgestaltet werden kann.
8. 6. 2. Ein Anschluß der Verkehrsflächen für Kraftfahrzeuge an den vorhandenen Blumenweg wird nicht vorgesehen, um eine Umlenkung von Verkehrsströmen durch das neue Baugebiet hindurch zu verhindern. Fußläufig bleibt eine Anbindung an die benachbarten Gebiete erhalten.

8. 6. 3. Um eine hohe Bodenversiegelung mit ihren negativen Eigenschaften, wie z.B. starke Aufheizung der Flächen im Sommer, Absinken des Grundwasserspiegels zu vermeiden, werden versickerungsfähige Bodenbeläge vorgeschrieben.
8. 6. 4. Die Ausbildung von Stichstraßen im Bereich der Spielplatzfläche verhindert Durchgangsverkehr und erhöht die Sicherheit der spielenden Kinder.
8. 7. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15]
 8. 7. 1. Innerhalb des Baugebietes werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.
 8. 7. 2. Im Zentrum des Baugebietes wird eine öffentliche Grünfläche in Rechtsträgerschaft der Stadt Demmin festgesetzt. Sie enthält eine Flächenaufteilung in unterschiedliche Nutzungsbereiche. Zum einen dient sie als innere, fußläufige Erschließung des Gebietes, zum anderen beinhaltet sie eine Spielplatzfläche, deren Flächenbemessung entsprechend den in DIN 18034 "Spielplätze für Wohnanlagen" geforderten Größen entspricht. Um eine ausreichende Grüngestaltung zu gewährleisten, werden Mindestangaben zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemacht.
 8. 7. 3. Um eine vollständige Versiegelung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen zu verhindern, werden diese als private Grünflächen festgesetzt. Eine Versiegelung dieser Flächen über die festgelegte Grundflächenzahl hinaus, ist nicht zulässig.

Eine Errichtung von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO ist nicht zulässig, Ausnahmen können jedoch gemacht werden.

Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 sind statthaft. Derartige Flächen dürfen jedoch lediglich einer Teilversiegelung unterliegen, daß heißt, daß diese Flächen nur mit Bodenbelägen wie Platten, Pflaster o.ä. auszustatten sind.

8. 7. 4. Vorgärten

Da Vorgärten den Straßenraum maßgeblich bestimmen, werden im Bebauungsplan auch Festsetzungen getroffen, die zur Gestaltung dieses Gebietes beitragen sowie den Belangen des Naturschutzes Rechnung tragen.

Die im Vorgartenbereich ausgesprochenen Pflanzgebote unterstützen die im Verkehrsraum festgesetzten Baumstandorte hinsichtlich ihrer raumgliedernden Funktion und tragen zur Belebung des Straßenbildes bei.

Da auf eine Wohneinheit heute meist mehr als nur ein Kraftwagen fällt bzw. pro Gebäude mehr als 1 Wohneinheit zulässig ist, ist die Errichtung eines zusätzlichen KFZ-Stellplatzes möglich.

Um einen harmonischen Gesamteindruck zwischen Vorgarten und Straße zu erzielen, sind die Bodenbeläge untereinander abzustimmen.

8. 7. 5. Hausgärten

Für die Hausgartenbereiche werden Festsetzungen über die Einfriedung der Grundstücke getroffen, um einen harmonischen Gesamteindruck der Gärten zu erhalten. Zusätzlich muß pro Hausgarten ein klein- und ein großkroniger Baum gepflanzt werden, so daß eine Verknüpfung der Gärten durch flächenübertragende Bäume erzielt wird. Ferner üben Bäume wichtige Funktionen hinsichtlich des Naturhaushaltes aus und sind neben ihrer gestalterischen

Funktion auch aus der Sicht des Naturschutzes von großer Bedeutung.

Weitere Festsetzungen für den Hausgartenbereich werden nicht getroffen, um die Gestaltungsfreiheiten der zukünftigen Bewohner nur gering einzuschränken und auch bei der Gestaltung der Gartenbereiche eine hohe Individualität zu ermöglichen.

8. 8. Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

8. 8. 1. Um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, werden für die öffentlichen und privaten Flächen Pflanzgebote ausgesprochen. Als zulässige Pflanzenarten stehen vor allem einheimische Arten zur Verfügung, da diese Pflanzen wichtige ökologische Funktionen (z.B. als Lebensraum und Nahrungsgrundlage für die einheimische Tierwelt) übernehmen.

8. 8. 2. Zeichnerisch-festgesetzte Baumstandorte

An markanten Punkten im Plangebiet sind Bäume festgesetzt, um ein Mindestmaß an Gestaltung und Gliederung durch das "Grünelement Baum" zu sichern. Die Bäume sind so angeordnet, daß sie Eingänge markieren, Raumwände bilden (z.B. Stichstraßen) oder auch als Straßen- bzw. Parkplatzbaum fungieren.

Ihre Standorte sind so ausgewählt, daß die Pflanzung großkroniger Bäume möglich ist.

Zur Schaffung von ausreichenden Lebensbedingungen für die Bäume im Verkehrsraum wird eine Mindestgröße der Baumscheiben von 2,0 m x 2,0 m festgesetzt.

8. 8. 3. Freiwachsende Hecke

Entlang der nordöstlichen Grenze des Plangebietes wird als Übergang der Bebauung zur landwirtschaftlichen Nutzfläche eine 3-reihige, freiwachsende Hecke festgesetzt. Neben ihrer Funktion als Übergangsgrün zur Einbindung von Bebauung und Landschaft kommt der Hecke eine große ökologische Bedeutung zu.

8. 9. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
[§ 9 (1) Nr. 20 BauGB]
8. 9. 1. Der im Planungsgebiet befindliche Oberboden ist bei den Bautätigkeiten, entsprechend DIN 18915 zu sichern.
- 8.10. Die mit Geh- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
- 8.10. 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.
- 8.11. Besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]
- 8.11. 1. Zur Aufrechterhaltung des natürlichen Grundwasserspiegels wird das anfallende Regenwasser der Dachflächen aufgefangen und als Wasser, z. B. für die Gartenbewässerung genutzt.

Nur überschüssige Wassermengen werden durch einen Überlauf an das Kanalnetz abgegeben.

8.12. Höhenlage baulicher Anlagen [§ 9 Abs. 2 BauGB]

- 8.12. 1. Um ein harmonisches Gesamtbild der baulichen Anlagen zu erreichen, müssen die Höhenlagen der Gebäude untereinander abgestimmt werden.

9. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**

9. 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.

10. **Realisierung des Bebauungsplanes**

10. 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 Erschließungsstraßen.

10. 2. Bodenordnende Maßnahmen

Das Flurstück 199/41 ist Eigentum der Stadt Demmin. Das Flurstück 198/6 (Weg) befindet sich im Besitz der Deutschen Bundespost bzw. deren Nachfolgeeinrichtung und wurde der Stadt Demmin unter der Bedingung einer weiterhin gesicherten Zufahrt zum Grundstück (Funkstelle) über das öffentliche Straßennetz zur Überbauung überlassen. Für das Flurstück 198/7 hat die Stadt bei der Treuhandanstalt einen Antrag auf Rückführung bzw. Kauf des Grundstückes gestellt. Die noch ausstehende Regelung der Eigentumsverhältnisse des Flurstückes 198/7 ist schnellstmöglich zum Abschluß zu bringen.

11. Verfahrensablauf

- 11. 1. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung Demmin am 13. März 1991 (Beschluß Nr. 59-8./91) über die Erstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Neuer Blumenweg".
- 11. 2. Öffentliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses des vorzeitigen B-Planes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" durch Pressemitteilung im "Nordkurier" am 21. März 1991.
- 11. 3. Beteiligung der durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 18.03.1991 und 23.05.1991.
- 11. 4. Beschluß der Stadtverordnetenversammlung über die öffentliche Auslegung des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" am 05. Juni 1991 (Beschluß-Nr. 88-12./91)

11. 5. Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des B-Planes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" durch Pressemitteilung im "Nordkurier" am 31.07.1991 und 09.08.1991.
11. 6. Prüfung der während der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und der beteiligten Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung am 16.09.1992
11. 8. Erneute Beteiligung der durch die Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange nach Änderung des Entwurfes des B-Planes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" mit Schreiben vom 22.01.1993.
10. 9. Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" durch Pressemitteilung im "Nordkurier" am 03.02.1993.
- 11.10. Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie der Stellungnahmen der von der Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.04.93
- 11.11. Beschluß des vorzeitigen B-Planes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.04.93 (Beschluß-Nr. 419-33./93)
- 11.12. Öffentliche Bekanntmachung der Genehmigung des B-Planes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" sowie der Stelle, bei der der Plan auf Dauer von jedermann eingesehen werden kann, durch Pressemitteilung im am

12.	Kostenschätzung		
12. 1.	Vorbereitende Maßnahmen	DM	11.700,--
12. 2.	Kanalbau, Straßen- u. Grundstücksentwässerung	DM	356.200,--
12. 3.	Wasserversorgung	DM	56.700,--
12. 4.	Elektroversorgung	DM	73.200,--
12. 5.	Straßenbau	DM	242.000,--
12. 6.	Landschaftspflegerische Maßnahmen	DM	50.000,--
			<hr/>
			netto 789.800,--
			+ 15 % MWSt. 118.470,--
			brutto 908.270,--
			<hr/>
12. 7.	Planung	DM	108.230,--
			<hr/>
			Gesamt 1.016.500,--
			<hr/> <hr/>