

**Hansestadt Demmin**  
- Der Bürgermeister -

2. vereinfachte Änderung der Satzung über  
den Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumen-  
weg" der Hansestadt Demmin

**Begründung**

Stand: 30. Oktober 2001



E. Wellmer  
Bürgermeister



## Inhaltsverzeichnis

0. **Vorbemerkung**
1. **Lage und Abgrenzung**
2. **Planungsanlaß der Bebauungsplanung**
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. Zustand des Gebietes in der Phase der Erstellung des B-Planes
  6. 2. Zustand umgebener Flächen in der Phase der Erstellung des B-Planes
  - 6.3. Derzeitiger Zustand des Plangebietes
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. 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**

## 0. Vorbemerkung

Die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin hat auf ihrer Sitzung am 28.03.2001 den Entwurf der zweiten vereinfachten Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" gebilligt und zur Auslage bestimmt. Gleichzeitig mit der Billigung des Entwurfs der 2. vereinfachten Änderung des B-Planes haben sich die Abgeordneten grundsätzlich damit einverstanden erklärt, daß der Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" in der Fassung der 1. Änderung, der seit dem 01.02.1998 in Kraft ist, zu ändern ist. Auf einen gesonderten Aufstellungsbeschluß bezüglich der 2. Änderung wurde verzichtet.

Diese nunmehr vorgenommenen Änderungen betreffen die Reduzierung der öffentlichen Grünfläche zu Gunsten von privaten Grünflächen (Zweckbestimmung Hausgärten) sowie die Reduzierung der Anzahl im Plangebiet zu pflanzender Bäume (verringert um 2).

Die sich im Einzelnen ergebenden Änderungen sind im Anhang der Begründung dargestellt. Neben einer Gegenüberstellung der Planzeichnungen in der alten Fassung und in der geänderten Fassung erfolgt gleichfalls eine Gegenüberstellung der geänderten Textpassagen der textlichen Festsetzungen.

Darüber hinaus werden die sich im Text der Begründung ergebenden Änderungen - kursiv - dargestellt. Dabei handelt es sich entweder um Ergänzungen oder auch Korrekturen, die im Bedarfsfall detailliert erläutert werden.

## **1. Lage und Abgrenzung**

### **1. 1. Lage**

Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Hansestadt 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 Bebauungsplanung**

Der Stadtverwaltung lagen in den Jahren 1990/1991 eine ausreichende Anzahl von Anträgen auf Wohnbaugrundstücke vor. Um der Wohnungsnot zu begegnen und zugleich die Bautätigkeit zu fördern, faßte die Stadt Demmin am 13.03.1991 den Beschluß zur Aufstellung eines Bebauungsplanes (Nr. 2).

Damit war 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. In der Phase der Erstellung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" sowie in der Phase der 1. Änderung der Satzung über den B-Plan lag für die Stadt Demmin kein Flächennutzungsplan vor. In entsprechenden Entwürfen des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin wurde die zu überplanende Fläche als Wohnbaufläche ausgewiesen.
  
3. 2. Aus diesem Grunde konnte seitens der Hansestadt Demmin davon ausgegangen werden, daß der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht. Damit war die Aufstellung des B-Planes entsprechend § 8 Abs. 4 BauGB vor der Genehmigung des Flächennutzungsplanes zulässig (vorzeitiger Bebauungsplan).
  
3. 3. Der nunmehr wirksame Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin weist im Bereich des Plangebietes des B-Planes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" eine Wohnbaufläche aus. Damit befindet sich die Bebauungsplanung in Übereinstimmung mit der Flächennutzungsplanung.

**Begründung**

zur 2. vereinfachten Änderung der Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" der Hansestadt Demmin

#### 4. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

##### 4. 1. Plangebiet

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

Gesamtfläche	~ 29.000,0 m <sup>2</sup>	100,00 %
davon		
Verkehrsfläche	~ 5.700,0 m <sup>2</sup>	19,66 %
Parkplatzfläche	~ 600,0 m <sup>2</sup>	2,07 %
Öffentliche Grünfläche	~ 1.195,0 m <sup>2</sup>	4,11 %
Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	~ 800,0 m <sup>2</sup>	2,76 %
Summe öffentl. Flächen	~ 8.295,0 m <sup>2</sup>	28,60 %

Daraus ergibt sich eine Bruttobaufläche (Gesamtfläche - Summe öffentlicher Flächen) von etwa 20.705 m<sup>2</sup> (71,40 % der Gesamtfläche). Unter Einbeziehung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Grundflächenzahlen ergibt sich eine Nettobaufläche (Bruttobaufläche \* Grundflächenzahl) von max. 6.211,5 m<sup>2</sup> (21,42 % an der Gesamtfläche).

*Es wird erkennbar, daß durch die Verringerung der öffentlichen Grünflächen eine Vergrößerung von sowohl der Brutto- als auch der Nettobaufläche bedingt wird.*

**Begründung**

zur 2. vereinfachten Änderung der Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" der Hansestadt Demmin

Seite - 7 -

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	-	29.000,0 m <sup>2</sup>	100,00 %
davon			
öffentliche Grünfläche	-	1.195,0 m <sup>2</sup>	4,11 %
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern	-	800,0 m <sup>2</sup>	2,77 %
private Grünfläche	-	14.493,5 m <sup>2</sup>	49,98 %
Summe begrünter Flächen		<u>16.488,5 m<sup>2</sup></u>	<u>56,86 %</u>

#### 4. 2. Regionale Auswirkungen

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 Planungsgebietumlandes, 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. Zustand des Gebietes in der Phase der Erstellung des B-Planes

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, lag zum Zeitpunkt der Bebauungsplanung brach und besaß keinen Baum- oder Strauchbestand.



## 6. 2. Zustand umgebener Flächen in der Phase der Erstellung des B-Planes

### Angrenzende Bebauung

Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich um überwiegend eingeschossige Gebäude in offener Bauweise. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen ca. 500 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup>. Typische Dachformen sind Satteldach und Krüppelwalm-dach mit Dachneigungen  $\geq 45^\circ$ . Die privaten Gärten sind zumeist als reine Nutzgärten, oft zusammen mit Flächen für Kleintierhaltung, angelegt.

### 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.

## 6.3. *Derzeitiger Zustand des Plangebietes*

*Das Bebauungsgebiet "Neuer Blumenweg" wurde erschlossen und zu 100 % besiedelt. Die Flächen, die nunmehr zusätzlich als private Grünflächen ausgewiesen werden sollen, sind derzeit bereits verpachtet und werden privat genutzt. Der realisierte Spielplatz befindet sich im Bereich der Fläche, die nach der Änderung als öffentliche Grünfläche der Hansestadt Demmin ausgewiesen bleibt.*

## **7. Vorgaben und Bindungen der Bebauungsplanung**

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]

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]

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

Die Festlegung der Grundflächenzahl für die einzelnen Baubereiche orientiert sich an der vorhandenen Bebauung und liegt im Bereich der offenen Bebauung bei 0,3. Somit erhalten diese Baubereiche eine großzügige, wenig verdichtete Baustruktur.

Durch den Wegfall der Zulässigkeit der Kettenbauweise im Nordosten des Plangebietes (im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes) kommt es gleichfalls zu einem Wegfall der Grundflächenzahl von 0,4. Diese Ausweisung war speziell auf die bauliche Verdichtung von Reihenhäusern ausgerichtet gewesen und wurde mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes hinfällig. Damit weist das Baugebiet seit der ersten Planänderung keine besonderen Verdichtungsräume mehr auf.

**Begründung**

zur 2. vereinfachten Änderung der Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" der Hansestadt Demmin

Seite - 12 -

---

**8. 4. Baugrenzen, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]**

Zur Kennzeichnung der überbaubaren Grundstücksfläche wurden in den Entwürfen des B-Planes Baugrenzen und Baulinien definiert, wobei letztere zur Auflockerung des Gesamtbauensembles zum Teil versprangen. Aufgrund von Bürgereinwänden wurde die Baulinie mit ihren räumlich stark reglementierenden Auswirkungen durch eine Baugrenze ersetzt.

Für die zum Hausgarten liegenden Seiten der überbaubaren Grundstücksflächen, wurden die Festsetzung von Baugrenzen beibehalten, so daß eine individuelle Gestaltung der rückwärtigen Gebäudeteile möglich ist und trotzdem eine Mindestgröße an gärtnerisch anzulegender privater Grundstücksfläche erhalten bleibt.

Auf Grund des relativ hohen Flächenpotentials (geplante Grundstücksgröße zwischen 500 m<sup>2</sup> und 600 m<sup>2</sup>) ist die Festsetzung einer offenen Bauweise möglich. Lediglich für einen Teil des Plangebietes der Ursatzung war eine Bebauung mit Kettenhäusern festgelegt. Mit dieser Ausweisung sollte im Plangebiet die Möglichkeit eingeräumt werden, kostengünstigere Reihenhäuser zu errichten. Bei der Vermarktung des Plangebietes hat sich jedoch herauskristallisiert, daß für den Bau von Reihenhäusern kein Bedarf gegeben ist. Aus diesem Grunde hat sich die Stadtvertretung entschlossen, die Satzung über den Bebauungsplan dahingehend zu ändern (1. Änderung), daß auf die Definition eines Baubereiches mit Kettenbauweise verzichtet wird. Damit sollte auch dieser Baubereich einer Bebauung mit Einzel- oder Doppelhäusern zugänglich gemacht werden.

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

Die als private Grünfläche definierte, nicht überbaubare Grundstücksfläche darf für Stellflächen teilversiegelt werden.

Die Stellflächen sind durch eine Pflasterung zu befestigen.

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.

Neben den zulässigen Nebenanlagen entsprechend § 14 Abs. 1 BauNVO ist es seit der 1. Änderung der Satzung über den B-Plan auch zulässig, Garagenbauten bis 35 m<sup>2</sup> Grundfläche außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zu errichten. Diese 1. Planänderung war begründet in der Tatsache, daß Eigentümer, die periphere Grundstücke im Übergangsbereich zu öffentlichen Flächen erworben haben, in ihrer Grundstücksnutzung gegenüber anderen Grundstückseigentümern erheblich benachteiligt waren. Dies führte zu einer ungewollten, städtebaulich nicht zu vertretenden Härte.

**Begründung**

zur 2. vereinfachten Änderung der Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" der Hansestadt Demmin

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

Die geplanten Verkehrsflächen besitzen eine Mindestbreite von 6,0 m und sind als Mischflächen ohne Trennung zwischen Fahrbahn und Gehweg durch Bordsteine ausgeführt worden, so daß der Verkehrsraum als nutzbarer Freiraum (z.B. Radfahren, Rollschuhlaufen, Kinderspiele, Skaten u.s.w.) ausgestaltet werden kann.

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.

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.

Die Ausbildung von Stichstraßen im Bereich der Spielplatzfläche verhindert Durchgangsverkehr und erhöht die Sicherheit der spielenden Kinder.

#### 8. 7. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15]

Innerhalb des Baugebietes werden öffentliche und private Grünflächen festgesetzt.

Im Zentrum des Baugebietes wird eine öffentliche Grünfläche in Rechtsträgerschaft der Hansestadt 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 auch nach der Änderung den in DIN 18034 "Spielplätze für Wohnanlagen" geforderten Größe entspricht.* Um eine ausreichende Grüngestaltung zu gewährleisten, werden Mindestangaben zur Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern gemacht.

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.

#### 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 Errich-

**Begründung**

zur 2. vereinfachten Änderung der Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" der Hansestadt Demmin

Seite - 16 -

tung eines zusätzlichen KFZ-Stellplatzes möglich. Um einen harmonischen Gesamteindruck zwischen Vorgarten und Straße zu erzielen, sind die Bodenbeläge untereinander abzustimmen.

**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 flächenüberragende Bäume erzielt wird. Ferner üben Bäume wichtige Funktionen hinsichtlich des Naturhaushaltes aus und sind neben ihrer gestalterischen 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]

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.



#### 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. *Um die Nutzbarkeit der zusätzlich als private Grünflächen, Zweckbestimmung Hausgärten ausgewiesenen Flächen zu sichern, wird auf die Ausweisung von 2 Standorten für Baumpflanzungen im Bereich der Stichstraßen zum Kinderspielplatz verzichtet.*

#### 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 Übergangsrün 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]

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]

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]

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]

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.

**Begründung**

zur 2. vereinfachten Änderung der Satzung über den  
Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" der Hansestadt Demmin

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. Als bald zu treffende Maßnahmen**

Zu den Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes als bald 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 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. 7. Erneute Beteiligung der durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange nach Änderung des Entwurfes des B-Planes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" mit Schreiben vom 22.01.1993.

11. 8. Öffentliche Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des 2. Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" durch Pressemitteilung im "Nordkurier" am 03.02.1993.
11. 9. Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Bedenken der Bürger sowie der Stellungnahmen der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.04.93.
- 11.10. Beschluß des vorzeitigen B-Planes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" als Satzung durch die Stadtverordnetenversammlung am 28.04.93 (Beschluß-Nr. 419-33./93)
- 11.11. 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 "Nordkurier" am 30.07.1993.
- 11.12. Inkrafttreten der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" am 30.07.1993.
- 11.13. Beschluß der Stadtvertretung der Hansestadt Demmin über die 1. vereinfachte Änderung der Satzung des vorzeitigen Bebauungsplanes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" am 30.03.1994.
- 11.14. Ergänzungsbeschluß zum Beschluß der vereinfachten Änderung des Bebauungsplanes am 12.03.1997.
- 11.15. Beteiligung der von der 1. Planänderung berührten Träger öffentlicher Belange sowie der von der 1. Planänderung betroffenen Eigentümer mit Schreiben vom 19.03.1997.

- 11.16. Beschluß der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" in der Fassung der 1. Änderung einschließlich Bekanntmachung in den "Demminer Nachrichten" vom 31.01.1998, Inkrafttreten der Satzung am 01.02.1998.
- 11.17. Billigung des Entwurfs der 2. vereinfachten Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" durch die Stadtvertretung am 28.03.2001, Bestimmung des Entwurfs der Änderung zur Auslegung.*
- 11.18. Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der 2. vereinfachten Änderung des B-Planes Nr. 2 am 20.04.2001 in den "Demminer Nachrichten".*
- 11.19. Beteiligung der von der Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange am Planverfahren, öffentliche Auslegung des Entwurfs der 2. vereinfachten Änderung des B-Planes in der Zeit vom 30.04.2001 bis zum 31.05.2001.*
- 11.20. Beschluß der 2. vereinfachten Änderung der Satzung über den B-Plan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" durch die Stadtvertretung am 10.10.2001, öffentliche Bekanntmachung der 2. Änderung in den "Demminer Nachrichten" einschließlich Inkrafttreten der 2. Änderung der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2 "Neuer Blumenweg" am 16.11.2001.*

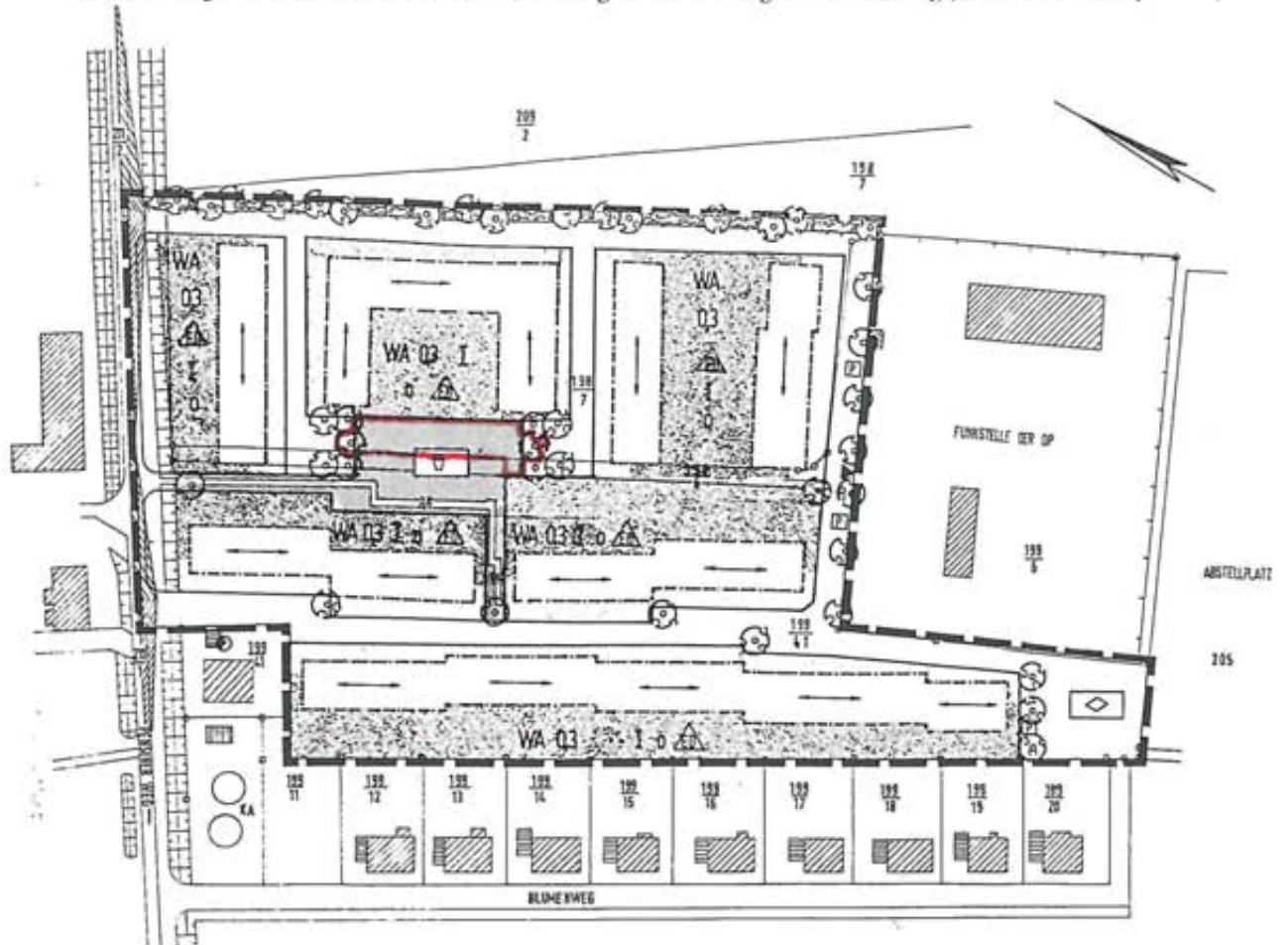
## 12. Kostenschätzung

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

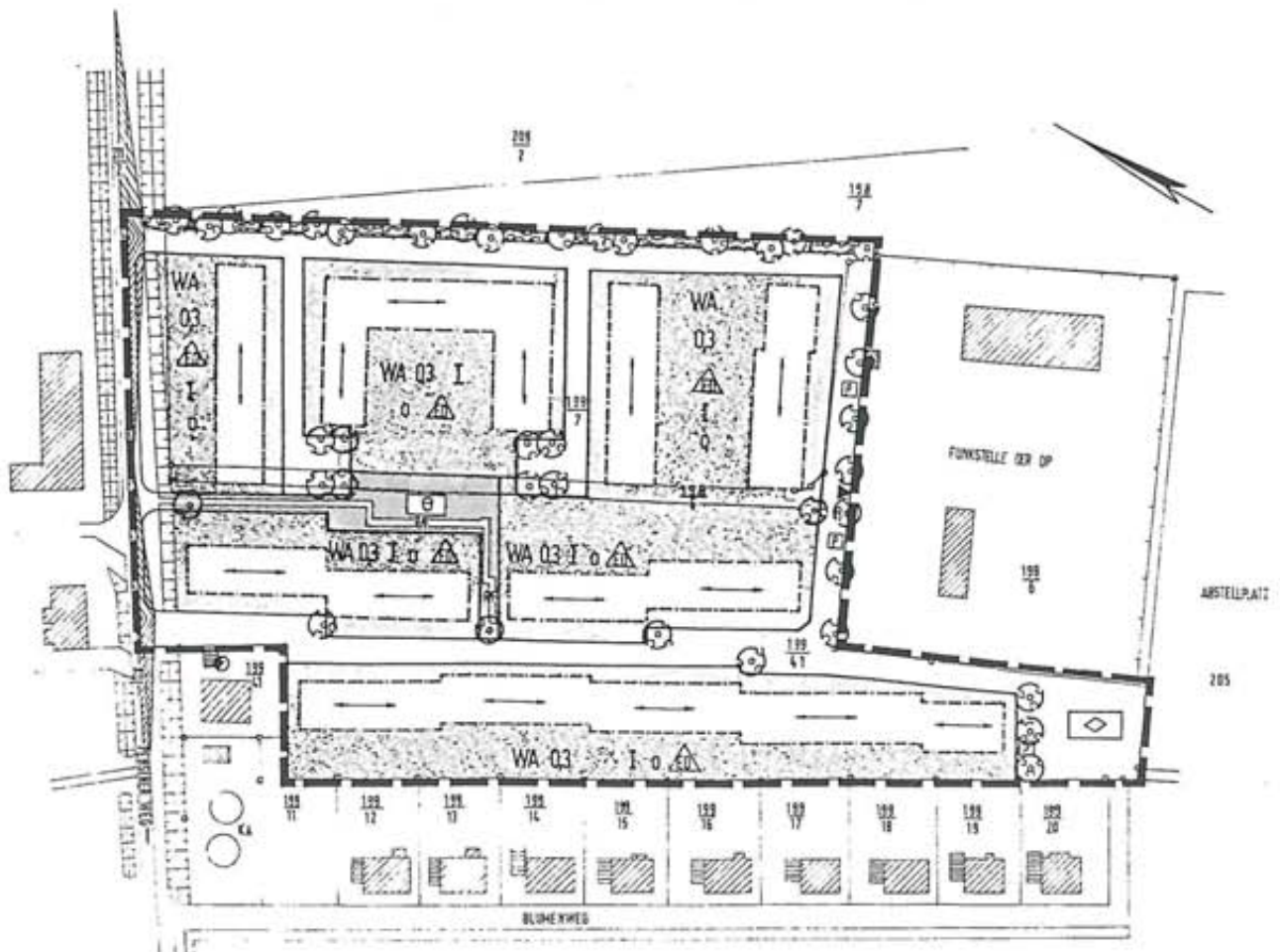
## Anhang



Planzeichnung des B-Planes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" in der Fassung der 1. Änderung (Maßstab 1 : 2.000)



Planzeichnung des B-Planes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" in der Fassung der beabsichtigten 2. Änderung (M. 1 : 2.000)



Änderungen die sich ergeben haben, wurden in der Planzeichnung des Bebauungsplanes in der Fassung der 1. Änderung farbig markiert.

Hinsichtlich der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 2 "Neuer Blumenweg" haben sich folgende Veränderungen ergeben:

## A. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen

### I Textliche Festsetzung Nr. 5.1.2.

alt: 45 % der öffentlichen Grünfläche ist als Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre auszubauen. 55 % der Fläche als Grünverbindung mit Fuß- und Radweg, Sitz- und Aufenthaltsbereichen, Pergolen, Wasserflächen o.ä.

neu: *25 % der öffentlichen Grünfläche ist als Kinderspielplatz für Kinder bis 12 Jahre auszubauen. 75 % der Fläche als Grünverbindung mit Fuß- und Radweg, Sitz- und Aufenthaltsbereichen, Pergolen, Wasserflächen o.ä.*

### II. Textliche Festsetzung Nr. 5.1.5.

alt: 40,0 % der öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft einzugrünen, davon 75 % mit Sträuchern der unter Punkt 6.1.4., 6.1.5. und 6.1.6. genannten Arten. Im Kinderspielbereich sind lediglich als ungiftig eingestufte Arten zulässig.

neu: *16,4 % der öffentlichen Grünflächen sind dauerhaft einzugrünen, davon 75 % mit Sträuchern der unter Punkt 6.1.4., 6.1.5. und 6.1.6. genannten Arten. Im Kinderspielbereich sind lediglich als ungiftig eingestufte Arten zulässig.*