

B E G R Ü N D U N G
Z U M V O R Z E I T I G E N
B E B A U U N G S P L A N N R. 3
D E R H A N S E S T A D T D E M M I N
(A C H T E R M A N N S A C K E R)

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlagen des Bebauungsplanes
2. Verhältnis zum Flächennutzungsplan
3. Städtebauliche Situation
 - a. Lage und Größe des Plangebietes
 - b. Nutzung, Grünbestand
 - c. planungsrechtliche Situation
4. Gründe für die Planaufstellung
5. bauliche Entwicklung
 - a. Bauabschnitte
 - b. Art der Nutzung
 - c. Maß der Nutzung
 - d. Bauweise
 - e. Gestaltung
6. Verkehrliche Erschließung
 - a. äußere Erschließung
 - b. innere Erschließung
 - c. Ruhender Verkehr
 - d. fußläufiger Verkehr
 - e. ÖPNV
7. Ver- und Entsorgung
 - a. Wasserversorgung
 - b. Schmutzwasserbeseitigung
 - c. Regenwasserbeseitigung
 - d. Stromversorgung
 - e. Gasversorgung
 - f. Fernmeldeanlagen
 - g. Müllbeseitigung
8. Grünkonzept
 - a. Bestand
 - b. Abwägung des Eingriffes
 - c. Vermeidung und Minimierung von Eingriffen
 - d. Ausgleichsmaßnahmen
 - e. Spielplätze
9. Altlasten / Kontaminationen
10. Emissionen / Nutzungskonflikte
11. bodenordnende Maßnahmen
12. Flächennutzung
13. Kosten

Anlage : Bodengutachten

1. Grundlagen des Bebauungsplanes

Als Kartengrundlage dient eine Umrangmessung im Maßstab 1 : 1.000, die durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Dipl.-Ing. Harry Haß, Langstücken, 24358 Aschepfel, auf maßhaltiger Folie erstellt wurde.

In die Kartengrundlage wurden Gebäude, Flurstücksgrenzen und Höhenlinien eingetragen, die aus dem Lage- und Höhenplan übernommen wurden. Dieser wurde durch das Vermessungsbüro Lusch, Demmin, im Jahre 1991 erstellt.

Als Rechtsgrundlagen für den Bebauungsplan gelten:

- a) Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986 (BGBl. I S. 2253),
- b) die 10. Verordnung zur Sicherung einer geordneten Städtebaulichen Entwicklung und der Investitionen in den Gemeinden (Bauplanungs- und Zulassungsverordnung -BauZVO-) vom 20. Juni 1990 (GBl. DDR I S. 739, geändert durch das Gesetz vom 20.07.1990 GBl. DDR I S. 950),
- c) die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127),
- d) das Gesetz über die Bauordnung (BauO) vom 20. Juli 1990 (GBl. DDR I Nr. 50 vom 13.08.1990, S. 929),
- e) die Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I Nr. 3 vom 22.01.1991).

2. Verhältnis zum Flächennutzungsplan

Der Bebauungsplan Nr. 3 wird als "vorzeitiger Bebauungsplan" gem. § 8(4) Satz 1 BauGB aufgestellt. Der im Entwurf vorliegende Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 3 als Wohnbaufläche (W) dar. Somit ist gewährleistet, daß der Bebauungsplan den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes und der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegenstehen wird.

3. städtebauliche Situation

3a. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im südwestlichen Bereich der Hansestadt Demmin westlich und nördlich der Peene. Es wird folgendermaßen begrenzt: Im Norden durch die Thälmann-Siedlung, im Osten und Süden durch die Peene-Niederung und im Westen durch die Splittersiedlung "Devener Holz". Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 25,5 ha.

3b. Nutzung, Grünbestand

Der größte Teil des Plangebietes liegt auf frischem, lehmigem Boden und wird bisher landwirtschaftlich als Dauergrünland zur intensiven Milchviehhaltung genutzt. Bei diesen Flächen handelt es sich um artenarme, monotone Bestände, hauptsächlich von Wiesen-, Rispengras, Deutschem Weidelgras, Knaulgras, Löwenzahn und Weißklee, es herrschen nur wenige Pflanzenarten vor. Teile des Dauergrünlandes liegen brach.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb einer Kiesgrube aus den 1960-er Jahren. Hier hat sich auf Bauschuttablagerungen (s. Bodengutachten, Anlage) eine Sukzessionsfläche mit Pflanzenarten trockener Standorte entwickelt. Das Erscheinungsbild wird von Müllablagerungen aus jüngster Zeit bestimmt.

Auf dieser Sukzessionsfläche befindet sich eine Schlehen-Weißdorn-Hecke, die dem Biotopschutz nach § 2 Landesnaturschutzgesetz MV unterliegt.

Der Bestand an Einzelbäumen im Plangebiet ist nur gering entwickelt, es handelt sich zumeist um ca. 30 Jahre alte Pappeln und Weiden mit Stammdurchmessern von 40-100 cm.

Im Osten und Süden wird das Plangebiet durch einen Weg begrenzt, der entlang der Peenewiesen führt und in seinem westlichen Abschnitt durch die schattenspendende, üppig bewachsene Böschung den Charakter eines Hohlweges annimmt. Die Böschung ist mit angepflanzten Pappeln (Schwarz-Pappel, Kanadische Pappel) verschiedenen Weiden (Silber-, Korb-, Bruchweide u.a.) und Eschen bestanden. Dazwischen haben sich Gebüsche und Unterwuchs ausgebildet.

Südlich und östlich schließt an das Plangebiet das Landschaftsgebiet "Unteres Peenetal" an.

Im westlichen Plangebiet befindet sich ein ca. 0,15 ha großer Pappel-Hain.

An baulichen Anlagen befinden sich ein Stall, ein Schuppen, und ein ehem. Melkstand im Plangebiet. Diese Anlagen sind als "künftig fortfallend" dargestellt.

3c. planungsrechtliche Situation

Das Plangebiet ist bisher dem Außenbereich zuzuordnen, so daß Bauvorhaben nur im Rahmen des § 35 BauGB zulässig wären.

4. Gründe für die Planaufstellung

In der Hansestadt Demmin ist eine große Nachfrage nach Bauland vorhanden, der Stadt liegen ca. 100 Anfragen vor. Da dieser Bedarf weder im Innenbereich noch in rechtskräftigen Bebauungsplänen gedeckt werden kann, soll ein neues Baugebiet ausgewiesen werden.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes ist erforderlich, um die Erschließung zu sichern, Baurecht zu schaffen und die Wahrung der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Belange zu gewährleisten.

5. bauliche Entwicklung

Der Bebauungsplan ermöglicht die Errichtung von ca. 340 Wohneinheiten, davon ca. 190 in Reihenhäusern, ca. 115 in freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern und ca. 35 im Geschößwohnungsbau.

5a. Bauabschnitte

Es ist vorgesehen, in einem 1. Bauabschnitt zunächst das nordöstliche Plangebiet in einer Größe von ca. 11 ha zu erschließen und zu bebauen. Hier sollen kurzfristig ca. 125 Wohneinheiten entstehen. Die Abwasserleitungen sollen bereits im 1. Bauabschnitt bis zum Absetzbecken geführt werden.

5b. Art der Nutzung

Die zentralen Bereiche in direkter Nachbarschaft zur Haupterschließungsstraße sind als Allgemeine Wohngebiete (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt, während die Randbereiche als Reine Wohngebiete (WR) gem. § 3 BauNVO festgesetzt sind, um in diesen an die freie Landschaft angrenzenden Gebieten ein ungestörtes Wohnen mit besonders hoher Wohnumfeldqualität zu ermöglichen.

5c. Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung ist so festgesetzt, daß das Plangebiet einerseits der Bodenschutzklausel (§ 1(5) BauGB letzter Satz) gerecht wird und andererseits ein ausreichend großer Anteil an privaten Freiflächen verbleibt, um eine hohe Wohnqualität zu sichern und den Eingriff in die Landschaft so gering wie möglich zu halten (Minimierungsgebot).

In den Baugebieten, die für freistehende Einfamilienhäuser und Doppelhäuser vorgesehen sind, ist die Anzahl der Vollgeschosse entsprechend der benachbarten vorhandenen Bebauung und entsprechend der Stadtrandlage auf I begrenzt. Damit ist der Ausbau des Dachgeschosses möglich, sofern dieses dadurch nicht zu einem Vollgeschoß wird.

Die Ausnutzungsziffern sind bei den freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern als Verhältniszahl (GRZ, GFZ) festgesetzt, um dem einzelnen Bauherrn eine Bebauung entsprechend der Grundstücksgröße zu ermöglichen. Bei den Reihenhäusern sind die Ausnutzungsziffern als absolute Werte (GR, GF) festgesetzt, da hier auch bei unterschiedlich großen Grundstücken (End-Reihenhäuser, Winkeltyp) eine gleich große Grund- und Geschößfläche entstehen soll.

5d. Bauweise

In den nordöstlichen und südwestlichen Randbereichen des Plangebietes ist entsprechend der vorhandenen angrenzenden Bebauung eine offene Bauweise mit Einfamilienhäusern und Doppelhäusern festgesetzt. Dabei ist vorgesehen (aber nicht festgesetzt), daß die von Norden und Osten erschlossenen Grundstücke mit Doppelhäusern, die von Süden und Westen erschlossenen Grundstücke mit freistehenden Einfamilienhäusern bebaut werden.

In den zentralen Bereiche des Plangebietes sind Reihenhäuser (Hausgruppen) festgesetzt, um hier eine höhere bauliche Dichte zu erreichen.

5e. Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen nach § 83 BauO (s. Text, Teil B) werden getroffen, um zu gewährleisten, daß die einzelnen Gebäude sich gestalterisch in das Baugebiet einfügen. Die Möglichkeit einer individuellen architektonischen Gestaltung des einzelnen Gebäudes bleibt auch bei diesen Festsetzungen gewahrt.

Die einheitliche Gestaltung der zu einer Reihenhaushausgruppe gehörenden überdachten Stellplätze (Text Ziff. 11) sollte durch Eintragung einer entsprechenden Verpflichtungserklärung des jeweiligen Eigentümers in das Baulastenverzeichnis gesichert werden.

6. verkehrliche Erschließung

6a. äußere Erschließung

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt von der Rosestr. (B 110) aus über den Straßenzug Hopfenstr./Hopfenfeld. Diese Straßen haben einen Querschnitt von mindestens 8,70 m, so daß sie zur Aufnahme des Verkehrs in der Lage sind. Die Fahrbahn dieser Straßen soll asphaltiert werden, die Gehwege sollen neu angelegt werden. Die Einmündung in die B 110 muß den verkehrlichen Bedürfnissen entsprechend ausgebaut werden. Dazu ist die Umsetzung eines vorhandenen Denkmals (Kapp-Putsch) erforderlich. Die Zustimmung der unteren Denkmalpflegebehörde liegt vor.

Im südlichen Bereich der Straße "Hopfenfeld" verläuft die neue Trasse ca. 20 m westlich der vorhandenen Straße, so daß die Anwohner weniger stark belastet werden, als wenn die vorhandene Straße ausgebaut würde. Die vorhandene Straße kann mit geringem Aufwand als "Verkehrsberuhigter Bereich" ausgebaut werden, so daß auch die vorhandene Siedlung eine qualitative Aufwertung erfährt.

An drei Punkten wird das Plangebiet mit den in der Ernst-Thälmann-Siedlung vorhandenen Straßen verknüpft. Diese Anbindungen dienen jedoch nicht der Erschließung des Plangebietes, da die Straßen in der Ernst-Thälmann-Siedlung nicht in der Lage sind, den Verkehr aus dem Plangebiet aufzuneh-

men und die Anwohner der Siedlung nicht mit zusätzlichem Verkehr belastet werden sollen.

Für Fußgänger und Fahrradfahrer ist eine weitere Erschließung des Plangebietes über die Fritz-Reuter-Str. und den Wanderweg entlang der Peeneniederung möglich.

Die vorhandene Splittersiedlung am Devener Holz südwestlich des Plangebietes sollen nach Fertigstellung des letzten Bauabschnittes ebenfalls über das Plangebiet erschlossen werden. Dadurch kann vermieden werden, daß der am Naturschutzgebiet "Devener Holz" entlangführende Weg, der die Splittersiedlungen mit der Waldstraße verbindet, ausgebaut werden muß.

6b. innere Erschließung

Durch die Haupterschließungsstraße (Planstraße A), die in Verlängerung der Straße "Hopfenfeld" verläuft, wird das Plangebiet zentral erschlossen.

Die Anliegerwege werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet, um den Charakter der Reinen Wohngebiete zu unterstreichen. Hier sollen sich alle Verkehrsteilnehmer nach dem Mischungsprinzip gleichberechtigt auf der Verkehrsfläche bewegen, so daß auf die Ausweisung von speziellen Fahrgassen verzichtet werden kann. Der "Gehweg" wird nur optisch, z.B. durch ein anderes Oberflächenmaterial oder durch eine Mulde von der "Fahrbahn" getrennt und kann im Begegnungsfall von den Kraftfahrzeugen befahren werden.

6c. Ruhender Verkehr

Die Stellplätze sind bei den freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern auf dem jeweiligen Grundstück vorgesehen. Bei den Hausgruppen sind die Stellplätze / überdachten Stellplätze jeweils im Erschließungsbereich konzentriert, um ein ungestörtes Wohnen zu ermöglichen und den Erschließungsaufwand so gering wie möglich zu halten.

Die öffentlichen Parkplätze (1/3 der Stellplätze) sind jeweils den einzelnen Hausgruppen zugeordnet.

6d. fußläufiger Verkehr

Die Reihenhausgrundstücke werden großenteils über private Wohnwege erschlossen. Diese werden als gemeinschaftliche Wohnwege festgesetzt, um die Erschließung jedes Grundstückes zu gewährleisten. Da gem. § 4(1) BauO bei Wohnwegen auf die Befahrbarkeit verzichtet werden kann, ist die Breite von 2,00 m (s. Straßenprofile Schnitt F-F) ausreichend.

Die Verkehrsflächen sollen behindertengerecht ausgebaut werden. Bei Straßen mit Hochborden werden diese im Bereich von Einmündungen abgesenkt.

Um die rückwärtigen Grundstücksteile der Reihenhäuser zu erschließen, z.B. um Gartenabfälle abtransportieren zu

können, wird auch der sog. "Dungweg" als gemeinschaftlicher Weg festgesetzt.

6e. ÖPNV

Die Erschließung des Plangebietes durch eine Buslinie ist vorgesehen. Der Platz am Ende der Planstraße A ist mit einem Durchmesser von 22 m zu Wenden auch für Linienbusse ausreichend groß.

7. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit der erforderlichen Ver- und Entsorgungseinrichtungen wird über eine Erschließungsträger-Gesellschaft vorgenommen.

Für die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser und die Entsorgung des Regen- und Abwassers wird ein Erschließungsplan durch das Ingenieurbüro Patra in Eckernförde erstellt.

7a. Wasserversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit Trinkwasser wird durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow sichergestellt.

Das Baugebiet soll an drei Punkten an das vorhandene Trinkwassernetz angeschlossen werden: 1. an die DN 100 AZ-Leitung in der Hopfenstraße, 2. an die DN 80 PVC-Leitung in der Siedlung am Devener Holz und 3. an die DN 100 AZ-Leitung in der Jägerstraße. Diese Einspeisepunkte sollen zu einem Ring verbunden werden. Für den Anschluß des 1. Bauabschnittes kann zunächst auf einen Ring verzichtet werden, eine Verlängerung der in der Hopfenstr. vorhandenen Leitung ist zunächst ausreichend.

Die DN 100-Hauptleitungen im Plangebiet sollen in Guß oder PE hergestellt werden, die Hausanschlüsse in PE.

7b. Schmutzwasserbeseitigung

Das Schmutzwasser wird über einen Schmutzwasserkanal im freien Gefälle zu einer unterirdischen Pumpstation und von dort über eine Druckrohrleitung im Straßenzug Hopfenfeld / Hopfenstr. zur Rosestr. (B 110) geleitet. Von hier wird das Schmutzwasser im freien Gefälle der zentralen Kläranlage der Hansestadt Demmin zugeführt.

7c. Regenwasserbeseitigung

Das auf den nicht versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser soll direkt auf diesen versickern.

In dem Bereich, der weniger als ca. 150 m von der Peene-niederung (südliche und östliche Geltungsbereichsgrenze) entfernt ist, soll das auf den Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser ebenfalls auf dem

jeweiligen Grundstück versickern, um die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes so gering wie möglich zu halten.

In dem Bereich, der weiter als ca. 150 m von der Peeneniederung entfernt ist, soll das auf den Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser über ein Kanalnetz in ein Absetzbecken (s. Planzeichnung) mit anschließendem Ölabscheider und von dort über einen offenen Graben in die Peene geleitet werden. Wenn möglich sollen auch außerhalb des Plangebietes gelegene Bereiche mit angeschlossen werden.

Das auf den öffentlichen Verkehrsflächen anfallende Regenwasser soll ebenfalls in das o.g. Absetzbecken geleitet werden.

7d. Stromversorgung

Die Versorgung des Plangebietes mit elektrischer Energie erfolgt durch die EMO AG (Energieversorgung Müritz-Oderhaff, Neubrandenburg). Die beiden Trafo-Stationen, die die das Plangebiet durchquerenden Freileitungen versorgen, sind kapazitätsmäßig ausgelastet. Sie sollen durch neue leistungsfähigere Kompakt-Trafo-Stationen ersetzt werden. Die Abmessungen dieser Stationen betragen ca. 2m x 3m x 1,70m. Die Standorte können z.Zt. noch nicht benannt werden. Die Stromversorgung soll voraussichtlich nicht für die Warmwasserbereitung und Heizung dienen. Das Kochen soll mit elektrischer Energie möglich sein. Die Stromleitungen im Plangebiet sollen als Erdkabel verlegt werden.

7e. Gasversorgung

Eine Gasleitung DN 150 aus Stahl liegt in der Hopfenstraße und reicht fast bis zum Baugebiet. Diese Leitung befindet sich in gutem Zustand und reicht für den Bedarf im B-Plan-Gebiet aus. In der Waldstraße liegt eine DN 110 PVC-Leitung bis zum letzten Haus. Im Jahre 1994 soll eine neue Mitteldruckleitung für die Umstellung auf Erdgas verlegt werden.

Die Gasversorgung soll sowohl der Heizung der Gebäude als auch der Warmwasserbereitung dienen.

7f. Fernmeldeanlagen

Die Versorgung des Plangebietes mit Fernmeldeeinrichtungen obliegt der Deutschen Bundespost Telekom. Bisher befinden sich noch keine Fernmeldeanlagen im Plangebiet. Die max. Gebäudehöhe wird auf 20,00 m, im Kleinsiedlungsgebiet auf 15,00 m über OKG begrenzt, da hier eine Richtfunktrasse der Deutschen Bundespost Telekom verläuft.

7g. Müllbeseitigung

Die Beseitigung des Haus- und Sperrmülls erfolgt durch die Firma Tönsmeier, Demmin. Die Wendepunkte an den Enden der Stichstraßen / Erschließungshöfe sind mit einem Durchmesser von 18,00 m ausreichend groß bemessen, daß ein Müllfahrzeug

wenden kann, ohne zurücksetzen zu müssen. Für die Grundstücke, die von dem Müllfahrzeug nicht direkt angefahren werden können, ist jeweils eine Müllsammelstelle vorgesehen und in der Planzeichnung festgesetzt, meist in räumlicher Nähe zu den überdachten (Gemeinschafts-) Stellplätzen.

8. Grünkonzept

8a. Bestand:

Das Plangebiet ist durch seine Lage sehr gut eingegrünt: Im Osten und Süden wird es begrenzt durch die Peeneniederung (Landschaftsschutzgebiet unteres Peenetal), im Westen durch das Naturschutzgebiet "Devener Holz" und im Norden durch Brachflächen bzw. durch die Ernst-Thälmann-Siedlung.

Bei den als Wohngebiet festgesetzten Flächen handelt es sich um eine große, unstrukturierte und artenarme Grünlandfläche. Somit wurde ein konfliktarmes Gebiet als Standort für den Wohnungsbau ausgewählt.

8b. Abwägung des Eingriffes:

Dennoch stellen die geplanten Bauvorhaben einen Eingriff in den Naturhaushalt dar: Die veränderte Flächennutzung ruft eine ca. 50%-ige Versiegelung des Bodens und damit eine Veränderung im Wasserhaushalt des Gebietes hervor. Außerdem gelten der Straßen- und Wegebau, der Leitungsbau und die Errichtung von Einfriedungen als Eingriff i.S. des § 1 des ersten Gesetzte zum Naturschutz im Land Mecklenburg-Vorpommern. In der Abwägung wird den Belangen der Allgemeinheit (Schaffung von Wohnraum) gegenüber den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege der Vorrang eingeräumt. Durch die Festsetzungen des B-Planes werden die Eingriffe in Natur und Landschaft so gering wie möglich gehalten; für die zugunsten des Allgemeinwohls unvermeidbaren Eingriffe werden Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt und die Einfügung der geplanten Bebauung in das Landschaftsbild wird gewährleistet. Um diese Ziele zu erreichen, sind folgende Maßnahmen festgesetzt:

8c. Vermeidung und Minimierung von Eingriffen:

Im westlichen Teil des Geltungsbereiches liegen ein geschütztes Biotop (Schlehen-Weißdorn-Gebüsch) sowie ein Bereich mit Bauschutt-Aufschüttungen mit naturnaher Vegetationsentwicklung. Diese Flächen sind als öffentliche Grünfläche (Parkanlage) festgesetzt und mit einem Erhaltungsgebot belegt. Das gem. § 2 des Landesnaturschutzgesetzes geschützte Biotop (Schlehen-Weißdorn-Hecke) wird gem. § 9(6) BauGB als Schutzobjekt i.S. des Naturschutzrechts in den Bebauungsplan übernommen und zusätzlich als zu erhalten festgesetzt.

Der Wanderweg entlang der Peene wird nicht ausgebaut, sondern in seinem jetzigen Zustand belassen.

Um die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes so gering wie möglich zu halten, wird in dem Bereich, der weniger als ca. 150 m von der Peene-Niederung (südliche und östliche Geltungsbereichsgrenze) entfernt ist, das auf den Dachflächen und versiegelten Grundstücksflächen anfallende Regenwasser auf dem jeweiligen Grundstück versickert. In den höher gelegenen Flächen ist dies nicht möglich, da sonst die tiefer gelegenen Grundstücke zu stark vernäßt würden.

Die Versiegelung und die Eingriffe in die Landschaft werden dadurch so gering wie möglich gehalten, daß die üblicherweise zulässige 50 %-ige Überschreitung der festgesetzten Grundflächen und Grundflächenzahlen (s. § 19(4) BauNVO) ausgeschlossen wird.

Die Mischflächen und Gehwege werden nur im notwendigen Umfang versiegelt, um die Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes so gering wie möglich zu halten.

Eine weitere Durchgrünung des Plangebietes wird durch die privaten Hausgärten erreicht. Insbesondere die Gärten der an den Peenewanderweg grenzenden Einfamilienhäuser gewährleisten durch ihre Größe und die niedrigen Ausnutzungsziffern einen sanften Übergang zur freien Landschaft (Peene-Niederung). Zusätzlich wurde der untere Bereich dieser Grundstücke als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" festgesetzt. Die einzelnen Maßnahmen sind im Text (Ziff. 23) festgesetzt.

8d. Ausgleichsmaßnahmen

Entlang der Haupteerschließungsstraße (Planstraße A) ist ein Anpflanzgebot für ca. 40 Winterlinden festgesetzt. Parallel dazu ist ein ca. 20 m breiter öffentlicher Grünstreifen festgesetzt, der mit heimischen Gehölzen bepflanzt werden soll.

Innerhalb der Straßenräume sind die Anpflanzgebote für Einzelbäume meist auf der südlichen Straßenseite festgesetzt, damit die Schatten auf die Verkehrsfläche und nicht auf private Gärten fallen.

In der Planzeichnung sind Anpflanzgebote und Grünflächen festgesetzt. In den textlichen Festsetzungen sind die Anpflanzgebote näher konkretisiert.

Im Flächennutzungsplan werden weitere Ausgleichsflächen als "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft" ausgewiesen.

8e. Spielplätze

Im Bebauungsplan sind zwei Spielplätze für schulpflichtige Kinder mit einer Größe von zusammen 2000 m² festgesetzt. Die Standorte wurden so gewählt, daß 1. eine Gefährdung der Kinder durch den KFZ-Verkehr so weit wie möglich ausgeschlossen ist, daß 2. die Beeinträchtigung der benachbarten

Grundstücke möglichst gering gehalten wird, und daß 3. die Spielplätze gut erreichbar sind. Dadurch ist gewährleistet, daß kein Grundstück weiter als 300 m vom nächsten Spielplatz entfernt liegt.

Kleinkinderspielplätze sind nicht festgesetzt, da diese auf den privaten Grundstücksflächen errichtet werden können.

9. Altlasten / Kontaminationen

Nordwestlich des Plangebietes ist eine ehem. städtische Hausmülldeponie vorhanden. Die von dieser Deponie ausgehenden Emissionen wurden durch ein Bodengutachten von der Firma "Baugrund Stralsund" vom 31.03.93 (s. Anlage) ermittelt und bewertet. Die B-Plan-spezifischen Angaben in diesem Gutachten (z.B. "geplanter Spielplatz") beziehen sich auf den ersten Entwurf des B-Planes von 1992. Der jetzige Standort des Spielplatzes liegt nicht im Bereich der Aufschüttungen.

Innerhalb des Plangebietes ist eine ehem. Sandgrube aus den 1960-er Jahren vorhanden, die später mit Bodenaushub, Bauschutt u.a. teilweise verfüllt wurde. Diese Aufschüttungen wurden ebenfalls in dem o.g. Gutachten untersucht. Im Bebauungsplan sind diese Flächen als "Grünfläche Parkanlage" festgesetzt.

Das im Plangebiet anstehenden Grundwasser wurde durch das "Industrie- und Umweltlaboratorium Vorpommern GmbH" auf Beton- und Stahlaggressivität untersucht. Nach diesem Gutachten muß das Grundwasser folgendermaßen eingeschätzt werden: Betonaggressivität nach DIN 4030 im Bereich B1/92 nicht angreifend, im Bereich B2/92 stark angreifend. Die Korrosionswahrscheinlichkeit nach DIN 50929 Teil 3, kann für beide Wasserproben als gering für Mulden- und Lochkorrosion und als sehr gering für Flächenkorrosion eingeschätzt werden.

In der Siedlung "Devener Holz" (westlich des Plangebietes) ist ein KFZ-Verwertungsbetrieb vorhanden. Der Boden in diesem Bereich ist möglicherweise durch Öleintrag kontaminiert.

10. Emissionen / Nutzungskonflikte

Da das Plangebiet als Allgemeines bzw. Reines Wohngebiet festgesetzt wird, gehen von diesem Gebiet keine störenden Emissionen aus. Die mögliche Beeinträchtigung der Peeneniederung wird so gering wie möglich gehalten, indem die angrenzende Bebauung einen Mindestabstand von 30 m einhält und die (KFZ-) Verkehrsflächen ebenfalls einen großen Abstand einhalten und außerdem durch die Bebauung abgeschirmt werden.

Die Peeneniederung im Osten und Süden des Plangebietes, der Wald im Westen des Plangebietes und die Brachflächen im Norden des Plangebietes verursachen keine Emissionen, die

zu Nutzungskonflikten führen könnten. Zu den Altlasten s. Ziff. 9.

Der landwirtschaftliche Betrieb nordwestlich des Plangebietes ist stillgelegt, eine Wiederinbetriebnahme ist nicht vorgesehen.

Der KFZ-Verwertungsbetrieb in der Siedlung "Devener Holz" (westlich des Plangebietes) ist ca. 200 m von der nächsten überbaubaren Fläche entfernt. Nutzungskonflikte durch Geräusch- oder andere Emissionen sind daher nicht zu erwarten.

11. bodenordnende Maßnahmen

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Demmin. Es soll bis auf die größeren Grün- und Waldflächen und den Wanderweg an der Peene an die Erschließungsträger-Gesellschaft veräußert werden. Die Verkehrsflächen und die kleineren öffentlichen Grünflächen werden an die Stadt zurückgegeben, die einzelnen Baugrundstücke und die privaten Grünflächen werden an die Einzeleigentümer veräußert.

12. Flächennutzung

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das Plangebiet folgendermaßen aufgeteilt:

	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	39.070	15,34
Reines Wohngebiet	83.970	32,96
Kleinsiedlungsgebiet	20.830	8,18
Grünfläche	67.680	26,57
Wald	4.950	1,94
Wasserfläche	1.290	0,51
Ver- und Entsorgung	240	0,09
Verkehrsfläche	36.720	14,41

gesamt 254.750 100,00

254.750 m² = 25,4750 ha

13. Kosten

Durch die Realisierung der Festsetzungen des Bebauungsplanes entstehen voraussichtlich folgende Kosten:

Schätzung der Gesamtkosten, Stand: 25.08.93:**1. Erschließungskosten**

1.1	Baukosten gem. Kostenschätzung	
	a) Unterbau, Kanäle	9.500.000,--
	b) Oberbau	3.111.000,--
	c) Bepflanzung, Beleuchtung	2.796.000,--
	gesamt	15.407.000,--
1.2	Planung Bauleitung	
	a) Unterbau	700.000,--
	b) Oberbau, Bepflanzung	385.000,--
1.3	Vermessung	150.000,--
	Baugrundgutachten	70.000,--
1.4	Behördenleistungen, Notar, Unterhaltung	150.000,--
1.5	Zinsen (11,25 % von 16.862.000,--)	1.897.000,--
1.6	Verwaltungskosten (2 % von 18.759.000,--)	375.000,--
	gesamt	19.134.000,--

2. Grundstückskosten

2.1	für den Erwerb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen	320.000,--
	gesamt	19.454.000,--

3. Kostenübernahmen

3.1	10 % städtischer Anteil	968.000,--
3.2	30 % Anteil des Wasser- und Abwasser- zweckverbandes Demmin/Altentreptow bzw. seiner Betreibergesellschaft	2.851.000,--
	gesamt	3.819.000,--

4. Planungskosten

4.1	Aufstellung des Bebauungsplanes	110.000,--
	gesamt	110.000,--

Zusammenfassung Gesamtkostenschätzung

1.	Erschließungskosten	19.134.000,--
2.	Grundstückskosten	<u>320.000,--</u>
	gesamt	19.454.000,--
3.	Kostenübernahmen	<u>3.819.000,--</u>
	gesamt	15.635.000,--
4.0	Planungskosten	<u>110.000,--</u>
	gesamt	15.745.000,--

Die Kosten werden - abgesehen von dem städtischen Anteil und dem Anteil des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow - von der Erschließungsträgersgesellschaft finanziert.