

**Begründung
zum vorzeitigen
Bebauungsplan Nr. 3
"Achtermanns Acker"
der Hansestadt Demmin
in der Fassung der 1. Änderung**

Stand: 16.10.96

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 Ascheffel, 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 26.04.1994 (GVOBL. M-V S. 518)
- 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. 24,5 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, Knautgras, Löwenzahn und Weißklee, es herrschen

nur wenige Pflanzenarten vor. Teile des Dauergrünlandes liegen brach.

Teile des Plangebietes liegen innerhalb einer Kiesgrube aus den 60'er Jahren. Hier hat sich auf Bauschuttablagerungen (siehe Bodengutachten, Anlage 2) 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 Bioschutz nach § 2 Landesnaturschutzgesetz MV unterliegt.

Der Bestand an Einzelbäumen im Plangebiet ist nur gering entwickelt, es handelt sich zu meist 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. 225 in Reihenhäusern und Geschößwohnungsbau (Hausgruppen) und ca. 115 in freistehenden Einfamilienhäusern und Doppelhäusern.

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 frei 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 Dachgeschosse 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 Hausgruppen sind die Ausnutzungsziffern ebenfalls als Verhältniszahl (GRZ, GFZ) und zusätzlich in Bereichen für vorgesehene Reihenhausbauung als absolute Werte (GR, GF) festgesetzt, da hier auch bei unterschiedlich großen Grundstücken (End-Reihenhäuser, Winkeltyp) eine gleich große Grund- und Geschoßfläche 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 Bereichen des Plangebietes sind Hausgruppen festgesetzt, um hier eine höhere bauliche Dichte zu erreichen.

5e. Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen nach § 86 BauO (siehe 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 Reihenhaushgruppe 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 Rosestraße (B 110) aus über den Straßenzug Hopfenstraße/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 Straßen "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 aufzunehmen 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-Straße und den Wanderweg entlang der Peeneniederung möglich.

Die vorhandene Splittersiedlung am Devener Holz südwestlich des Plangebietes soll 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 Splittersiedlung mit der Waldstraße verbindet, ausgebaut werden muß.

6b. innere Erschließung

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

Die Anliegerwege werden in einigen Bereichen 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.

Im Bereich der Planstraße C und in einem Teilabschnitt der Planstraße E wird einseitig ein Fußweg vorgesehen, da hier ein größerer Spielplatz vorgesehen ist und der Fußweg den Kindern zusätzlichen Schutz bieten soll.

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 Hausgruppen-Grundstücke werden größtenteils über private Wohnwege erschlossen. Diese werden als gemeinschaftliche Wohnwege festgesetzt, um die Erschließung jedes Grundstückes zu gewährleisten.

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 sogenannte "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 zum Wenden auch für Linienbusse ausreichend groß.

7. Ver- und Entsorgung

Die Erschließung des Plangebietes mit den 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 Hopfenstraße 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/Hopfenstraße zur Rosestraße (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 Peeneniederung (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 (siehe Planzeichnung) mit anschließendem Ölabscheider und von dort über einen offenen Graben in die Peene eingeleitet 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).

7e. Gasversorgung

Eine Gasleitung DN 160 aus Stahl liegt in der Hopfenstraße und reicht fast bis zum Bau- gebiet. Diese Leitung befindet sich in gutem Zustand und reicht für den Bedarf im B-Plan- Gebiet aus.

Die Gasversorgung soll sowohl der Heizung der Gebäude als auch der Warmwasser- bereitung 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 m, im Kleinsiedlungsgebiet auf 15 m über OKG be- grenzt, da hier eine Richtfunktrasse der Deutschen Budnespost Telekom verläuft.

7g. Müllbeseitigung

Die Beseitigung des Haus- und Sperrmülls erfolgt durch die Firma Tönsmeier, Demmin. Die Wendepätze an den Enden der Stichstraßen/Erschließungshöfe sind mit einem Durch- messer von 18 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 Gesetzes 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 Festsetzung 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 (siehe § 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 Haupteinfahrtsstraße (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 ehemalige städtische Hausmülldeponie vorhanden. Die von dieser Deponie ausgehenden Emissionen wurden durch ein Bodengutachten von der Firma "Baugrund Stralsund" vom 31.03.1993 (siehe Anlage xx) 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 ehemalige Sandgrube aus den 60'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 anstehende Grundwasser wurde durch das "Industrie- und Umweltlaboratorium Vorpommern GmbH" auf Beton- und Stahlaggressivität untersucht. Nach diesem Gutachten (siehe Anlage 2) 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 siehe 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 Festsetzung des Bebauungsplanes wird das Plangebiet folgendermaßen aufgeteilt:

	m ²	%
Allgemeines Wohngebiet	86.120	35,19
Reines Wohngebiet	57.750	23,60
Grünfläche	67.680	27,65
Wald	4.950	2,02
Wasserfläche	1.290	0,53
Ver- und Entsorgung	240	0,10
Verkehrsfläche	26.720	10,91
gesamt	244.750	100,00

244.750 m² = 24,4750 ha

13. Kosten

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

Schätzung der Gesamtkosten, Stand 25.08.1993:

1. Erschließungskosten

1.1.	Baukosten gem. Kostenschätzung	
	a) Unterbau, Kanäle	9.500.000,- DM
	b) Oberbau	3.111.000,- DM
	c) Bepflanzung, Beleuchtung	2.796.000,- DM

gesamt		15.407.000,- DM
--------	--	-----------------

1.2.	Planung, Bauleitung	
	a) Unterbau	700.000,- DM
	b) Oberbau, Bepflanzung	385.000,- DM
1.3.	Vermessung	150.000,- DM
	Baugrundgutachten	70.000,- DM
1.4.	Behördenleistungen, Notar, Unterhaltung	150.000,- DM
1.5.	Zinsen (11,25% von 16.862.000,- DM)	1.897.000,- DM
1.6.	Verwaltungskosten (2% von 18.759.000,- DM)	375.000,- DM

gesamt		19.134.000,- DM
--------	--	-----------------

2. Grundstückskosten

2.1.	für den Erwerb der öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen	320.000,- DM
------	--	--------------

gesamt		19.454.000,- DM
--------	--	-----------------

3. Kostenübernahmen

3.1.	10% städtischer Anteil	968.000,- DM
3.2.	30% Anteil des Wasser- und Abwasserzweck- verbandes Demmin/Altentreptow bzw. seiner Betreibergesellschaft	2.851.000,- DM

gesamt		3.819.000,- DM
--------	--	----------------

4. Planungskosten

4.1.	Aufstellung des Bebauungsplanes	110.000,- DM
------	---------------------------------	--------------

gesamt	110.000,- DM
--------	--------------

Zusammenfassung Gesamtkostenschätzung

1.	Erschließungskosten	19.134.000,- DM
2.	Grundstückskosten	320.000,- DM

gesamt	19.454.000,- DM
--------	-----------------

3.	Kostenübernahmen	3.819.000,- DM
----	------------------	----------------

gesamt	15.635.000,- DM
--------	-----------------

4.	Planungskosten	110.000,- DM
----	----------------	--------------

gesamt	15.745.000,- DM
--------	-----------------

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

Anlage

Diese Begründung wurde in der Sitzung der Stadtvertretung am 16.10.96 gebilligt.

Hansestadt Demmin, den 20.11.1996.....



[Handwritten signature]
.....
Der Bürgermeister

**1. ÄNDERUNG
der Satzung über den
vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 3
"Achtermanns Acker"
der Hansestadt Demmin**

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBL. S. 2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BGBL. S. 466) sowie nach §86 der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern vom 26. April 1994 (GVOBL. M-V S. 518), beschließt die Stadtvertretung die 1. Änderung der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr.3 "Achtermanns Acker".

1.0 VERKEHRSFLÄCHEN, ÖFFENTLICHE PARKPLÄTZE, PRIVATE STELLPLÄTZE

1.1 Änderung von Straßenquerschnitten

Planstraße A: Reduzierung des Straßenquerschnittes vom Kreuzungspunkt Planstraße D bis zum Ende der Planstraße A im Süden von 12,00m bzw. 11,50m auf 10,00m Breite (siehe beiliegende Schnittzeichnung B-B). Wegfall des zweiten Fußweges auf der westlichen Seite. Die freiwerdenden 2,00m bzw. 1,50m breiten Restflächen werden den anliegenden Grundstücken zugeschlagen.

Planstraße B: Verlegung des Fußweges auf die westliche bzw. nördliche Straßenseite. Änderung des Straßenquerschnittes ohne Verringerung der gesamten Straßenbreite: Beidseitig schmaler Grünstreifen an den privaten Grundstücksgrenzen incl. Flächen für die Straßenbeleuchtung. Verringerung der Fußwegbreite von 1,80m auf 1,50m (siehe beiliegende Schnittzeichnung C-C/1). Planstraße B endet am Kreuzungspunkt mit der Planstraße E, einschließlich der Anbindung der Thälmannsiedlung.

Planstr.C+E: Änderung des Straßenquerschnittes unter Beibehaltung der bestehenden Straßenbreite Aufteilung wie Planstraße B (siehe beiliegende Schnittzeichnung C-C/2).

Planstraße E: Für den Bereich der Planstraße E wird ein Querschnitt mit 5,00m Breite festgelegt, der ebenfalls als Mischfläche genutzt wird (siehe beiliegende Schnittzeichnung H-H). Der rechtwinklige Knick in der Straße wird so umgestaltet, daß er von Versorgungsfahrzeugen passierbar ist.

Planstr.F,G,H: Änderung der Straßenquerschnitte mit Reduzierung der vorhandenen Straßenbreite. Der vorgesehene öffentliche Pflanzstreifen wird auf 0,5m Breite reduziert. Die verbleibenden 1,75m werden den anlie-

genden Grundstücken zugeschlagen. Die vorgesehene 4,75m breite Verkehrsfläche wird als Mischfläche ausgebildet (siehe beiliegende Schnittzeichnung D-D).

Im Zuge der Planstraße H werden drei kleine Stichwege angelegt, die ebenfalls als Mischfläche ausgebildet sind.

1.2 Öffentliche Parkplätze/private Stellplätze

Die auf den privaten Grundstücken im B-Plangebiet vorgesehenen öffentlichen Parkplätze werden entfernt und entlang der Planstraße in Längsparkordnung angeordnet. Die freiwerdenden Flächen auf den privaten Grundstücken werden als zusätzliche private Stellplatzflächen verwendet.

Die nicht überdachten Stellplatzflächen sind mit wasserdurchlässigem Belag zu befestigen.

2.0 ÖFFENTLICHE UND PRIVATE GRÜNFLÄCHEN

Die öffentlichen Grünflächen, die östlich der Planstraße A liegen, werden in private Grünflächen umgewandelt.

Nördlich der Planstraße C werden sie den privaten Grundstücken zugeschlagen.

Südlich der Planstraße C werden sie den privaten Grundstücken zugeschlagen und nehmen, wie bisher größtenteils bereits vorgesehen, die begrünter privaten Stellplätze auf.

3.0 NUTZUNGS AUSWEISUNG WS; WR; WA UND GR; GF; GRZ; GFZ

3.1 Das im Norden des B-Plangebietes ausgewiesene Kleinsiedlungsgebiet WS wird in ein allgemeines Wohngebiet WA umgewandelt mit einer GRZ von 0,30 und einer GFZ von 0,40.

3.2 Die östlich und westlich der Planstraße A gelegenen Baugebiete südlich der Planstraße C, die für Hausgruppen in geschlossener zweigeschossiger Bauweise vorgesehen sind, haben eine Festlegung von GR - 80 und GF - 160. Diese Festlegung wird geändert in eine GRZ von 0,3 und GFZ von 0,75 sowie offene Bauweise.

3.3 In den reinen Wohngebieten wird die GRZ von 0,25 auf 0,30 und die GFZ von 0,35 auf 0,40 angehoben.

4.0 BAUFENSTER

4.1 Im Baugebiet zwischen Planstraße A, B und C werden die Baufenster vergrößert.

4.2 Im Baugebiet östlich Planstraße A und nördlich Planstraße C werden die Baufenster vergrößert.

5.0 GESTALTERISCHE FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILS (TEIL B):

Geändert werden folgende Punkte:

Punkt 1: Die Außenwände aller Hauptgebäude auf einem Grundstück sind gleich zu gestalten. Zulässig sind Klinker und leicht getönte Putze.

Teilflächen in Holz sind zulässig.

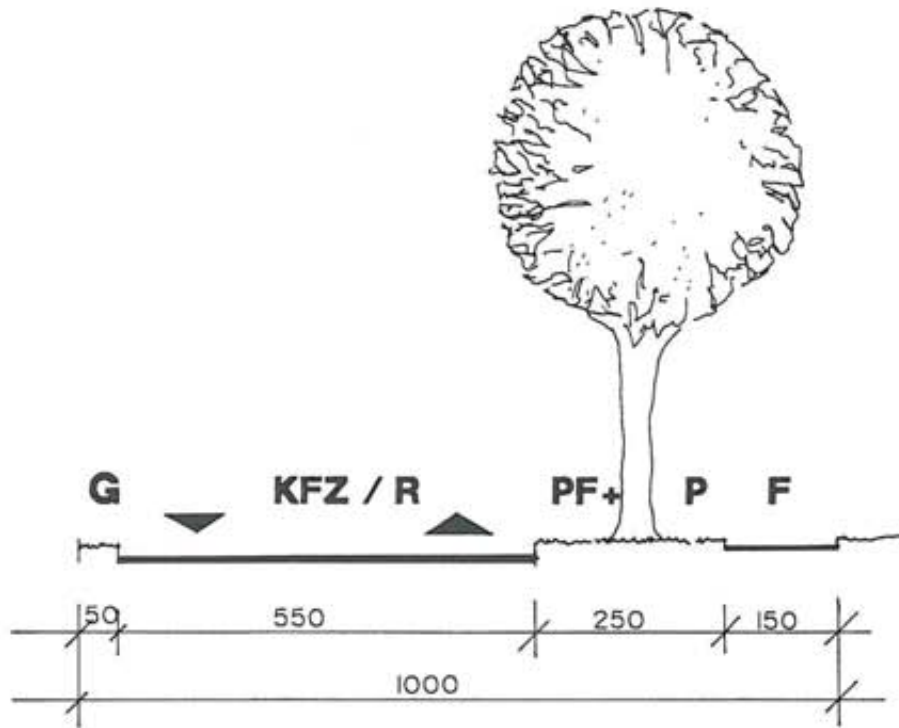
- Punkt 5: Die Dachneigung von Hauptgebäuden muß 30° - 50°, die von Nebengebäuden 18° - 50° betragen.
Bei Garagen und Carports sind Flachdächer zulässig. Benachbarte Garagen, die auf der Grundstücksgrenze gebaut werden, sind hinsichtlich der Dachneigung gleich zu gestalten.
- Punkt 8: Dachüberstände dürfen max. 70 cm betragen.

6.0. LANDSCHAFTSPFLEGERISCHE FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILS (TEIL B)

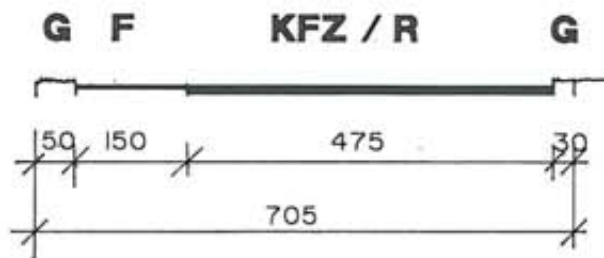
- Punkt 15: entfällt
- Punkt 16: Auf den Mischflächen sind für mindestens 1/3 der Fläche wasserdurchlässige Beläge zu verwenden.
Fußwege und nicht überdachte Stellplätze, einschließlich ihrer Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.

7.0. NUTZUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN DES TEXTTEILS (Teil B)

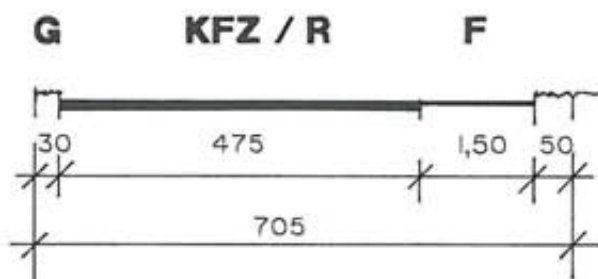
- Punkt 25: entfällt
- Punkt 26: Die maximale Gebäudehöhe darf eine Höhe von 20m, gemessen von der natürlichen Geländeoberfläche, nicht überschreiten.
§ 9 (1) 1 BauGB, § 16 BauNVO.
- Punkt 29: Garagen mit einer Grundfläche bis maximal 30m² sind außerhalb der Baugrenzen zulässig.



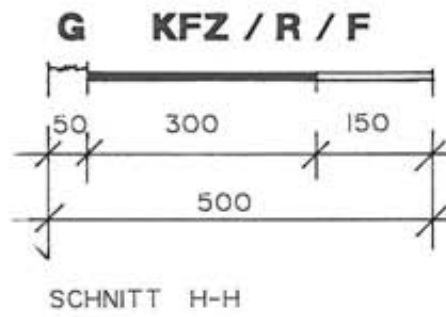
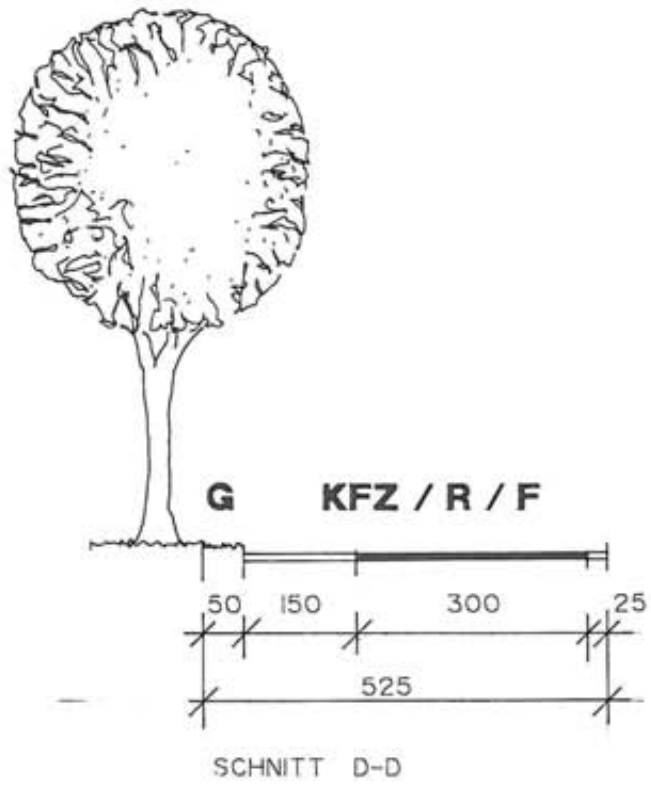
SCHNITT B-B



SCHNITT C-C/1



SCHNITT C-C/2.



BEGRÜNDUNG zur 1. Änderung

-
- Zu 1.1. Die Straßenquerschnitte der Planstraßen A - H im B-Plan-Gebiet waren in der 1. Fassung des vorzeitiges B-Planes Nr. 3 sehr großzügig bemessen. Bei den Straßen handelt es sich um eine Haupterschließungsstraße (Planstraße A), Erschließungsstraßen (Planstraßen B, C und D) sowie Erschließungswege (Planstraßen E, F, G und H). Um der Forderung nach sparsamen Umgang mit Grund und Boden gerecht zu werden sowie die versiegelten öffentlichen Flächen zu minimieren, wurde eine Reduzierung der Straßenquerschnitte notwendig. Die neu festgesetzten Straßenbreiten erfüllen die Anforderungen, die an die entsprechende Nutzung der Straßenzüge gestellt werden. Im Zuge der Planstraße H wurden drei kleine Stichstraßen angelegt, um alle Grundstücke von der Planstraße H aus erschließen zu können und keine Zufahrten zu Grundstücken von der Haupterschließungsstraße A zu bekommen.
- Zu 1.2. Die Anordnung der öffentlichen Parkplätze wird in den Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen verlegt, damit sie allen Anwohnern des Gebietes und deren Besuchern zur Verfügung stehen. Die Anordnung auf den privaten Grundstücksflächen würde zu unnötigen Komplikationen bei der Nutzung und Pflege dieser Flächen führen. Die Forderung, die Stellplätze im Bereich von Hausgruppen zu überdachen, wird aufgehoben, um nicht unnötigerweise Flächen zu versiegeln. Statt dessen sollen die Stellplatzflächen mit einem wasserdurchlässigen Belag befestigt und mit Bäumen bepflanzt werden, um den vorgesehenen Grünbereich als Schutzzone zwischen Straße (Planstraße A) und Bebauung zu betonen.
- Zu 2.0. Östlich der Planstraße A waren öffentliche Grünflächen als Abstandsflächen für die Wohnbebauung angeordnet. Diese Flächen haben als öffentliche Grünflächen für die Stadt einen hohen Pflegeaufwand, ohne daß für die Anwohner daraus eine besondere Nutzungsmöglichkeit besteht. Diese öffentlichen Grünflächen werden deshalb in private Grünflächen umgewandelt, so daß für die jeweiligen Bewohner eine bessere Nutzbarkeit entsteht.
- Zu 3.1. Die ursprünglich erwartete Nachfrage nach Kleinsiedlungsgrundstücken ist nicht eingetreten. Die Umwandlung in ein allgemeines Wohngebiet mit offener Bauweise und Einzel- bzw. Doppelhäusern entspricht den derzeitigen Nachfragen von Bauwilligen. Die Grz wird dabei von 0,20 auf 0,30 und die GFZ von 0,30 auf 0,40 angehoben.
- Zu 3.2. Die Festlegung von maximaler Grundfläche und maximaler Geschosßfläche ist

ausschließlich auf eine Reihenhausbauung ausgelegt und läßt eine andere Bauart nicht zu. Um mehr Flexibilität zu erreichen und damit den verschiedenen Ansprüchen an Wohnraum gerecht zu werden, werden diese Festlegungen geändert. Mit Anlehnung an die derzeitige mögliche Überbaubarkeit und den Ausnutzungsgrad wird eine GRZ von 0,3 und eine GFZ von 0,7 bzw. 0,75 festgelegt.

- zu 3.3 Die GRZ und GFZ werden in den reinen Wohngebieten um 0,05 angehoben, um den Bauwilligen die Möglichkeit einzuräumen, auf den bereits vorhandenen kleinen Grundstücken in gehobener Lage auch Wohnhäuser in einer Größe von mindestens 10 x 12 m mit einer Doppelgarage incl. Abstellraum errichten zu können.
- Zu 4.1. Eine Vergrößerung der Baufenster ist nötig, um neben der Möglichkeit einer Reihenhausbauung auch andere Bauformen zu ermöglichen und somit eine höhere Flexibilität zu erreichen, die den sich ständig ändernden Anforderungen gewachsen ist.
- Zu 4.2. Eine Änderung der Baufenster ist im Zusammenhang mit der Umwandlung des Kleinsiedlungsgebietes in ein allgemeines Wohngebiet nötig.
- Zu 5.0 Punkt 1,5 und 8:
Aufgrund einer Vielzahl von Anträgen auf Befreiung von den Festsetzungen des Bebauungsplanes würden diese Festsetzungen bei der Genehmigung der Anträge unwirksam.
- Zu 6.0. Punkt 15:
Durch die Festlegung kommt es in vielen Bereichen der Einzelhausbauung zu Problemen mit der Erstellung von Garagen oder Carports. Um diese unnötigen Härten sowie Anträge auf Ausnahmegenehmigung im Vorfeld zu vermeiden wird dieser Punkt ersatzlos gestrichen.
- Punkt 16:
Aus gestalterischen Gründen wird eine Kombination der Befestigungsmaterialien zugelassen.
Um das Niederschlagswasser nicht von allen Flächen über die Kanalisation abzuleiten, sind die Fußwege und die nicht überdachten Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten mit wasserdurchlässigen Belägen zu versehen.
- Zu 7.0. Punkt 25:
Siehe Erläuterungen zu Punkt 15.
- Punkt 26:
Wegen Wegfall des Kleinsiedlungsgebietes (WS) wird dieser Passus ebenfalls in Punkt 26 gestrichen.
- Punkt 29:
Da die Baugrenzen teilweise nur sehr kleine bebaubare Flächen auf den

einzelnen Grundstücken zulassen, ist es notwendig geworden, Garagen auch außerhalb der angegebenen Baugrenzen zuzulassen.

Demmin, 20.11.96



Wellmer
Bürgermeister

