

Hansestadt Demmin
Der Bürgermeister

Satzung über den Bebauungs-
plan Nr. 13 "Einkaufszentrum
Brauereipark"
der Hansestadt Demmin

Begründung

Stand: März 2005


E. Wellmer
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes
2. Planungsanlass für die Bebauungsplanung
3. Inhalt des Flächennutzungsplanes, Sonstige Planungen
4. Ziele der Planung
5. Rechtsgrundlagen
6. Rahmenbedingungen
7. Planinhalt gem. § 9 Abs. 1 BauGB
8. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB
9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO
10. Hinweise
11. Hinweise von TÖB, die keinen Eingang in das Planwerk des Bebauungsplanes Nr. 13 gefunden haben
12. Auswirkungen der Bebauungsplanung
13. Realisierung des B-Planes
14. Betrachtung der geplanten Sondergebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in Natur und Landschaft

1. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes

1. 1. Das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark" liegt im Zentrum der Hansestadt Demmin und wird im Nordosten durch die Wollweberstraße ("Marienhain"), im Osten durch ein vorhandenes Wohn- und Geschäftshaus mit Nebengebäuden (insbesondere Garagen), im Südosten durch eine Gartenfläche, im Südwesten und im Süden durch die Schwanenteichpromenade und im Nordwesten durch die Mühlengrabenpromenade begrenzt. Die überplante Fläche hat eine Größe von ca. 1,51 ha und umfasst das Gebiet der Flurstücken 462/4 (teilweise), 462/5, 463/1, 463/2, 464/1 und 465 der Flur 2 der Gemarkung Demmin. Damit umfasst die Plansatzung neben den Bereich der Anbindung an die "Wollweberstraße" im Wesentlichen das Grundstück der ehemaligen Brauerei der Hansestadt Demmin.

2. Planungsanlass für die Bebauungsplanung

2. 1. Aufgrund der Nutzungsaufgabe der ehemaligen Brauerei und der angrenzenden zwei Wohnhäuser (die bislang noch unter Denkmalschutz stehen) hat sich in zentraler Lage der Hansestadt Demmin eine Industriebrache entwickelt, die das Stadtbild und das Ortsgefüge wesentlich stört. Aus diesem Grunde ist die Hansestadt Demmin erheblich daran interessiert, dieses Gelände einer baulichen Nachnutzung zuzuführen.
2. 2. Bereits im Jahre 1998 beabsichtigte eine Investorengruppe, die Fläche der ehemaligen Brauerei zu beräumen und mit diversen Freizeiteinrichtungen zu bebauen. Um die planungsrechtlichen Grundlagen für den von den Investoren geplanten Bau eines Hauses des Gastes mit Touristenzentrale, einer Multifunktions- und Freizeithalle, eines Familienappartementshotels mit bis zu 80 Betten, einer Erlebnisbrauerei sowie eines Kombibades zu schaffen, hat sich die Hansestadt Demmin am 11.03.1998 entschieden, die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Brauereipark" aufzustellen. Gleichzeitig wurde im Rahmen der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin darauf hingewirkt, dass im Planwerk die Darstellung eines Sonstigen Sondergebietes, Zweckbestimmung Freizeitnutzung erfolgte.
2. 3. Leider konnte die geplante Investition aus den unterschiedlichsten Gründen damals nicht realisiert werden.

2. 4. Seitdem war die Hansestadt Demmin bemüht, weitere Möglichkeiten für die Nachnutzung des Brauereigeländes zu finden. Insbesondere vor dem Hintergrund des schlechten baulichen Zustandes der Gebäude im Bereich dieser Industriebranche hat die Stadt dringenden Handlungsbedarf gesehen.
2. 5. Dennoch hat es mehrere Jahre gedauert, bis ein neuer Investor Interesse für das Gelände der ehemaligen Brauerei bekundet hat. Nunmehr liegt der Stadt ein Nutzungskonzept vor, welches am Standort Einzelhandelseinrichtungen vorsieht. Sowohl seitens der Hansestadt Demmin als auch seitens des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V wird eingeschätzt, dass das auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei geplante Einkaufszentrum sowohl in der Größe als auch in der Sortimentsstruktur der Versorgungsfunktion der Hansestadt Demmin als Mittelzentrum entspricht. Mit Blick auf den derzeitigen städtebaulichen Missstand in diesem Bereich und insbesondere aufgrund fehlender Alternativen wird die Planung des Investors unterstützt.
2. 6. Aus dieser Unterstützung für das Vorhaben des Investors erwuchs die Notwendigkeit, die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 13 "Brauereipark" dahingehend zu ändern, dass nicht mehr ein Sonstiges Sondergebiet, welches für die Erholung genutzt werden soll, sondern ein Sonstiges Sondergebiet für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bauplanungsrechtlich entwickelt werden soll. Zugleich wurde in diesem Änderungsbeschluss verankert, dass am Standort eine maximale Verkaufsfläche von 3.200 qm zugelassen werden soll.
2. 7. Um sicherzustellen, dass sich der konkretisierende Bauleitplan (B-Plan) sowie der vorbereitende Bauleitplan (F-Plan) in Übereinstimmung befinden, bedarf es neben dem Verfahren des B-Planes auch eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes.
2. 8. Die Erstellung der Planunterlagen erfolgte durch:

Firma:	Ingenieurbüro Teetz Am Mühlenteich 7 17109 Demmin
verantw. Mitarbeiterin:	L. Janssen

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes, Sonstige Planungen

3. 1. Die Hansestadt Demmin verfügt über einen genehmigten und nach öffentlicher Bekanntmachung wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser sieht im Bereich des Plangebietes ein Sonstiges Sondergebiet, Zweckbestimmung Freizeitnutzung vor. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan Nr. 13 „Einkaufszentrum Brauereipark“ derzeit nicht aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin entwickelt wird.
3. 2. Aus diesem Grunde hat die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes im Parallelverfahren beschlossen. Zeitgleich mit dem Beschluss der Satzung des B-Planes Nr. 13 ist die 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin beschlossen worden.

4. Ziele der Planung

4. 1. Für das Satzungsgebiet ergeben sich folgende Planungsziele:
 - Neuordnung der Flächennutzung unter besonderer Berücksichtigung der zentralen Lage des Standortes sowie der Lage im Bereich eines für das Stadtbild wesentlichen Grüngürtels mit Naherholungsfunktion
 - Sicherung des Abrisses des Bestandes der Brauerei sowie einer geordneten Entsorgung der in diesem Bereich anfallenden Abfälle, Sanierung der Gesamtfläche
 - Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen für die Bebauung des Plangebietes mit großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit einer Gesamtverkaufsfläche von max. 3.200 qm
 - Beschränkung der Ausdehnung der Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden, Sicherung und Integration des angrenzenden Umlandes (Mühlengraben- und Schwanenteichpromenade) als wesentliche Bestandteile des innerstädtischen Grüngürtels mit Naherholungsfunktion; Sicherung des Biotopverbundes zwischen Marienhain und Schwanenteich
 - Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen, die sich durch die teilweise Lage des Plangebietes im 100 m Uferschutzstreifen zu Gewässern I. Ordnung (hier: "Schwanenteich" als Gewässer größer 1 ha) ergeben.
 - Berücksichtigung der Belange der Verkehrssicherung bei der Gestaltung der Anbindung an den Verkehrsraum

5. Rechtsgrundlagen

5. 1. Grundlage für die Ausarbeitung des B-Planes, die Definition der Festsetzungen sowie für den Verfahrensablauf bildet das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I, S. 3762)
5. 2. Folgende weiteren Gesetzestexte waren für die Planung maßgeblich:
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 - die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V S. 647, 675)
 - das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I, S. 2350), geändert durch Art. 16a des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762)
 - der Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau im Einvernehmen mit dem Umweltministerium vom 27.09.2001 (AmtsBl. M-V S. 1111) - Umweltverträglichkeitsprüfung in der Bauleitplanung -
 - das Bundesfernstraßengesetz (FStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 20.02.2003 (BGBl. I, S. 286)

6. Rahmenbedingungen

6. 1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Das Plangebiet ist im Zentrum der Hansestadt Demmin gelegen und wird dominiert durch die vorhandene, seit mehr als 10 Jahren ungenutzte Bebauung der Brauerei Demmin. Ebenfalls im Plangebiet situiert sind 2 Wohnhäuser sowie die ehemalige Schule für Lernbehinderte, deren Nutzungen jeweils ebenfalls aufgegeben worden sind. Die beiden Wohnhäuser sind unmittelbar mit dem Haupthaus der Brauerei verbunden. Bedingt durch die Nutzungsaufgabe und durch Vandalismus (Einwerfen der Fensterscheiben, Beschmierungen der Wände aber sogar Brandstiftung) verstärkt, befinden sich die Gebäude im Bereich des Plangebietes in einem schlechten baulichen Zustand. Teilweise

sind Nebengebäude bereits zusammen gefallen. Bedingt durch die Nutzungsaufgabe im Gebiet - hiervon sind auch die zu den ehemaligen Wohnhäusern gehörenden Gärten betroffen - hat sich im Bereich der unversiegelten Flächen eine ruderale Vegetation entwickelt. Dieser ungeordnete, dem menschlichen Bedürfnis nach Ordnung entgegenstehende Bewuchs ist neben dem maroden Zustand der baulichen Anlagen dafür verantwortlich, dass durch das Gelände der ehemaligen Brauerei das Stadtbild erheblich gestört wird.

Neben den Belangen des Denkmalschutzes (die Wohnhäuser der Wollweberstraße 5 und 6 sind in die Denkmalliste des Landkreises Demmin gelistet) sind bei der Planung auch die Belange des Naturschutzes besonders zu beachten. Aufgrund der Stellungnahme des Umweltamtes des Landkreises Demmin zum Planvorhaben der Hansestadt im Rahmen des Einholens der landesplanerischen Beurteilung ist bekannt, dass Fledermäuse (diverse Arten) einzelne Keller auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei als Winterquartier nutzen. Hinsichtlich dieses Aspektes ist die Hansestadt Demmin im Vorfeld der Planung bereits tätig geworden. Seitens des Investors wurde ein Antrag auf Befreiung von den Verboten des § 42 Abs. 1 BNatSchG an das zuständige Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie in Güstrow gestellt. Dieses hat die Befreiung auf der Grundlage von § 62 Abs. 1 Nr. 1a BNatSchG unter Beachtung von Auflagen erteilt.

6. 2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

6. 2. 1. *Angrenzende Bebauung*

Das Umfeld des Plangebietes ist im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Ergänzend hinzu kommen die Fritz-Reuter-Schule im Norden des Plangebietes sowie eine Kirche im Südosten des Plangebietes.

6. 2. 2. *Angrenzende Landschaft*

Das Plangebiet ist im Zentrum der Hansestadt Demmin gelegen. Trotzdem hat es im Westen über den "Schwanenteich" bzw. die angrenzenden Promenaden unmittelbaren Anschluss an derzeit unbebaute Bereiche der Hansestadt Demmin, insbesondere an die moorigen Feuchtwiesen der "Peene". Unterbrochen wird diese Anbindung lediglich durch die "Deutsch-Kroner-Straße", eine innerörtliche Entlastungsstraße entlang der Peripherie der Stadt.

"Schwanenteich", "Schwanenteichpromenade" sowie "Mühlengrabenpromenade" aber insbesondere auch der Marienhain als unmittelbar an das Plangebiet angrenzend, stellen wichtige Bestandteile des innerstädtischen Grüngürtels dar und übernehmen eine wichtige Naherholungsfunktion.

7. Planinhalt gem. § 9 Abs. 1 BauGB

7. 1. Vorbemerkung

Dem Bebauungsplan Nr. 13 wurde kein Grünordnungsplan beigeordnet. Da durch das Vorhaben ein Altstandort (ehemalige Brauerei) einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, d.h., ein großer Teil der Fläche bereits bebaut ist, geht die Hansestadt Demmin davon aus, dass auch innerhalb des Planverfahrens der Erstellung des Bebauungsplanes eine hinreichende Auseinandersetzung mit der Problematik des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgen kann. Auch der Umstand, dass die aufgrund des Vorhandenseins geschützter Tiere notwendige Befreiung von § 42 Abs. 1 BNatSchG durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Güstrow bereits vorliegt, bestärkt die Stadt in dieser Annahme.

Zusätzlich ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei der vorliegenden Planung um ein bauplanungsrechtliches Vorhaben handelt, das aufgrund seiner Größe in Spalte 2 der Anlage 1 des UVPG gelistet ist. Dies bedeutet, dass es sich um ein Vorhaben handelt, welches (im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes) der Allgemeinen Vorprüfung hinsichtlich der Notwendigkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedarf. Die Bewertung hinsichtlich der Notwendigkeit einer UVP erfolgt gesondert (siehe hierzu: Anlage der Begründung).

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

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

7. 2. 1. Das geplante Baugebiet soll überwiegend zur Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen dienen. Aus diesem Grunde wird das Plangebiet als Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelseinrichtungen gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO definiert. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind dabei die in § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO genannten Vorhaben (Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe, sonstige großflächige Handelsbetriebe). Während Einkaufszentren stets unter § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO fallen, gehören großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nur dann zu den großflächigen Einzelhandelseinrichtungen, wenn sie nicht nur unwesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder die städtebauliche Entwicklung haben können.

Im Einzelnen lassen sich im Erlass des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt "Großflächige Einzelhandelseinrichtungen in der Landesplanung, der Bauleitplanung und den Baugenehmigungsverfahren" vom 4.7.1995 folgende Beschreibungen finden:

- A) **Einkaufszentrum**
Ein Einkaufszentrum setzt im Regelfall einen von vornherein einheitlich geplanten, finanzierten, gebauten und verwalteten Gebäudekomplex mit mehreren Einzelhandelsbetrieben verschiedener Art und Größe - zumeist verbunden mit verschiedenartigen Dienstleistungsbetrieben - voraus. Fehlt es an der Voraussetzung einer einheitlichen Planung, dann ist außer einer engen räumlichen Konzentration ein Mindestmaß an äußerlich in Erscheinung tretender Organisation und Kooperation (z.B. durch gemeinsame Werbung unter einer verbindenden Sammelbezeichnung) erforderlich, welche die Ansammlung mehrerer Betriebe aus der Sicht der Kunden zu einem planvoll gewachsenen und aufeinander bezogenen Ganzen werden lässt (Bundesverwaltungsgericht, Urteil vom 27.04.1990 - 4 C 16.87, NVwZ 1990 S. 1074 f.)
- B) **Großflächige Einzelhandelsbetriebe**
Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind Unternehmen, die ein gemischtes oder spezielles Warensortiment überwiegend an private Endverbraucher verkaufen (z.B. Verbrauchermärkte, Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, und Fachmärkte wie Möbelhäuser, Baumärkte, Gartencenter, Textilfachmärkte). Die Großflächigkeit beginnt dort, wo üblicherweise die Größe der der wohnungsnahen Versorgung dienenden Einzelhandelsbetriebe ihre Obergrenze findet. Diese Grenze liegt - unabhängig von den regionalen und örtlichen Verhältnissen - bei 700 m² Verkaufsfläche (vgl. Bundesverwaltungsgericht, Urteile vom 22.05.1987 - 4 C 77.84 und 19.85, NVwZ 1987 S. 1074 ff.)
- C) **Sonstige großflächige Handelsbetriebe**
Mit diesem Begriff sollen auch solche Handelsbetriebe erfasst werden, die nicht ausschließlich Einzelhandel betreiben, jedoch Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, weil sie in nicht unerheblichem Umfang (mehr als 10 % vom Gesamtumsatz) auch an private Endverbraucher verkaufen und deshalb die gleichen Auswirkungen wie großflächige Einzelhandelsbetriebe haben können. Hierzu kann bei entsprechend großen Verkaufsflächen auch der Direktverkauf an Endverbraucher in Fertigungsbetrieben gehören. Zum geschäftlichen Verkehr mit dem Endverbraucher rechnet auch der Absatz von Waren an gewerbliche Abnehmer zu deren privatem Verbrauch. Betriebe mit reiner Großhandelsfunktion fallen hingegen nicht unter diesen Begriff.

7. 2. 2. Entsprechend der Anforderungen an die planerische Auseinandersetzung mit Sonstigen Sondergebieten wurde im Planwerk für das festgesetzte Sonstige Sondergebiet ein Katalog der zulässigen Nutzungen definiert. Hauptaugenmerk wurde dabei auf die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen, verbunden mit der Definition der maximal zulässigen Verkaufsfläche gelegt. Darüber hinaus wurden jedoch auch andere Nutzungen (Schank- und Speisewirtschaften, eingeschränkte Wohn- und Büronutzung) für zulässig erklärt.

- A. Ziel der baulichen Entwicklung am Standort ist die Zulässigkeit von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen. Aus diesem Grunde ist dieser Festsetzung besondere Aufmerksamkeit zu schenken. Es wird deutlich, dass die Festsetzung der Zulässigkeit der Einzelhandelseinrichtungen nur dahingehend beschränkt worden ist, dass die maximale Verkaufsfläche definiert worden ist. Sie wurde mit 3.200 qm festgesetzt. Diese Größenordnung der Verkaufsfläche ist nicht unproblematisch, trotzdem ist in Abstimmung mit dem Ministerium für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V vor dem Hintergrund des Einzelhandelsgutachtens der Hansestadt Demmin festzustellen, dass diese Größenordnung der Verkaufsfläche am Standort zu integrieren ist. Die seitens des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V bereits im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung des Vorhabens empfohlene Beschränkung der Sortimente der anzusiedelnden Einzelhandelsbetriebe soll aufgrund der im Verfahren geäußerten Hinweise von einzelnen Trägern öffentlicher Belange (insbesondere Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg), von Nachbargemeinden (insbesondere Stadt Dargun) aber auch von Bürgern in Abwägung der Interessenlage des zu bindenden Vorhabensträgers mit dem Schutzinteresse der Handelstreibenden der Demminer Innenstadt nunmehr umgesetzt werden.

Im Rahmen der Abwägung ist bestimmt worden, dass sich im Bereich des „Einkaufszentrums Brauereipark“ ausschließlich großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit folgenden Hauptsortimenten ansiedeln dürfen:

1. Nahrung- und Genussmittel (incl. Bäcker und Fleischereien), Blumen sowie zoologischer Bedarf, wobei die Summe der Verkaufsflächen dieser Branchen (Nahversorgung) insgesamt 2.600 qm nicht übersteigen darf
 2. Bekleidung, Wäsche, Bettwaren, Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Stoffe, Wolle, Handarbeiten, wobei die Summe der Verkaufsflächen der Betriebe dieser Branchen (innenstadtrelevant) insgesamt 600 qm nicht übersteigen darf.
- B. Neben den Einzelhandelseinrichtungen wurde auch die Errichtung einer Billardhalle/Spielothek als zulässig festgesetzt. Hierbei handelt es sich um eine besondere Form der Freizeitnutzung, die unbedingt der städtebaulichen Steuerung bedarf. Da es am Standort keine Gründe gibt, diese Nutzung auszuschließen, wurde diese als zulässig definiert.
- C. Mit der Definition, dass Schank- und Speisewirtschaften innerhalb des Plangebietes möglich sind, auch wenn diese weder räumlich noch funktional den Handelseinrichtungen zuzuordnen sind, möchte die Hansestadt Demmin diesen Standort attraktiver gestalten. So bestände innerhalb des Plangebietes die Möglichkeit, eine Wohngebietsgaststätte, ein Cafe oder eine andere gastronomische Einrichtung zu errichten, die baulich nicht in das Einkaufszentrum integriert sein müsste.

- D. Für das Sonstige Sondergebiet wurde darüber hinaus bestimmt, dass Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal, Dienstleistungseinrichtungen und branchentypische und betriebsbezogene Büronutzungen zulässig sind. Mit dieser Festsetzung möchte die Stadt ermöglichen, dass entsprechende sekundäre Nutzungen am Standort zulässig sind. Es gibt keine städtebaulichen Gründe, diese ausgewiesenen Nutzungen einzuschränken. Andererseits ist es seitens der Hansestadt Demmin nicht beabsichtigt, durch die Festsetzung weiterer zulässiger Nutzungen vom Anspruch der Entwicklung eines Sondergebietes mit dem Schwerpunkt Handel abzurücken.

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

7. 3. 1. Um sicherzustellen, dass die ausgewiesenen Bauflächen des Sonstigen Sondergebietes optimal genutzt werden können, wurde die Grundflächenzahl mit 0,8 definiert. Damit wird die vom Gesetzgeber in der BauNVO für Industrie- und Gewerbegebiete sowie für Sonstige Sondergebiete vorbestimmte Grundflächenzahl ausgeschöpft. Ein Überschreiten dieser über die GRZ definierten Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen ist aus diesem Grunde nicht zulässig. Seitens der Hansestadt Demmin werden keine städtebaulichen Zwänge gesehen, die ein stärkeres bauliches Verdichten des Gebietes bedingen würden.
7. 3. 2. Im Hinblick auf die Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes ist definiert worden, dass die Oberkante der baulichen Anlagen auf 15,0 m über HN (Höhe Null) zu beschränken ist. In Kombination mit der Festsetzung, dass die Oberkante Rohfußboden maximal 6 m über HN anzusiedeln ist, ist davon auszugehen, dass am Standort ca. 9 m hohe Gebäude errichtet werden.
7. 3. 3. Korrelierend mit der bereits begründeten Ausweisung einer maximal zulässigen Verkaufsfläche im Sonstigen Sondergebiet (insgesamt 3.200 qm) wurde die maximal zulässige Geschoßfläche ausgewiesen. Es wurde dabei davon ausgegangen, dass die maximal zulässige Verkaufsfläche etwa drei Viertel der als zulässig definierten Geschoßfläche entspricht.

7. 4. Baugrenzen, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

7. 4. 1. Eng verbunden mit der Definition der zulässigen Grundflächen ist die Ausweisung von Baugrenzen, die streng regeln, in welchen Bereichen des festgesetzten Sonstigen Sondergebietes die Hochbauten errichtet werden dürfen.

7. 4. 2. Die Festsetzung der Baugrenzen ist dabei aufgrund des städtebaulichen Konzeptes erfolgt, welches der Vorhabensträger, der vermittelt städtebaulichen Vertrages durch die Hansestadt Demmin gebunden wird, erarbeitet hat.
7. 5. Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]
7. 5. 1. Die außerhalb der Baugrenzen liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen sowohl für erschließende Wege als auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Dies bedeutet, dass der Raum zwischen den Baugrenzen ebenfalls einer Versiegelung zugeführt werden darf.
7. 5. 2. Zum Nachweis, dass innerhalb des Plangebietes die für großflächige Einzelhandelsbetriebe notwendigen Stellplätze hergestellt werden können, wurden im Planwerk die Flächen festgesetzt, die entsprechend genutzt werden sollen. Zusätzlich wird die jeweils mögliche Anzahl von Stellplätzen ausgewiesen. Innerhalb des Plangebietes ist es somit möglich, außerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksflächen 176 Stellplätze herzustellen.
- In Anbetracht des Umstandes, dass je 10 m² bis 20 m² Verkaufsfläche 1 Stellplatz anzustreben ist und mit dem B-Plan definiert worden ist, dass maximal 3.200 m² Verkaufsfläche zulässig sind, bedeutet die Ausweisung von 176 Stellplätzen, dass am Standort Brauerei auch bei maximaler Nutzung der Verkaufsfläche ausreichende Stellplatzkapazitäten vorhanden sein werden.
7. 6. Flächen, die von einer Bebauung freizuhalten sind [§ 9 (1) Nr. 10 BauGB]
7. 6. 1. Zur Sicherung der Einsicht in den Verkehrsraum wurden im 1. Entwurfes des Bebauungsplanes Sichtdreiecke ausgewiesen und damit verbunden Flächen definiert, die von der Bebauung freizuhalten sind. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ist durch das Straßenbauamt Güstrow als zuständiger Belastträger darauf hingewiesen worden, dass innerhalb im Zusammenhang bebauter Ortsteile in B-Plänen keine Sichtdreiecke für die Annäherungssicht ausgewiesen werden müssen. Im Hinblick auf diesen Hinweis wurde im Rahmen der Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken seitens der Hansestadt Demmin bestimmt, dass damit die Ausweisung von Sichtdreiecken entbehrlich ist.

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

7. 7. 1. Das Plangebiet erhält eine direkte Anbindung an die „Wollweberstraße“, welche als Bundesstraße (B 110) klassifiziert ist. Dabei wurde die Einfahrt in das Gebiet des „Einkaufszentrum Brauereipark“ so gelegt, dass diese in Höhe der Kreuzung zwischen „Wollweberstraße“ und „Kirchhofstraße“ liegt. Weitere Anbindungen des Plangebietes sind nicht geplant. Seitens des Straßenbauamtes Güstrow als zuständigen Baulastträger wurde im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ausgeführt, dass die technische Ausbildung und der Bau der Zufahrt nur im Einvernehmen mit dem Straßenbauamt erfolgen dürfen. Dazu sind rechtzeitig vor Beginn der Arbeiten an der Zufahrt dem Straßenbauamt Detailunterlagen in 3facher Ausfertigung zur Zustimmung vorzulegen.
7. 7. 2. Verkehrsflächen, die dem Kfz-Verkehr dienen sollen, sind innerhalb des Plangebietes nicht vorgesehen. Die innere verkehrliche Erschließung des Gebietes (Kunden- bzw. Ladeverkehr) wird über Privatflächen abgewickelt.
7. 7. 3. Dahingegen sind innerhalb des Plangebietes Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung mit der Funktionszuweisung Fußgängerverkehr vorgesehen. Mit der Ausweisung der entsprechenden Verkehrsflächen soll die Zugänglichkeit der "Mühlengraben-" bzw. der "Schwanenteichpromenade" gesichert werden.

7. 8. Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen [§ 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB]

7. 8. 1. Die entsprechende Festsetzung innerhalb des Plangebietes dient der Sicherung des Standortes der bereits vorhandenen und aktiv genutzten Trafo-Station.

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

7. 9. 1. Die im Übergangsbereich zwischen dem derzeit bereits vorhandenen Zugang zur "Mühlengrabenpromenade" und der "Wollweberstraße" gelegene Hangfläche wurde als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Eine Zweckbestimmung erfolgte nicht.
7. 9. 2. Die entsprechende Fläche unterliegt bereits jetzt einer Grünnutzung. Ähnlich wie bei der Zuwegung, die im Planwerk als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Fußgängerbereich festgesetzt worden ist, erfolgt hier eine Überplanung, da hier eine Neuordnung der Eigentumsverhältnisse notwendig wird.

-
- 7.10. Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder für die Gewinnung von Bodenschätzen [§ 9 (1) Nr. 17 BauGB]
- 7.10. 1. Aufgrund der topographischen Situation auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei (Hanglage) ist es für die Umsetzung des Vorhabens der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben notwendig, das Gelände neu zu modellieren. Mit der Definition, dass die Oberkante der Rohfußböden maximal 6,0 m über Höhe Null (HN) angesiedelt werden darf und aufgrund des Umstandes, dass großflächige Einzelhandelseinrichtungen durch ebenerdiges Parken gekennzeichnet sind, wurde davon ausgegangen, dass das Gelände auf maximal 6 m über HN aufgeschüttet wird. Aus diesem Grunde wurde es für notwendig erachtet, im Entwurf des B-Planes eine Aufschüttungsfläche zu definieren. Seitens des Fachbereiches Bauleitplanung der Bauaufsichtsbehörde des Landkreises Demmin wurde jedoch im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ausgeführt, dass aufgrund der Festsetzung eines Maximalmaßes für die Rohfußbodenhöhe die Festsetzung der entsprechenden Fläche für Aufschüttungen entbehrlich ist.
- 7.10. 2. Aufgrund der geltenden gesetzlichen Bestimmungen ist gesichert, dass kein mit umweltgefährdenden Stoffen belastetes Bodenmaterial am Standort "Brauereipark" eingebaut werden darf. Aus diesem Grunde wurde darauf verzichtet, in den B-Plan entsprechende Festsetzungen aufzunehmen.
- 7.11. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]
- 7.11. 1. In diesem Zusammenhang wurden Festsetzungen zum Erhalt vorhandener Bäume bzw. zum Anpflanzen von neuen Bäumen getroffen. Damit soll eine Mindestbegrünung am Standort gesichert werden. Diese Mindestbegrünung soll sichern, dass auch bei einer Bebauung des Standortes die für den Standort angestrebte Verbindungsfunktion zwischen "Marienhain" und "Schwanenteich" erfüllt wird.
- 7.11. 2. Mit dem Bebauungsplan wird festgesetzt, dass innerhalb des Plangebietes mindestens 35 hochstämmige, einheimische Laubbäume mit einem Stammumfang von 16 cm - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) zu pflanzen sind. Diese festgesetzten Bäume dienen als Ersatz für die nach Baumschutzverordnung des Landkreises Demmin ersatzpflichtigen Bäume, die im Rahmen einer Neubebauung des Standortes nicht im Bestand erhalten bleiben können.

Dabei handelt es sich um Ersatz für

7 Wildobst-Bäume	15 cm - 30 cm	7 Ersatzbäume
4 heim. Laub-Bäume	15 cm - 30 cm	8 Ersatzbäume
4 Wildobst-Bäume	30 cm - 50 cm	8 Ersatzbäume
4 heim. Laub-Bäume	30 cm - 50 cm	12 Ersatzbäume

Für die Bäume, deren Stammdurchmesser unterhalb des in er Baumschutzverordnung des Landkreises Demmin verankerten Maßes liegt, wird kein Ersatz geleistet.

- 7.11. 3. Neben den Baumrodungen machen sich zudem auch Rodungen von Gebüschern bzw. einzelnen Sträuchern mit einer Gesamtfläche von 2.200 m² notwendig. Auch für diese Rodungen ist Ersatz zu bringen. Da innerhalb des Plangebietes dafür kein ausreichendes Flächenpotential zur Verfügung steht, muss im Rahmen des städtebaulichen Vertrages gesichert werden, dass an anderer Stelle des Stadtterritoriums eine 2.200 m² große Fläche mit Sträuchern (je anzupflanzender Strauch 1 m²) bzw. alternativ dazu dass weitere 88 Bäume (je Baum 25 m²) gepflanzt werden.
- 7.11. 4. In der Planzeichnung des B-Planes sind über den 35 definierten Baumstandorten weitere Pflanzstandorte für Bäume ausgewiesen. Diese Standorte wurden in Übernahme des Begrünungskonzeptes des Vorhabensträgers ausgewiesen. Für diese weiteren Pflanzstandorte ist der Vorhabensträger weder an die Größendefinition noch an die Artenliste der Festsetzung 5.1. der textlichen Festsetzungen des B-Planes gebunden.
- 7.12. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
- 7.12. 1. Im Bebauungsplan wird definiert, dass die innerhalb des Plangebietes als Erschließungswege bzw. als Zufahrten zu den Stellflächen befestigten Flächen zu Gunsten der Allgemeinheit mit einem Gehrecht belastet werden. Damit soll gesichert werden, dass die Anbindung des Plangebietes an die "Schwanenteichpromenade", die über eine öffentliche Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ohne weiteren Anschluss an öffentliche Fläche erfolgen soll, jederzeit (auch außerhalb der Öffnungszeiten der Verbrauchermärkte, zum Beispiel an Sonn- und Feiertagen) gewährleistet ist.
- 7.12. 2. Innerhalb des Gebietes, welches durch einen Vorhabensträger bebaut und erschlossen wird, muss im Rahmen eventueller Grundstücksteilungen privat-

rechtlich gesichert werden, dass untereinander Geh-, Fahr- und Leitungsrechte eingeräumt werden. Diesbezüglich sieht die Hansestadt Demmin im Rahmen des Planverfahrens des Bebauungsplanes keinen Regelungsbedarf.

- 7.13. Zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher schädlichen Umwelteinwirkungen [§ 9 (1) Nr. 24 BauGB]
- 7.13. 1. Aufgrund der Verkehrsdichte im Bereich der "Wollweberstraße" (neben den normalen Stadtverkehr zusätzlich auch Ortsdurchfahrtsverkehr auf der B 110 aus den Richtungen Rostock und Loitz in Richtung Jarmen) und dadurch bedingte Verkehrslärmbelastungen ist davon auszugehen, dass durch die Frequentierung des Geländes der Brauerei durch Kunden keine erheblichen Zusatzbelastungen zu verzeichnen sein werden.
- 7.13. 2. Auch der Anlieferungsverkehr, der ausschließlich am Tage und nicht an Sonn- und Feiertagen erfolgt, führt zu keinen erheblichen Mehrbelastungen im Bereich der angrenzenden Bebauung.
- 7.13. 3. Hinsichtlich des Betriebes von Kühlanlagen ist jedoch einzuschätzen, dass dort die Situation eine andere ist. Diese Anlagen werden 24 h am Tage betrieben. Zum Schutz der Nachtruhe im Bereich der angrenzenden Wohnbebauung wird festgesetzt, dass die Gebläseaustritte dieser Kühlanlagen eine Verkleidung besitzen müssen, die schalldämmend ist und jeweils nur eine Öffnung in Richtung Erdboden aufweist. Mit dieser Festsetzung wird gesichert, dass mit dem Betrieb der Kühlanlagen nur geringfügige Emissionen verbunden sein werden.
8. **Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB**
8. 1. Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V
8. 1. 1. Absatz 1 des § 19 LNatG M-V regelt, dass an Gewässern 1. Ordnung sowie an Seen und Teichen mit einer Größe von 1 Hektar und mehr bauliche Anlagen in einem Abstand von 100 Metern land- und gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet nicht errichtet oder wesentlich geändert werden dürfen.
8. 1. 2. Im laufenden Verfahren des B-Planes Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark" hat die Hansestadt Demmin einen Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des § 19 Abs. 1 LNatG M-V gestellt. Eine entsprechende Ausnahmegenehmigung wurde in der Zwischenzeit durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Demmin erteilt. Aus diesem Grunde war es in der Planzeich-

nung des B-Planes entbehrlich, den Gewässerschutzstreifen nachrichtlich zu übernehmen.

8. 2. Denkmalschutz

8. 2. 1. Ebenfalls im Planwerk nachrichtlich dargestellt wurden 2 Gebäude, die dem Denkmalschutz unterliegen. Dabei handelt es sich um die Wohnhäuser Wollweberstraße 5 und 6, die unter Positionsnummer 342 und 343 in der Denkmalliste des Landkreises Demmin geführt werden.

Der Vollzug des Abbruches dieser unter Denkmalschutz stehenden Häuser ist an Bedingungen gebunden, die vor Wirksamwerden der Abbruchgenehmigung zu erfüllen sind.

9. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V**

- 9.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hätte die Hansestadt Demmin, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V, die Möglichkeit, weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V zu treffen.
- 9.2. Diese Festsetzungen könnten Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.
- 9.3. Von der Möglichkeit der Definition bauordnungsrechtlicher Festsetzungen hat die Hansestadt Demmin aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes Gebrauch gemacht. So sind unter anderem Festsetzungen zur Dachform, zur Dachneigung sowie zur Farbgestaltung der neu zu realisierenden Baukörper getroffen worden.
- 9.4. Im Hinblick auf die bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurde darauf verwiesen, dass die Nichtbeachtung eine Ordnungswidrigkeit im Sinne des § 84 Abs. 1 LBauO M-V darstellt.

10. **Hinweise**

10. 1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden auch Hinweise in das Planwerk aufgenommen. Mit diesen Hinweisen soll sichergestellt werden, dass wichtige gesetzliche Bestimmungen, wie z.B. das Denkmalschutzgesetz (im konkreten Fall Sicherung der Belange der Bodendenkmalpflege) allgemein bekannt gemacht werden. Außerdem ist in diesen Hinweisen darauf eingegangen worden, dass die Grundstücke, soweit diese nicht für eine Bebauung genutzt werden, zu begrünen sind.
- 10.2. Zusätzlich ist im Planwerk des B-Planes Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark" darauf verwiesen worden, dass sich im Plangebiet ein Höhenfestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes des Landes M-V befindet.
11. **Hinweise von TÖB, die keinen Eingang in das Planwerk des Bebauungsplanes Nr. 13 gefunden haben**
- 11.1. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange, die zum 1. Entwurf des B-Planes Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark" durchgeführt worden ist, haben einzelne Träger öffentlicher Belange auch Hinweise formuliert, die aufgrund fehlender Relevanz bezüglich der vorliegenden Planung nicht in das Planwerk aufgenommen worden sind, die jedoch aufgrund ihrer allgemeinen Bedeutung, Eingang in die Begründung zum Planwerk gefunden haben. Hier handelt es sich im Einzelnen um Hinweise folgender Träger öffentlicher Belange:
- a) *Landesamt für Katastrophenschutz und Munitionsbergungsdienst*
Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Fachbereich Munitionsbergungsdienst, ist das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 nicht als kampfmittebelasteter Bereich bekannt.
- Nach Erfahrungen des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V ist jedoch nicht auszuschließen, dass während Bauarbeiten Einzelfunde auftreten. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sind. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, dass beim Fund von kampfmitteverdächtigen Gegenständen oder Munition, aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen sind und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen ist. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

b) *Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern*

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landesvermessungsamtes M-V mitgeteilt, dass im Plangebiet ein Höhenfestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern gelegen ist. Da es sich bei diesem Höhenfestpunkt um einen Mauerbolzen handelt, der in einem Gebäude verankert ist, welches abgerissen werden soll, muss durch den städtebaulich gebundenen Vorhabensträger das Entfernen des Mauerbolzens beantragt werden.

Im Hinblick auf den Höhenfestpunkt wurde seitens des Landesvermessungsamtes darauf hingewiesen (Merkblatt), dass Vermessungsmarken nach § 7 des Gesetzes über die Landvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V, S. 566) gesetzlich geschützt sind. Aus diesem Grunde

- dürfen Vermessungsmarken nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- darf zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes eine kreisförmige Schutzfläche von 2 Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- dürfen der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- hat derjenige, der notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Seitens des Landesvermessungsamtes wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen eine Ordnungswidrigkeit ist und mit einer Geldstrafe bis zu 5.000 Euro geahndet werden kann.

c) *Landkreis Demmin, Kataster- und Vermessungsamt*

Neben dem Hinweis bezüglich des Erhalts von Vermessungsmarken wurde darauf hingewiesen, dass seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Demmin empfohlen wird, vor Beginn der Bauarbeiten die Grenzen in der Örtlichkeit einmessen zu lassen.

- d) *Landkreis Demmin, Ordnungsamt*
Seitens des Ordnungsamtes des Landkreises Demmin wird darauf verwiesen, dass in Abhängigkeit von der Dichte und dem Nutzungscharakter der Gebäude das Wasserversorgungsunternehmen auf die Bereitstellung von Löschwasser hinzuweisen ist, da für die Versorgungsleitungen entsprechende Leitungsquerschnitte und "Feuerlöschhydranten" entsprechend Arbeitsblatt W 405 Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V. "Bereitstellung von Löschwasser" vorgesehen werden müssen.
- e) *Landkreis Demmin, Abfallwirtschaft/Immissionsschutz*
In der Stellungnahme des Landkreises Demmin/Fachbereich Abfallwirtschaft/Immissionsschutz wird darauf verwiesen, dass die Vorschriften des Bundes-Bodenschutzgesetzes vom 17. März 1998 (BGBl. I, S. 502), geändert durch Artikel 17 des Gesetzes vom 09. September 2001 (BGBl. I, S. 2331) sowie die der dazugehörigen Bodenschutzverordnung vom 12. Juli 1999 einzuhalten sind.

Zudem wird darauf verwiesen, dass die Entsorgung von Materialien laut den Technischen Regeln der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA), Stand 06. November 2003 vorzunehmen ist.

- 11.2. Auch hinsichtlich der Sicherung der Erschließung wurden von den einzelnen Versorgungsträgern Hinweise formuliert. Dabei handelt es sich im Einzelnen um Hinweise folgender TÖB:

- a) *Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow*
Seitens der GKU mbH als örtlichen Versorgungsträger wurde mitgeteilt, dass für die Wasserversorgung ein Anschluss an die in der Wollweberstraße gelegene Trinkwasserleitung DN 150 AZ möglich ist.

Zudem wird ausgeführt, dass die vorhandene Schmutzwasserleitung DN 350 Stz. parallel zur Promenade des "Schwanenteichs" auf dem Grundstück der ehemaligen "Brauerei" verläuft und dass an diese angebunden werden kann. Da die vorhandene Leitung eine Fläche tangiert, die im B-Plan als überbaubar definiert worden ist und zudem im Leitungsbereich umfangreiche Bodenaufschüttungen zu erwarten sind, wurde in Übereinkunft zwischen Versorgungsträger und Vorhabensträger geklärt, dass ein Umverlegen der Leitung unumgänglich ist.

Für die Ableitung des Regenwassers wird seitens der GKU mbH die Nutzung des "Schwanenteiches" vorgeschlagen. Seitens der Unteren Wasserbehörde ist diesbezüglich ausgeführt worden, dass die Inanspruchnahme des "Schwanen-

teichs" prinzipiell möglich ist, jedoch nachgewiesen werden muss, dass ein Ausuferen des "Teiches" bei Starkregen verhindert wird.

b) *e.dis Aktiengesellschaft*

Seitens des Versorgungsträgers wird ausgeführt, dass das Plangebiet derzeit nicht versorgt wird, da die Stromversorgungsleitungen der ehemaligen Brauerei incl. Wohnhäuser sowie der ehemaligen Schule seit längerer Zeit außer Betrieb sind.

Zudem führt die e.dis AG aus, dass die Peripherie des Plangebietes durch 2 mal 20 kV-Kabel berührt ist. Die Kabel liegen dabei im Bereich einer Fläche, die entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes als bebaubar definiert worden sind. Hier ist zwischen Vorhabensträger und Versorgungsträger abzuklären, inwieweit ein Umverlegen der vorhandenen Anlagen der e.dis AG wird.

c) *Deutsche Telekom AG*

Seitens der Deutschen Telekom AG wird ausgeführt, dass im Plangebiet Telekommunikationslinien des Unternehmens anzutreffen sind, die ggf. im Zuge der Baumaßnahmen gesichert, verändert oder verlegt werden müssen. Außerdem wird darauf verwiesen, dass es zur vollständigen telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes erforderlich wird, neue Telekommunikationslinien zu verlegen.

12. Auswirkungen der Bebauungsplanung

12.1. Flächenbilanz

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Planes lässt sich folgende Flächenbilanz ableiten:

Gesamtgröße des Plangebietes:	15.090,00 m ²
davon	
- Verkehrsfläche (Kfz-Verkehr)	0,00 m ²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger)	730,00 m ²
- öffentliche Grünfläche	540,00 m ²
- überbaubare Grundstücksfläche im SO (GRZ 0,8)	11.056,00 m ²
- nicht überbaubare Grundstücksfläche im SO	2.764,00 m ²

12.2. Auswirkungen auf das Plangebiet

Planungsziel der Hansestadt Demmin ist, im Bereich des Plangebietes großflächige Einzelhandelseinrichtungen anzusiedeln. Um dieses Planungsziel umsetzen zu können, ist eine starke bauliche Verdichtung am Standort notwendig. Neben großflächigen Baukörpern ist auch mit der Realisierung großflächiger Nebenanlagen (Stellplätze, Zufahrten, Umfahrten) zu rechnen. Durch die Wahl eines bereits vorbelasteten Standortes, der ebenfalls in starkem Maße einer Versiegelung unterlegen war, hat es die Stadt jedoch geschafft, die Auswirkungen auf das Plangebiet so gering wie möglich zu halten. Auch vor dem Hintergrund, dass mit der Planung eine Industrie- und Gewerbebrache, die aufgrund des Leerstandes von mehr als 10 Jahren und den damit verbundenen Begleitumständen (Baufälligkeit, Unordnung, Sicherheitsprobleme) einer Neuordnung zugeführt wird, kann die Entwicklung nur begrüßt werden.

12.3. regionale und überregionale Auswirkungen

Mit der Ausweisung des innerstädtischen Standortes für großflächigen Einzelhandel, welches entsprechend des vorliegenden Vermarktungskonzeptes des Investors insbesondere auf nahversorgungs- und innenstadtrelevante Sortimente abstellt, erhofft sich die Hansestadt eine weitere Belebung der Innenstadt.

13. **Realisierung des Behauungsplanes**

13. 1. Sicherung der Erschließung

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange erhalten die Versorgungsträger die Möglichkeit, die Hansestadt Demmin sowie den Vorhabens-träger über den Verlauf von Versorgungsleitungen sowie über die Rahmenbedingungen zur Sicherung der Ver- und Entsorgung des Gebietes zu informieren.

13. 2. Bodenordnung

Maßnahmen der Bodenordnung nach BauGB sind nicht notwendig.

14. **Betrachtung der geplanten Sondergebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft**
14. 1. Wie bereits ausgeführt, wird in einem gesonderten Verfahren (Allgemeine Vorprüfung gemäß § 3 c Abs. 1 Satz 1 des Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetzes (UVPG) in Verbindung mit Anlage 2 des UVPG) geprüft, inwieweit es durch die Planung des Sonstigen Sondergebietes für großflächige Einzelhandelbetriebe mit einer Verkaufsfläche von mehr als 1.500 m² und weniger als 5.000 m² zu erheblichen Beeinträchtigungen der Umwelt kommen könnte und zu einer UVP-Pflicht führen würden. Damit soll sich an dieser Stelle nicht weiter auseinander gesetzt werden.
14. 2. Vielmehr soll hier ausgeführt werden, ob die geplante Sondergebietsausweisung als Eingriff im Sinne des § 14 des Landesnaturschutzgesetzes (LNatG) M-V zu bewerten ist. In § 14 des LNatG M-V ist unter anderem verankert, dass
- der Bau und die wesentliche Änderung von Straßen, Wegen, Bahnanlagen Flugplätzen, Motor- und Flugsportflächen, Modellflugplätzen und sonstige Verkehrsflächen im Außenbereich (§ 14 Abs. 2 Nr. 11 LNatG)
 - die Errichtung baulicher Anlagen auf bisher baulich nicht genutzten Grundstücken und die wesentliche Änderung baulicher Anlagen im Außenbereich sowie die Versiegelung von Flächen mit mehr als 300 m² (§ 14 Abs. 2 Nr. 12 LNatG)
- Vorhaben sind, die Eingriffe darstellen, die zu vermeiden bzw. (wenn sie nicht vermeidbar sind) auszugleichen sind.
- 14.3. Aufgrund der innerstädtischen Lage (im Innenbereich der Hansestadt Demmin der gem. § 34 BauGB bebaut werden kann) sowie des Umstandes, dass es sich beim Vorhabensgebiet um eine Fläche handelt, die bereits einer vollflächigen Bebauung unterlegen hat, wird davon ausgegangen, dass es sich beim Vorhaben nicht um ein Vorhaben handelt, welches in den Naturhaushalt eingreift. Aus diesem Grunde ist die Erstellung einer flächenbezogenen Eingriffsbilanzierung (zusätzlich zur Bilanz im Hinblick auf die zu rodenden Bäume und Sträucher) entbehrlich.