

Hansestadt Demmin

- Der Bürgermeister -

Satzung über den Bebauungsplan
Nr. 22 "Baumannstraße"
der Hansestadt Demmin

Begründung

- Teil I -

Zusammenfassende Erklärung

Stand: Juli 2008



E. Wellmer
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis - Teil I - Zusammenfassende Erklärung

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung
2. Verfahrensablauf
3. Beurteilung der Umweltbelange
4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten
5. Abwägungsvorgang

Inhaltsverzeichnis - Teil II - Allgemeiner Text

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. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB
9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 3 BauGB
10. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB
11. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6a BauGB
12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO
13. Hinweise
14. Auswirkungen der Bebauungsplanung
15. Sicherung der Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes
16. Sonstige Hinweise von Behörden und Trägern öffentlicher Belange

Anlage 1 Lärmschutz

Inhaltsverzeichnis - Teil III - Umweltbericht

- I. Einleitung
 1. Kurzdarstellung der Ziele und der Inhalte des Bebauungsplanes
 2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
- II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen
 1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltzustandes und der Umweltmerkmale
 2. Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes
 3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen
 4. Anderweitige Planungsalternativen
- III. Ermittlung des baubedingten Eingriffs und Definition von Kompensationsmaßnahmen
 1. Ermittlung des baubedingten Eingriffs
 2. Definition von Kompensationsmaßnahmen
- IV. Zusätzliche Angaben
 1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung
 2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)
 3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

1. Ziel der Bebauungsplanaufstellung

- 1.1. Wesentliches Ziel der vorliegenden Planung der Hansestadt Demmin ist es, ein Innenstadtquartier im Bereich der "Baumannstraße" städtebaulich zu ordnen. Insbesondere werden Art und Maß der zulässigen baulichen Nutzung entlang der "Baumannstraße" definiert. Neben den überbaubaren Grundstücksflächen, bestimmt durch Baugrenzen, wird teilweise sogar eine zwingende Geschossigkeit festgesetzt. Anders als bei durchschnittlichen Bebauungsplänen an der Stadtperipherie mit der Überplanung von Außenbereichsflächen ging es bei der vorliegenden Planung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Baumannstraße" vordergründig nicht darum, bislang dem Außenbereich zuzuordnende Bereiche (z.B. "auf der grünen Wiese") als Baugebiete zu definieren. Lediglich zwei kleine Teilflächen mit einer Gesamtgröße von 4.700 qm sollen über den Bestand hinaus als Baugebiet ausgewiesen und damit einer Bebauung zugeführt werden. Insgesamt ergibt sich folgende Flächenbilanz:

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

Gesamtgröße des Plangebietes:	196.670,00 m ²
davon	
- Verkehrsfläche (Kfz-Verkehr)	7.125,00 m ²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger)	1.525,00 m ²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche)	2.165,00 m ²
- öffentliche Grünfläche	3.625,00 m ²
- Sonstiges Sondergebiet - Hafen -	150,00 m ²
- Mischgebietsfläche	182.080,00 m ²
<i>überbaubar (GRZ 0,6)</i>	<i>109.248,00 m²</i>
<i>nicht überbaubar</i>	<i>72.832,00 m²</i>

Im Hinblick auf das vorab ausgeführte wird deutlich, dass die mit dem B-Plan Nr. 22 verbundene Bestandserweiterung des Mischgebietes um 4.700 m² bei einem Bestand von 177.380 m² (Bestandserweiterung um ca. 2,5 %) eine untergeordnete Rolle spielt.

2. Verfahrensablauf

- 2.1. Im Rahmen eines Scoping-Termins erhielten am 12.09.2006 ausgewählte Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange die Möglichkeit, sich hinsichtlich des erforderlichen Umfangs und des Detaillierungsgrades der notwendigen Umweltprüfung zu äußern.
- 2.2. Die Unterrichtung über die voraussichtlichen Auswirkungen des Planes im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) fand durch eine Bürgerversammlung am 30.11.2006, 18.00 Uhr im Rathaus der Hansestadt Demmin statt.
- 2.3. In der frühzeitigen Behördenbeteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB (Anschreiben vom 04.09.2007 unter Fristsetzung bis zum 02.10.2007) wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert.
- 2.4. Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sowie der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde der Entwurf der Satzung des B-Planes Nr. 22 "Baumannstraße" erarbeitet und öffentlich ausgelegt bzw. zur Abgabe einer Stellungnahme an Behörden versandt. Umweltsrelevante Hinweise, Anregungen oder Bedenken, die während dieser Beteiligung von einzelnen Behörden formuliert worden sind, konnten im Rahmen der Abwägung vollständig ausgeräumt werden. Nicht beachtete, umweltsrelevante Hinweise, Anregungen oder Bedenken liegen nach der Abwägung nicht vor.

3. Beurteilung der Umweltbelange

- 3.1. Im Hinblick auf das Schutzgut Mensch wurde in den Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22 "Baumannstraße" ein Auszug aus der Immissionsprognose des Straßenbauamtes Güstrow als Träger der Baulast der Bundesstraße 110, welche im Rahmen der Sanierung der Straße erarbeitet worden ist, aufgenommen. Darauf basierend werden in der Satzung Flächen der Lärmpegelbereiche IV und V ausgewiesen und im Text entsprechende Anforderungen an die zu errichtenden Baukörper verankert.
- 3.2. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung ist von verschiedenen Seiten darauf verwiesen worden, dass Teile des Plangebietes als hochwassergefährdet einzustufen sind. Die potentielle Überschwemmungsfläche bei HW (100) - hundertjähriges Hochwasser - wird dabei durch eine Geländehöhe von 1,25 m + HN definiert. Eine entsprechende Angrenzungsline der potentiellen Überschwemmungsfläche wurde im Planwerk dargestellt. Damit im Zusammenhang ergeben sich Festsetzungen hinsichtlich der mindestens einzuhaltenden Höhe der Bauwerke (Oberkante Rohfußboden).

- 3.3. Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erarbeitet. Zur Bewertung des Eingriffs und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf ein für Mecklenburg-Vorpommern erarbeitetes Modell zur Eingriffsregelung, Stand Dezember 1999 zurückgegriffen.
- 3.4. Als voraussichtliche Umweltauswirkungen in Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB wurden im Umweltbericht zum Bebauungsplan Nr. 22 die Verkehrslärmbelastung der im Plangebiet derzeit / später lebenden und arbeitenden Bevölkerung, aber auch der Verlust von Boden und Bodenfunktion durch Versiegelung, der damit verbundene erhöhte Oberflächenwasserabfluss und eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie die Änderung der Lebensräume für Tiere und Pflanzen herausgearbeitet.

4. Anderweitige Planungsmöglichkeiten

4.1. Standort

Da die vorliegende Planung insbesondere der Sicherung der städtebaulichen Funktion und der Gestaltung eines Innenstadtquartiers am Eingang zum Zentrum der Hansestadt Demmin dient, erübrigt sich eine Frage nach Standortalternativen. Aufgrund der Spezifik der Planung ist davon auszugehen, dass alternative Standortmöglichkeiten völlig ausgeschlossen sind.

4.2. Planinhalt

In Übereinstimmung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes wurden innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes die wesentlichen Bauflächen als Mischgebietsflächen definiert. Lediglich im Bereich des Hafens für die Fahrgastschiffahrt wurde eine entsprechende Sondergebietsfläche festgesetzt. Die Festsetzung der Verkehrsflächen sowie der Grünflächen erfolgte in Sicherung des Bestandes. Aus diesem Grunde muss bezüglich der Art der baulichen Nutzung, die über den Bebauungsplan für den Standort "Baumannstraße" bestimmt worden ist, festgestellt werden, dass die Prüfung von Planungsalternativen hier im Großen und Ganzen nicht möglich ist. Lediglich im Bereich der peripheren Flächen, die derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind und nunmehr als Baugebiet (konkret Mischgebiet) festgesetzt worden sind, hätte es die Möglichkeit gegeben, gänzlich auf die Ausweisung von Baugebietsflächen zu verzichten (so genannte Null - Variante). Dies wurde jedoch nicht getan, da beide Flächen vormals bereits einer baulichen Nutzung unterlagen und als naturfern einzustufen sind. Außerdem ist festzustellen, dass die beiden betreffenden Flächen verkehrstechnisch erschlossen sind und außerdem mit geringen Mitteln ein Anschluss an die Anlagen der Ver- und Entsorgungsträger möglich ist.

Im Hinblick auf den Schutz der Menschen bzw. ihrer Wirtschaftsgüter hätte für die Hansestadt Demmin in Alternative zur jetzigen Planung die Möglichkeit bestanden, im Bereich der Flächen, die vom Staatlichen Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg als potentiellen Überschwemmungsflächen ausgewiesen worden sind, komplett auf die Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen zu verzichten. Diese Planungsalternati-

ve wurde jedoch verworfen, da dies bedeutet hätte, dass wesentliche Innenstadtbereiche, die derzeit bebaut sind, auf langer Sicht einer Bebaubarkeit entzogen worden wären.

Mit der Planung wurde bestimmt, dass im festgesetzten Mischgebiet 60 % der Baugrundstücke einer Bebauung zugeführt werden können. Dies entspricht der Standartregelung für Mischgebiete und spiegelt auch den derzeitigen Bestand wieder. Auch hier werden seitens der Hansestadt Demmin keine Planungsalternativen gesehen.

5. Abwägungsvorgang

5.1. Die im Umweltbericht sowie die von einzelnen Fachbehörden empfohlenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen wurden nach Abwägung zwischen sozialen, ökonomischen und umweltschutzbezogenen Belangen in weiten Teilen in den Bebauungsplan übernommen.

* Festsetzung von Schallschutzmaßnahmen entlang der Bundesstraße B 110 ("Baumannstraße")

* Festsetzung von Mindestbauwerkshöhen zum Schutz der Menschen bzw. ihrer Wirtschaftsgüter vor Hochwasserereignissen

5.2. Mit dem Bebauungsplan werden Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB vorbereitet. Wie bereits ausgeführt, gehört die Verkehrslärmbelastung der im Plangebiet derzeit / später lebenden bzw. arbeitenden Bevölkerung zu den wesentlichen Umweltauswirkungen. Hierauf reagiert der Bebauungsplan mit der Darstellung von Flächen, die den Lärmpegelbereichen IV oder V zuzuordnen sind sowie mit Festsetzungen zum Lärmschutz an Gebäuden.

5.3. Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

6. Schlussbemerkung

6.1. Aufgrund der Möglichkeit der Vermeidung, Minimierung und des Ausgleichs der erheblichen Umweltauswirkungen des Bebauungsplanes und aufgrund des Umstandes, dass tatsächliche Planungsalternativen, die Einfluss auf die Höhe oder Schwere des Eingriffs hätten, nicht gegeben sind, wurde im Rahmen der Abwägung der Bebauungsplan Nr. 22 "Baumannstraße" in seinem festgesetzten Geltungsbereich von der Hansestadt Demmin am 25. Juni 2008 als Satzung beschlossen. Diese ist nach ortsüblicher Bekanntmachung mit Ablauf des 17. Juli 2008 in Kraft getreten.