

**Hansestadt Demmin**  
- Der Bürgermeister -

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

**Begründung**  
- Teil II -  
Allgemeiner Text

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. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes**

1. 1. Das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 22 "Baumannstraße" liegt im Stadtteilgebiet Stuterhof, welches durch die Bundeswasserstraße "Peene" von Zentrum der Hansestadt Demmin getrennt gelegen ist, beidseits der Hauptverkehrsachse "Baumannstraße", die ihrerseits den Rang einer Bundesfernstraße (B 110) besitzt.
- 1.2. Nördlich und östlich wird das Satzungsgebiet durch die Uferkante der "Peene", im Südosten durch ein Grabengrundstück (Flurstück 496 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof), südlich durch den Straßenzug Fritz-Reuter-Straße; Baumannstraße und Eichstraße sowie durch das Flurstück 128/2 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof und darüber hinaus westlich durch ein Grabengrundstück (Flurstück 369/5 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof, teilweise) und die Flurstücke 371, 375, 478/3 sowie 478/4 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof begrenzt.
- 1.3. Das Satzungsgebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 1,97 ha.

## **2. Planungsanlass für die Bebauungsplanung**

2. 1. Die "Baumannstraße" übernimmt aufgrund ihrer Lage und ihrer Bedeutung für den regionalen bzw. für den überregionalen Verkehr (Bundesstraße 110) die Funktion des "Tores" zur Hansestadt Demmin aus westlicher Richtung. Dies bedeutet, dass dieser Straße im Hinblick auf die Bebauungsstruktur besondere Bedeutung beizumessen ist.
- 2.2. Die Bebauung entlang dieser Straße war ursprünglich durch einzeln stehende, 2- bis 3-geschossige Villen der Gründerzeit geprägt. Damit harmonierte diese Baustruktur mit dem Baubestand des Stadtzentrums von Demmin, insbesondere geprägt durch die Kirche "St. Bartholomaei" sowie die Bebauung rund um den Markt und damit auch rund um das Rathaus.
- 2.3. Ein Teil dieser ursprünglich vorhandenen Baustruktur wurde bereits in den Jahren nach 1945 aufgebrochen. Kriegsbedingt entstandene bauliche Lücken wurden nicht nach historischem Vorbild wieder aufgebaut. Vielmehr wurden die entstandenen Baulücken durch Zweckbauten [z.B. bauliche Anlagen der ehemaligen Wasser-Wirtschafts-Direktion oder einer bereits zu DDR-Zeiten errichteten Autowerkstatt] gefüllt.



#### **4. Ziele der Planung**

##### **4. 1. Für das Satzungsgebiet ergaben sich folgende Planungsziele:**

- Neuordnung des Gebietes durch Steuerung der Wohn- und der gewerblichen Bebauung unter besonderer Berücksichtigung der Grünordnungs- und der Naherholungsaspekte
- Sicherung des Anlegeplatzes für die Fahrgastschiffahrt durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes
- Sicherung der innerstädtischen Grünanlage
- Sicherung des Großparkplatzes an der "Peene" für den Straßenverkehr (öffentlich)
- Entwicklung eines Konzeptes für die Neugestaltung der Bebauung entlang der Baumannstraße unter Einbeziehung der Bebauung in den angrenzenden Straßenzügen
- Beschränkung der Ausdehnung der Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden, Sicherung der verbliebenen Freiflächen an der "Peene", Schaffung der Möglichkeit der Nutzung des Ufers der "Peene" für die Erholung unter gleichzeitiger Sicherung der größtmöglichen Unverbautheit des Ufers
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen, die sich durch die teilweise Lage des Plangebietes im 100 m Uferschutzstreifen zu Gewässern 1. Ordnung (hier: "Peene" als Bundeswasserstraße) ergeben.

#### **5. Rechtsgrundlagen**

5. 1. Grundlage für die Ausarbeitung des B-Planes, die Definition der Festsetzungen sowie für den Verfahrensablauf bildet das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316)

5. 2. Folgende weiteren Gesetzestexte waren für die Planung maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Artikel 9 des Gesetzes vom 23.05.2006 (GVOBl. M-V S. 194).

- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 23. Oktober 2007 (BGBl. I S. 2470)
- das Bundesfernstraßengesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2007 (BGBl. I S. 1206)
- Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg - Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. 2003 S. 1), zuletzt geändert am 11.7.2005, GVOBl. M-V S. 326
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), geändert durch Gesetz vom 05.12.2007, GVOBl. M-V 2006, S. 377

## 6. Rahmenbedingungen

### 6. 1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

#### 6. 1. 1. *Bebauung*

Das Plangebiet ist im Stadtteilgebiet Stuterhof, südwestlich des Stadtzentrums der Hansestadt Demmin gelegen. Von der ursprünglichen Baustruktur entlang der "Baumannstraße" zeugen heute nur noch wenige der zumeist 2- bis 3-geschossigen, einzeln stehenden Villen. Insoweit die historische Bausubstanz noch intakt ist, wird diese überwiegend im Sinne des Wohnens genutzt.

Entstandene Baulücken wurden nach dem 2. Weltkrieg zumeist nicht durch Wohngebäude aufgefüllt. Vielmehr wurden Wirtschaftsbauten errichtet. Davon zeugen einerseits die derzeit nahezu leer stehenden baulichen Anlagen der ehemaligen Wasser-Wirtschafts-Direktion (unmittelbar angrenzend an die "Peene") sowie die baulichen Anlagen eines heute durch ein Autohaus genutzten Gebäudekomplexes, der zu DDR-Zeiten bereits als Kfz-Werkstatt genutzt worden ist. Gerade bei Nutzungsänderungen in diesen Bereichen ist es städtebaulich sinn-

voll, die ursprünglich vorhandene Baustruktur als Maßstab einer Neubebauung zu sehen. Gerade hier liegt der städtebauliche Bedarf der vorliegenden Planung.

Zusätzlich ergänzt wird der die "Baumannstraße" ursprünglich prägende Baubestand durch ein nach der Wende erbautes 3-geschossiges Wohn- und Geschäftshaus (Ladengeschäft im Erdgeschoss, Wohn- und Büroräume in den oberen Etagen) im Osten des Plangebietes (gegenüber der öffentlichen Grünfläche, welche ihrerseits an das Sonstige Sondergebiet - Fahrgastschiffahrt angrenzt).

Die peripheren Straßenabschnitte (Fritz-Reuter-Straße und Eichholz), die neben dem Baubestand entlang der Baumannstraße mit in das Plangebiet aufgenommen worden sind, werden insbesondere durch eine Wohnbebauung (hier jedoch zu meist eingeschossig) geprägt.

#### 6.1.2. *Freiflächennutzung*

Im Plangebiet des B-Planes Nr. 22 sind neben mit Hochbauten bebauten Flächen auch zahlreiche Freiflächen gelegen. Dabei ist zu unterscheiden zwischen Flächen, die einer intensiven Freiflächennutzung (z.B. öffentliche Grünflächen am Schiffsanleger, Hof- und Gartenflächen der Wohngebäude, Stellplatzfläche neben dem neu erbauten Wohn- und Geschäftshaus, öffentliche Parkfläche direkt an der "Peene"), einer Teilnutzung (Freiflächen entlang der "Peene", die teilweise für die Erholung genutzt werden bzw. Freifläche zwischen Eichholz und dem Deich im Westen des Plangebietes, welche als Lagerfläche für Mutterboden bzw. Recycling-Material für den Wegebau dient) oder überhaupt keiner Nutzung unterliegen. Bei letzteren handelt es sich um die Freifläche nordwestlich des neu errichteten Wohn- und Geschäftshauses (Baumannstraße 1).

#### 6. 2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

##### 6. 2. 1. *Angrenzende Bebauung*

Das Umfeld des Plangebietes ist im Wesentlichen durch Wohnnutzung geprägt. Nordöstlich des Plangebietes ist zudem das Verwaltungs- und Handelszentrum "Am Hanseufer", welches neben gastronomischen und Handelseinrichtungen unter anderem Teile der Verwaltungen der Hansestadt Demmin und des Landkreises Demmin bzw. das Heimatmuseum Demmin beherbergt, gelegen. Nördlich des Plangebietes ist auf die baulichen Anlagen des Hafens zu verweisen. Hier sind neben den großzügig befestigten Uferbereichen (teilweise Standplätze für LKW) auch insbesondere die Getreidespeicher und die Getreideverladung als gegebene Nutzung zu beachten. Östlich des Plangebietes ist des Weiteren auf die "Fischerinsel" zu verweisen. Ein Teil dieser Insel wird heute als Freilichtmuseum genutzt und ist mit kleinen, eingeschossigen Holzhütten bebaut. Die Zufahrt zur "Insel" erfolgt über eine kleine Straße (im Geltungsbereich des B-Planes ge-

legen) und eine Brücke, wobei festzustellen ist, dass diese Zufahrt in ihrer Nutzbarkeit beschränkt ist (Rettungsfahrzeuge, Ver- und Entsorgung) und nicht dem allgemeinen öffentlichen Verkehr dient.

Im Südosten grenzt das Plangebiet an die baulichen Anlagen des Seglerhafens des Vereins "Blau-Weiß-90" an. Hier befinden sich einerseits das Vereinshaus (unmittelbar angrenzend an die Zeilenwohnbebauung der Fritz-Reuter-Straße) und zum anderen die mehr oder weniger befestigten Bootsliegendeplätze des Vereins.

#### 6. 2. 2. *Angrenzende Landschaft*

Wie bereits hinsichtlich der vorhandenen Bebauung ausgeführt, ist darauf zu verweisen, dass östlich des Plangebietes die "Fischerinsel" gelegen ist. Waren zu DDR-Zeiten große Teile der Insel durch lokale Fischer (Boote, kleinere Fischerhütten) und die baulichen Anlagen einer Nerzzucht geprägt, ist nunmehr festzustellen, dass die "Fischerinsel" bis auf den Museumsteil heute ungenutzt ist. Bedingt durch die Nutzungsaufgabe ist die "Fischerinsel" in der Zwischenzeit stark verbuscht, dabei sind Weiden vorherrschend. Westlich des Plangebietes liegt das "Eichholz", ein durch wenige Siedlungsstellen und durch feuchte, überwiegend extensiv genutzte Wiesen gekennzeichneter Niederungsbereich der "Peene". Zum Schutz vor Hochwasser sind die Randbereiche zwischen Bebauung und freiem Landschaftsraum hier eingedeicht.

### 7. **Planinhalt gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

#### 7. 1. Vorbemerkung

Die Begründung der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Baumannstraße" ist in 3 Teile gegliedert. Neben der Zusammenfassenden Erklärung, die auf der Grundlage des § 10 Abs. 4 BauGB dem Bebauungsplan beizufügen ist (hier Teil I), beinhaltet der Teil II den allgemeinen Text der Begründung zur Satzung und der Teil III den Umweltbericht, der auf Grundlage des § 2 a BauGB einen gesonderten Teil der Begründung bildet.

Für die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 22 "Baumannstraße" ergeben sich folgende Planinhalte:

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

7. 2. 1. Sonstiges Sondergebiet - Hafen

Mit dem Bebauungsplan Nr. 22 "Baumannstraße" wird die derzeit gegebene Nutzung eines Teils des Ufers der Bundeswasserstraße "Peene" als Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt auch planungsrechtlich gesichert. Aus diesem Grunde ist hier, analog zur Darstellung im Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin, entlang des befestigten Ufers ein sonstiges Sondergebiet - Hafen für die Fahrgastschiffahrt ausgewiesen worden. In den textlichen Festsetzungen zur Art der baulichen Nutzung hinsichtlich des ausgewiesenen Sondergebietes wurde formuliert, dass dieses Sondergebiet zum Zwecke der Erholung der berufsmäßigen Fahrgastschiffahrt dient. Des weiteren wurde festgelegt, dass innerhalb des festgesetzten Sondergebietes bauliche Kleinstanlagen ( $< 10 \text{ m}^2$ ), die in unmittelbarem Zusammenhang mit der Fahrgastschiffahrt stehen (z.B. kleines Häuschen für den Ticket oder für den Souvenirverkauf) zulässig sind. Im festgesetzten Sondergebiet sind hingegen Kfz-Stellplätze einschließlich Carports/Garagen völlig unzulässig. Diese Festsetzung ist zum einen der Dimensionierung der Fläche, zum anderen der Sicherung der bestimmungsgemäßen Nutzung als Anleger für Fahrgastschiffe geschuldet. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB ist seitens des Fachamtes Bauleitplanung des Bauamtes des Landkreises Demmin empfohlen worden, wegen der geringen Größe der Fläche auf die Ausweisung eines Sondergebietes zu verzichten und anstelle derer eine Fläche für besondere Nutzungszwecke nach § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB festzusetzen. Dieser Anregung wurden seitens der Stadtvertretung der Hansestadt Demmin nicht gefolgt.

7. 2. 2. Mischgebiet

In Übereinstimmung mit der Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin wurde der überwiegende Teil der innerhalb des Plangebietes gelegenen Bauflächen als Mischgebiet festgesetzt. Damit wurde der bestehenden und auch weiter zu erhaltenen gemischten Nutzung innerhalb des Plangebietes Rechnung getragen werden.

Unter Anwendung von § 1 Abs. 5 BauNVO wurde jedoch der Katalog der allgemein zulässigen, der ausnahmsweise zulässigen und der nicht zulässigen Art der baulichen Nutzung an die Anforderungen an den Standort angepasst. So ist es

---

unter anderem die Zulässigkeit von Tankstellen, Gartenbaubetrieben und von Anlagen für sportliche Zwecke dahingehend beschränkt worden, dass diese lediglich ausnahmsweise zulässig sind. Dies bedeutet, dass über deren Zulässigkeit von der Hansestadt Demmin im Einzelfall entschieden wird. Vollständig ausgeschlossen wurde die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten. Die Einschränkung der Nutzung wird begründet mit der exponierten Lage des Plangebietes als "Eingang" zum Zentrum der Hansestadt Demmin.

7. 3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
7. 3. 1. Um sicherzustellen, dass die ausgewiesenen Mischgebietsflächen optimal genutzt werden können, wurde die Grundflächenzahl mit 0,6 definiert. Damit wird die vom Gesetzgeber in der BauNVO für gemischte Bauflächen (Mischgebiete, Dorfgebiete) vorbestimmte Grundflächenzahl voll ausgeschöpft. Ein Überschreiten dieser über die GRZ definierten Grundfläche durch die Grundflächen von Nebenanlagen wird jedoch als nicht zulässig festgesetzt. Seitens der Hansestadt Demmin werden keine städtebaulichen Zwänge gesehen, die ein stärkeres bauliches Verdichten des Gebietes bedingen würden.
7. 3. 2. Aufgrund der besonderen Situation am "Eingang" zum Zentrum der Hansestadt Demmin und der ursprünglichen Bebauung entlang der Baumannstraße ist teilweise festgesetzt worden, dass die zu errichtenden Häuser zweigeschossig sein müssen. Der Hansestadt Demmin ist durchaus bewusst, dass dies die Bebaubarkeit insbesondere der Flächen entlang der Baumannstraße deutlich reduziert. Dieser Umstand wird jedoch billigend in Kauf genommen, da hier auf jeden Fall der Bau von klassischen Einfamilienhäusern unterbunden werden soll. Für diese Art des Bauens hält die Hansestadt Demmin eine Vielzahl anderer Bauplätze bereit.
7. 3. 3. Für peripher im Geltungsbereich des Bebauungsplanes gelegene Baugrundstücke (entlang der Fritz-Reuter-Straße sowie der Straße "Eichholz", die die "Stadteingangssituation" weit weniger prägen, wurde auf die Festsetzung der Anzahl der Vollgeschosse als Soll-Festsetzung verzichtet. Hier wurde die Möglichkeit einer teilweise zweigeschossigen, überwiegend jedoch einer zulässigen eingeschossigen Bauweise gewählt.

- 
7. 4. Baugrenzen, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche  
[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
7. 4. 1. Aufgrund der geringen Dimensionierung sowie aufgrund der Einschränkungen bezüglich der zulässigen baulichen Anlagen im Bereich des Sonstigen Sondergebietes für die Fahrgastschiffahrt ist darauf zu verweisen, dass innerhalb des Sonstigen Sondergebietes auf die Ausweisung von Baugrenzen verzichtet worden ist.
7. 4. 2. Im festgesetzten Mischgebiet ist mit der Definition der zulässigen Grundflächen die Ausweisung von Baugrenzen eng verbunden. Diese regeln streng, in welchen Bereichen des festgesetzten Mischgebietes die Hochbauten errichtet werden dürfen. Es ist bestimmt worden, dass außerhalb dieser Baugrenzen Garagen (unter/gleich 9 m Seitenlänge) und Carports sowie ebenerdige Stellplätze zulässig sind. Garagenbauten mit einer Länge von über 9,0 m sind nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Die Festsetzung der Baugrenzen ist dabei so erfolgt, dass die ursprünglich vorhandene Baustruktur unter Beachtung von Sichtbezügen zum Zentrum der Hansestadt Demmin und zur "Peene" aufgegriffen worden ist. Die Baugrenzen der derzeit un bebauten Bereiche, die einer Neubebauung zugeführt werden sollen, wurden entsprechend der Größe im unmittelbaren Umfeld bereits vorhandener Bebauung dimensioniert und so situiert, dass die beabsichtigten Sichtbezüge (insbesondere zum Wahrzeichen der Hansestadt Demmin, dem Turm der Kirche "St. Bartolomai") nicht beeinträchtigt werden.
7. 4. 3. In Auseinandersetzung mit einem Hinweis des Fachbereiches Bauleitplanung des Landkreises Demmin ist auch im Bereich der festgesetzten öffentlichen Grünfläche, hier: im Bereich der vorhandenen WC-Anlage, eine Baugrenze ausgewiesen worden. Im Planwerk wurde dazu ergänzend verankert, dass im Bereich der Grünfläche (innerhalb der Baugrenzen) ein WC als zulässige Bebauung gilt und auch die Zuwegung zur WC-Anlage im Bereich der öffentlichen Grünfläche zulässig ist.
7. 4. 4. Es wird darauf hingewiesen, dass die festgesetzten Baugrenzen im Bereich vorhandener Bebauung erst dann ihre Gültigkeit entwickeln, wenn die bestehende Bebauung abgerissen worden ist. Im Rahmen des Umbaus bzw. der Umnutzung von bestehenden Gebäuden ist die definierte Baugrenze nicht zur Anwendung zu bringen. Diese Festsetzung soll den Eigentümern bereits bebauter Grundstücke dahingehend Sicherheit bringen, dass bei Baugenehmigungen innerhalb des vorhandenen Bestandes eine eventuell nicht am Gebäudebestand orientierte Baugrenze eingehalten werden muss. Die Baugrenzen (auch im Bereich des vorhandenen Bestandes) wurden lediglich so gewählt, dass bei eventuellem Abriss die historische Bauform wieder aufgenommen wird.
-

---

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

7. 5. 1. Die außerhalb der Baugrenzen liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für erschließende Wege, Carports, Garagen (kleiner/gleich 9 m Länge) und auch für Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 2 BauNVO überbaut werden. Hinsichtlich der Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO ist im Bebauungsplan definiert worden, dass diese außerhalb der Baugrenzen unzulässig sind. Lediglich für Gewächshäuser, Gerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung und für Müllplätze wurde im Text des Bebauungsplanes eine Ausnahme formuliert. Diese vorab genannten Nebenanlagen sind zulässig, wenn die im B-Plan definierten Maße nicht überschritten werden.

7. 5. 2. Im Hinblick auf die besondere Lage des Plangebietes an einem Altarm der Bundeswasserstraße "Peene" und der derzeitigen Situation vor Ort ist im Planwerk formuliert worden, dass die Errichtung von Bootssteganlagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig ist, wenn der Bootssteg eine Größe von 10,0 m x 1,5 m nicht übersteigt und dieser Bootssteg als untergeordnete Nebenanlagen einer realisierten oder vorhandenen Wohnbebauung zugeordnet ist, wobei je eine Wohneinheit lediglich ein Bootssteg realisiert werden darf. Entsprechend eines Hinweises des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Neubrandenburg wurde ergänzend im Planwerk konkretisiert, dass die zulässigerweise zu errichtenden Stege parallel zum Ufer zu führen sind und dass in dem Falle, dass auf einem Grundstück mehr als 1 Wohneinheit und damit mehr als 1 Steg errichtet werden sollen, die Stege nicht isoliert gebaut werden dürfen, sondern ein entsprechend langer Gemeinschaftssteg zu realisieren ist. Darüber hinaus wurde mit dem B-Plan festgesetzt, dass innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen die Errichtung von Bootshäusern unzulässig ist.

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

7. 6. 1. Das innerstädtisch gelegene Plangebiet des B-Planes Nr. 22 "Baumannstraße" ist durch bereits vorhandene Straßen und Wege vollständig erschlossen. Für die Umsetzung der B-Planung bedarf es keiner Neuausweisung von Straßenräumen. Während die "Baumannstraße" als überörtliche Straße (Bundesstraße 110) Fernverbindungsfunktion übernimmt, sind die anderen im Plangebiet gelegenen Straßen und Wege (Fritz-Reuter-Straße, Eichholz, Weg zur Fischerinsel, Weg zur Parkfläche am "Peene"-Ufer) nur von untergeordneter Bedeutung und übernehmen lediglich eine örtliche Erschließungsfunktion.

- 
7. 6. 2. Neben den Straßenverkehrsflächen sind im Plangebiet auch Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gelegen. Hierbei handelt es sich zum einen um einen Fußgängerbereich zwischen "Baumannstraße" und Sonstigen Sondergebiet - Fahrgastschiffahrt. Dieser Bereich grenzt unmittelbar an die öffentlichen Grünflächen an, die das Gesamtensemble der Anlegestelle der Fahrgastschiffahrt an der "Peene" gestalterisch sehr aufwerten. Zum anderen handelt es sich um einen öffentlichen Parkplatz für PKW, der insbesondere durch die Gäste der Ausflugschiffe frequentiert wird. Darüber hinaus besteht hier aufgrund der Größe der Parkfläche aber auch die Möglichkeit, dass Reisebusse hier kurzzeitig halten, um Gäste aus- oder einsteigen zu lassen. Die Kunden des neu errichteten Wohn- und Geschäftshauses mit Elektronikmarkt im Erdgeschoss nutzen diesen öffentlichen Parkplatz kaum, da hierfür ein eigener, ausreichend großer Kundenstellplatz zur Verfügung steht.
7. 7. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
7. 7. 1. Wie bereits an anderer Stelle dargelegt, wurden die gärtnerisch gepflegten Grünanlagen sowohl im Bereich des Anlegers für die Fahrgastschiffahrt als auch im Bereich des öffentlichen Parkplatzes am Ufer der "Peene" als öffentliche Grünflächen festgesetzt. Auf eine Zweckbestimmung wurde verzichtet, da es sich lediglich um kleine, gärtnerisch angelegte Flächen handelt, die keiner besonderen Funktion unterliegen. Eine Ausweisung als Parkfläche, die der tatsächlichen Nutzung der Grünfläche am nächsten kommt, ist aufgrund der geringen Größe der zur Verfügung stehenden Fläche nicht sinnvoll, da nicht entsprechend.
7. 7. 2. Die öffentliche Grünfläche im Bereich des Anlegers für die Fahrgastschiffahrt ist bereits durch einen Weg (entsprechend des Hinweises des Fachamtes Bauleitplanung des Bauamtes des Landkreises Demmin nunmehr der Verkehrsfläche, Zweckbestimmung Fußgänger zugeordnet) und durch eine öffentliche Toilettenanlage bebaut. Weitere Versiegelungen im Bereich dieser Grünfläche sind nicht zu erwarten. Der Bereich der WC-Anlage ist durch eine Baugrenze innerhalb der Grünfläche als überbaubar mit entsprechenden Zweckbauten (WC-Anlage) festgesetzt worden.
7. 8. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
7. 8. 1. Im Bebauungsplan wird festgehalten, dass das Flurstück 495 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der anliegenden Flurstücke 138/1, 138/3, 138/4, 139, 140 und 140 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof belastet ist. Damit soll den Eigentümern der vorab be-
-

zeichneten Flurstücke ein fußläufiges Erreichen der "Peene" und dort gegebenenfalls festliegender Boote ermöglicht werden.

7. 9. 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. 9. 1. Im Rahmen der Sanierung/des Ausbaues der Baumannstraße wurde durch den Baulastträger, vertreten durch das Straßenbauamt Güstrow eine Prognose der Verkehrslärmbelastung (Auszüge, die das Plangebiet betreffen, sind als Anlage 1 dieser Begründung beigelegt) vorgelegt. Da die Baumannstraße in rechtlicher Hinsicht als "bestehende Straße" galt, war innerhalb dieser Prognose im Hinblick auf die Sanierung der Straße lediglich zu prüfen, inwieweit für die vorhandenen Häuser die Voraussetzungen für eine "Lärmsanierung" erfüllt sind. Dabei wird davon ausgegangen, dass bei Mischgebieten Lärmsanierungsmaßnahmen notwendig werden, wenn tags (6.00 Uhr - 22.00 Uhr) ein Immissionsgrenzwert von 72 dB (A) bzw. nachts (22.00 Uhr - 6.00 Uhr) ein Immissionsgrenzwert von 62 dB (A) überschritten wird. Die Berechnung der Pegel zur Beurteilung der Notwendigkeit von Lärmsanierungsmaßnahmen wurde dabei für den Straßenzustand nach Fertigstellung des Ausbaues mit der zum Zeitpunkt der Verkehrsfreigabe prognostizierten Verkehrsmenge durchgeführt (2003). Die Methoden für die Berechnung des Straßenlärms ergaben sich dabei aus Anlage 1 der Verkehrslärmschutzverordnung sowie aus den "Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" (RLS-90). Die Dimensionierung der passiven Lärmschutzmaßnahmen erfolgt jedoch anhand der Prognoseverkehrsmenge für das Jahr 2015.
7. 9. 2. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 22 wurden die Wohnhäuser
- |                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| Baumannstraße 1  | (Immissionspunkte 13, 14)     |
| Baumannstraße 2  | (Immissionspunkte 15, 16, 17) |
| Baumannstraße 3  | (Immissionspunkte 18, 19, 20) |
| Baumannstraße 7  | (Immissionspunkte 21, 22, 23) |
| Baumannstraße 8  | (Immissionspunkte 24, 25, 26) |
| Baumannstraße 15 | (Immissionspunkte 44, 45, 46) |

betrachtet. Die gewerblichen Bereiche (Autohaus, Kfz-Teile-Handel sowie Gebäude auf dem Gelände der ehemaligen Wasser-Wirtschafts-Direktion) wurden bei der Beurteilung der Notwendigkeit von Lärmsanierungsmaßnahmen aufgrund geringerer Schutzbedürftigkeit nicht bewertet.

7. 9. 3. Im Ergebnis kann der Prognose (siehe Anlage 1, Unterlage 2.2, Seite 2 und 3) entnommen werden, dass bei 17 im Geltungsbereich des B-Planes Nr. 22 gelegenen Immissionspunkten mit insgesamt 42 Immissionsprognosewerten (Anzahl bedingt durch Mehrgeschossigkeit der Wohnhäuser) insgesamt 4 x tags sowie insgesamt 13 x nachts die Beurteilungspegel (tags 72 dB (A), nachts 62 dB (A)) überschritten werden, bei dem entsprechend Aussage des Straßenbauamtes Güstrow die Notwendigkeit der Lärmsanierung besteht.
7. 9. 4. DIN 18005-1 Beiblatt 1 enthält schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Hierbei handelt es sich nicht um Grenzwerte. Vielmehr sind sie als sachverständige Konkretisierung der Anforderung an den Schallschutz aufzufassen. Sowohl bei der (Neu)-Planung von Straßen- und Schienenwegen als auch von schutzbedürftigen Nutzungen in deren Einwirkungsbereich ist die Einhaltung der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 verankerten Orientierungswerte anzustreben. Auch hier wird bei der Beurteilung zwischen Richtwerten für tags (Zeitraum von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr) und nachts (Zeitraum von 22.00 Uhr bis 6.00 Uhr) unterschieden. Für Mischgebiete werden 60 dB (A) als Orientierungswert für den Tag und 50 dB (A) als Orientierungswert für die Nacht genannt.

Werden die im Auftrag des Straßenbauamtes Güstrow ermittelten Immissionspegel mit den durch DIN 18005 vorgegebenen Richtwerten verglichen, ist festzustellen, dass an allen Immissionspunkten diese Richtwerte deutlich überschritten werden. Bei den Tagwerten liegt die Richtwertüberschreitung zwischen 4 dB (A) [Baumannstraße 1, Immissionspunkt 14, Erdgeschoss] und 14 dB (A) [Baumannstraße 3, Immissionspunkt 19, Erdgeschoss]. Bei den Nachtwerten ist dies nicht anders. Hier liegen die Richtwertüberschreitungen sogar zwischen 7 dB (A) [Baumannstraße 1, Immissionspunkt 14, Erdgeschoss] und 17 dB (A) [Baumannstraße 3, Immissionspunkt 19, Erdgeschoss].

7. 9. 5. Der Schallschutz ist als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen zu verstehen. Die in der städtebaulichen Planung erforderliche Abwägung der Belange kann in bestimmten Fällen bei Überwiegen anderer Belange - insbesondere in bebauten Gebieten - zu einer entsprechenden Zurückstellung des Schallschutzes führen. In diesen Fällen sollte möglichst ein Ausgleich durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich abgesichert werden. Da aufgrund der innerstädtischen Lage und der Funktion der Baumannstraße als "Tor" zum Zentrum der Hansestadt Demmin keine aktiven Schallschutzmaßnahmen (Lärmschutzwand, Lärmschutzwand, dichte Riegelbepflanzung) möglich sind, werden passive Lärmschutzmaßnahmen notwendig.

7. 9. 6. Der folgenden Tabelle kann entnommen werden, dass aufgrund der Verkehrslärmsituation die für eine Bebauung mit Hauptgebäuden zu nutzenden Flächen (definiert als die überbaubaren Grundstücksflächen im festgesetzten Mischgebiet) in die Lärmpegelbereiche IV und V nach DIN 4109 fallen. Außerdem kann entnommen werden, welche erforderlichen resultierenden Schalldämmmaße die zu verwendenden Baustoffe aufweisen müssen.

Tabelle 1: DIN 4109, Tabelle 8 - Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen

Spalte	1	2	3	4	5
Zeile	Lärmpegelbereich	„Maßgeblicher Außenlärmpegel“  dB(A)	Raumarten		
			Bettienräume in Krankenanstalten und Sanatorien	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliches	Büroräume <sup>1)</sup> und ähnliches
			erf. $R_{w,25}$ des Außenbauteils in dB		
1	I	bis 55	35	30	-
2	II	56 bis 60	35	30	30
3	III	61 bis 65	40	35	30
4	IV	66 bis 70	45	40	35
5	V	71 bis 75	50	45	40
6	VI	76 bis 80	<sup>2)</sup>	50	45
7	VII	> 80	<sup>2)</sup>	<sup>2)</sup>	50

<sup>1)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

<sup>2)</sup> Die Anforderungen sind hier aufgrund der örtlichen Gegebenheiten festzulegen.

7. 9. 7. Auf Anregung des Fachbereiches Immissionsschutz wurden im Planwerk die sich aufgrund der Verkehrsbelastung ergebenden Lärmpegelbereiche dargestellt. Damit ist gesichert, dass den Anforderungen des passiven Lärmschutzes in ausreichendem Maße Rechnung getragen worden ist.

## 8. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB

8. 1. Wie bereits im Hinblick auf die Baugrenzen, überbaubaren Grundstücksflächen bereits ausgeführt, hat die Hansestadt Demmin von der neuen Regelung des § 9 Abs. 2 BauGB Gebrauch gemacht. So wurde mit dem Bebauungsplan bestimmt, dass die festgesetzte Baugrenze im Bereich vorhandener Bebauung erst dann Wirkung entfaltet, wenn die vorhandene Bebauung abgängig ist. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die Besitzer vorhandener Bebauung ohne Probleme innerhalb des Bestandes sanieren können und auch eine bauliche Nutzung möglich ist.

**9. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 3 BauGB**

9. 1. Entsprechend § 9 Abs. 3 BauGB ist es möglich, für Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB die Höhenlage festzusetzen. Von dieser Möglichkeit hat die Hansestadt Demmin Gebrauch gemacht. Zum Schutz der zu errichtenden Bebauung vor Hochwasserereignisse wird bestimmt, dass die Oberkante Rohfußboden der Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, mindestens 1,56 m über HN zu realisieren sind. Maßstab für die Festsetzung der Höhe ist das HW<sub>100</sub> (hundertjähriges Hochwasser), welches entsprechend der Angabe des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Neubrandenburg bei 1,25 m über HN rangiert. In der Stellungnahme des Fachamtes Wasser- und Boden des STAUN Neubrandenburg ist in diesem Zusammenhang auf § 31a Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) verwiesen worden, wonach jede Person, die durch Hochwasser betroffen sein kann, im Rahmen des ihr Möglichen und Zumutbaren verpflichtet ist, geeignete Vorsorgemaßnahmen zum Schutz vor Hochwassergefahren und zur Schadensminderung zu treffen, insbesondere die Nutzung von Grundstücken den möglichen Gefährdungen von Mensch, Umwelt oder Sachwerten durch Hochwasser anzupassen. Weiterhin wird darauf verwiesen, dass bei auftretendem Hochwasser die Überschwemmungen bis zu 4 Wochen und länger dauern können. Mit Blick auf die definierte Mindesthöhe der Oberkante Rohfußboden ist davon auszugehen, dass der gesamte Fußbodenaufbau hochwasserfrei ist.

Zum Schutz vor Hochwassergefahren ist es zudem notwendig, dass die Standsicherheit der Gebäude so ausgelegt werden muss, dass im Falle eines Hochwassers die Standsicherheit nicht gefährdet ist. Durch einen entsprechenden Hinweis im Planwerk soll auch dies gesichert werden.

**10. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB**

10. 1. Gewässerschutzstreifen gem. § 19 LNatG M-V

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.

Im laufenden Verfahren des B-Planes Nr. 22 "Baumannstraße" hat die Hansestadt Demmin einen Antrag auf Ausnahme von den Festsetzungen des § 19 Abs. 1 LNatG M-V gestellt. Mit Schreiben vom 23. Juni 2008 wurde vom Landkreis Demmin eine Naturschutzgenehmigung gemäß § 65b LNatG M-V i.V.m. § 19 Abs. 3 Ziffer 4 LNatG M-V zur Inanspruchnahme des Gewässerschutzstreifens der Peene erteilt.

Aus diesem Grunde wird in der Planzeichnung des B-Planes darauf verzichtet, den Gewässerschutzstreifen nachrichtlich zu übernehmen.

10. 2. Uferschutzstreifen gem. § 81 LWaG M-V

Gemäß § 81 Absatz 2 LWaG M-V sind bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich notwendig sind, im Uferbereich von Gewässern unzulässig. Als Uferbereich gilt entsprechend Absatz 1 des § 81 LWaG M-V die an die Gewässer angrenzende Fläche in einer Breite von sieben Metern jeweils landseits der Böschungsoberkante.

10.3. Bodendenkmale

Durch vorliegende Stellungnahmen der Denkmalschutzbehörden ist der Hansestadt Demmin bekannt, dass innerhalb des Geltungsbereichs des B-Planes Nr. 22 "Baumannstraße" Bodendenkmale gelegen sind. Diese wurden nachrichtlich in das Planwerk der Satzung aufgenommen. Es handelt sich dabei jeweils um Bodendenkmale, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DSchG M-V genehmigt werden kann, sofern vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt ist.

*Erläuterung:*

Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals haben dessen Veränderung zur Folge. Wenn bei Bauvorhaben ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Diese Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals (bzw. von Teilen des Bodendenkmals) ist kostenpflichtig, wobei der Verursacher (hier nunmehr der Bauherr) für die Kosten aufzukommen hat. Im Rahmen der

Abwägung der Hinweise, Anregungen und Bedenken, welche in den Stellungnahmen der einzelnen Behörden formuliert worden sind, hat sich die Stadtvertretung mit Blick auf die Haushaltssituation sowie in Anbetracht des Umstandes, dass es sich beim B-Plan Nr. 22 um eine reine Angebotsplanung handelt, dafür entschieden, im Hinblick auf die Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals nicht in Vorleistung zu gehen. Dies führt dazu, dass vor Beginn sämtlicher Bauarbeiten im Bereich der Flächen des Bodendenkmals immer die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde notwendig ist.

Darüber hinaus kann es auch auf den Flächen, die derzeit nicht dem Bodendenkmal zugeordnet werden, zu archäologischen Funden kommen. Aus diesem Grunde wurde im Planwerk zusätzlich darauf verwiesen, wie sich in einem solchen Fall des Auftretens von Funden zu verhalten ist. Zudem ist darauf verwiesen worden, dass es zur Sicherung eines reibungslosen Bauablaufes notwendig ist, den Baubeginn rechtzeitig und verbindlich bei der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

#### 10.4. Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V

Im Plangebiet sind Höhenfestpunkte des entsprechenden amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes M-V gelegen. Die Lage dieser Höhenfestpunkte wurde im Planwerk kenntlich gemacht. Potentielle Bauherren, die einen vorhandenen Festpunkt gefährden, müssen sich rechtzeitig (ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) zwecks Umverlegung des Festpunktes beim Landesamt für innere Verwaltung Mecklenburg-Vorpommern, Amt für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen einen Antrag stellen.

Darüber hinaus wurde seitens des Landesvermessungsamtes darauf hingewiesen (Merkblatt), dass Vermessungsmarken nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung 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 Amtes für Geoinformation, Vermessungs- und Katasterwesen 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.

## **11. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6a BauGB**

11. 1. § 9 Abs. 6a BauGB regelt, dass festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 31b Abs. 2 Satz 2 und 4 des Wasserhaushaltsgesetzes nachrichtlich übernommen werden sollen. Noch nicht festgesetzte Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 31b Abs. 5 sowie überschwemmungsgefährdete Gebiete im Sinne des § 31c des Wasserhaushaltsgesetzes sollen im Bebauungsplan vermerkt werden. Entsprechend von Hinweisen der Wasserbehörden sowie des Fachamtes Bauleitplanung des Bauamtes des Landkreises Demmin ist das potentielle Überschwemmungsgebiet nachrichtlich in die Satzung des B-Planes Nr. 22 übernommen worden.
- 11.2. Das Staatliche Amt für Umwelt und Natur Neubrandenburg hat der Hansestadt Demmin mitgeteilt, dass die Erarbeitung der Grundlagen für die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete in M/V begonnen hat. In diesem Zusammenhang ist darauf verwiesen worden, dass große Teile des Plangebietes betroffen sind. Die Hansestadt Demmin hat darauf reagiert, indem sie festgesetzt hat, dass die Oberkante Rohfußboden der Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, bei mindestens 1,56 m über HN zu realisieren ist. Damit ist sichergestellt, dass der gesamte Fußbodenaufbau hochwassersicher ausgeführt wird (Bemessungsgrundlage Hundertjähriges Hochwasser (HW<sub>100</sub>) von 1,25 m).
- 11.3. In Ergänzung der Mindesthöhe der Oberkante Rohfußboden ist im Planwerk noch darauf verwiesen worden, dass der zukünftige Bauherr in Beachtung der besonderen Standortbedingungen durch die Wahl einer geeigneten Gründung die Standsicherheit seines Gebäudes absichern muss.

## 12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

- 12.1. 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.
- 12.2. 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.
- 12.3. Von der Möglichkeit der Definition bauordnungsrechtlicher Festsetzungen hat die Hansestadt Demmin keinen Gebrauch gemacht.

## 13. Hinweise

### 13.1. Bodendenkmalpflege

Im Plangebiet sind Bodendenkmale bekannt, die nachrichtlich in das Planwerk der Satzung des Bebauungsplanes aufgenommen worden sind. In diesem Zusammenhang ist darauf hingewiesen worden, dass im Bereich der Bodendenkmale vor Baubeginn eine Genehmigung der Denkmalschutzbehörde einzuholen ist. Da auch außerhalb der Bereiche, in denen Bodendenkmale bekannt sind, Funde auftreten können, wurde im Planwerk auf das richtige Verhalten bei eventuell auftretenden Bodenfunden hingewiesen.

### 13.2. Bauliche Anlagen in Überschwemmungsgebieten

Entsprechend § 31b Abs. 4, Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes (§ 31 b - Überschwemmungsgebiete) bedarf die Errichtung und Erweiterung baulicher Anlagen der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Dazu heißt es im Gesetzestext wie folgt:

*(4) In Überschwemmungsgebieten nach Absatz 2 Satz 3 und 4 dürfen durch Bauleitpläne keine neuen Baugebiete ausgewiesen werden; ausgenommen sind Bauleitpläne für Häfen und Werften. Die zuständige Behörde kann die Ausweisung neuer Baugebiete ausnahmsweise zulassen, wenn*

- 1. keine anderen Möglichkeiten der Siedlungsentwicklung bestehen oder geschaffen werden können,*
- 2. das neu auszuweisende Gebiet unmittelbar an ein bestehendes Baugebiet angrenzt,*
- 3. eine Gefährdung von Leben, erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu erwarten sind,*
- 4. der Hochwasserabfluss und die Höhe des Wasserstandes nicht nachteilig beeinflusst werden,*
- 5. die Hochwasserrückhaltung nicht beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalte-  
raum umfang-, funktions- und zeitgleich ausgeglichen wird,*
- 6. der bestehende Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt wird,*
- 7. keine nachteiligen Auswirkungen auf Oberlieger und Unterlieger zu erwarten sind.*

8. die Belange der Hochwasservorsorge beachtet sind und
  9. die Bauvorhaben so errichtet werden, dass bei dem Bemessungshochwasser, das der Festsetzung des Überschwemmungsgebietes zu Grunde gelegt wurde, keine baulichen Schäden zu erwarten sind.
- Die Errichtung und die Erweiterung einer baulichen Anlage nach den §§ 30, 34 und 35 des Baugesetzbuchs in Überschwemmungsgebieten nach Absatz 2 Satz 3 und 4 bedürfen der Genehmigung durch die zuständige Behörde. Die Genehmigung darf nur erteilt werden, wenn im Einzelfall das Vorhaben
1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
  2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
  3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
  4. hochwasserangepasst ausgeführt wird
- oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Auflagen oder Bedingungen ausgeglichen werden können.

*(Quelle: Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3245), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666)*

Dies trifft auch für nach der LBauO M-V ansonsten genehmigungsfreie Vorhaben zu und muss bei der Umsetzung der Planung auf jeden Fall beachtet werden. Aufgrund der Relevanz dieses Hinweises wurde auch im Planwerk der Satzung des B-Planes Nr. 22 ein entsprechender Verweis verankert.

### 13.3. Bundeswasserstraße "Peene"

Das Gebiet der Satzung des B-Planes Nr. 22 "Baumannstraße" grenzt an die Bundeswasserstraße "Peene", die nachrichtlich im Planwerk der Satzung vermerkt worden ist.

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung von 23. Mai 2007 (BGBl. I, S. 971 und 972)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden;
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im Geltungsbereich der Satzung, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

**14. Auswirkungen der Bebauungsplanung****14. 1. Flächenbilanz**

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

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

**14. 2. Auswirkungen auf das Plangebiet**

Planungsziel der Hansestadt Demmin ist, im Bereich des Plangebietes die historische Baustruktur zu bewahren bzw. mit der Festsetzung von überbaubaren/nicht überbaubaren Grundstücksflächen die planungsrechtlichen Gegebenheiten zu schaffen, um bei einer Neubebauung am Standort die historischen Strukturen wieder zu beleben. Damit ist es im Bereich des Plangebietes lediglich möglich, verhältnismäßig kleinteilige Bebauung zu realisieren. Die Schaffung einer Häuserschlucht (Häuser in Kettenbauweise ohne Abstände zwischen den einzelnen Gebäuden) bzw. von extrem kompakten Baustrukturen (Werkhallen, Supermärkte) wird damit an diesem exponierten Standort ausgeschlossen. Dennoch sind die Baugrenzen so dimensioniert, dass auch Ansiedlungen von kleinen Betrieben des das Wohnen nicht wesentlich störenden Gewerbes, über den bestehenden Bestand hinaus, weiterhin möglich sind. Durch den B-Plan wird keine wesentliche bauliche Nachverdichtung erfolgen. Lediglich im Bereich nordwestlich der Baumannstraße 1 (unmittelbar angrenzend an die Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Parkplatz) sowie nördlich der Eichstraße wurden im Bereich derzeit unbe-

bauter Flächen überbaubare Grundstücksflächen ausgewiesen. Während es sich bei der Fläche nordwestlich der Baumannstraße 1 um eine derzeit unbebaute Fläche (ehemals Platz eines Autohandels) handelt, war die Fläche nördlich der Eichstraße bereits schon mal bebaut und dient heute nach Abriss der ursprünglichen Bebauung als Lagerfläche (Mutterboden, Recycling-Material für Wegebau).

14.3. regionale und überregionale Auswirkungen

Da mit dem Bebauungsplan Nr. 22 "Baumannstraße" nur in untergeordneter Weise neue Bauplätze ausgewiesen werden, dieser vielmehr der städtebaulichen Ordnung eines Innenstadtquartiers dient, ist festzustellen, dass mit dem B-Plan Nr. 22 keine regionalen oder überregionalen Auswirkungen zu erwarten sind.

15. **Sicherung der Ver- und Entsorgung innerhalb des Plangebietes**

15. 1. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB bzw. der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB sind einzelne Versorgungsträger zum Vorhaben der Hansestadt Demmin angehört worden. Folgende Hinweise zur Sicherung der Ver- und Entsorgung können den eingegangenen Stellungnahmen entnommen werden.

15. 2. Wasserwirtschaft

In der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Demmin ist darauf verwiesen worden, dass sowohl die Wasserversorgung als auch die Abwasserbeseitigung über zentrale öffentliche Anlagen erfolgen soll. Der in der Hansestadt Demmin zuständige Versorgungsträger (Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow) hat ausgeführt, dass ihrerseits bezüglich der Planung keine Einwände bestehen und dass die bebauten Grundstücke an die öffentliche Trinkwasserver- und die Abwasserentsorgung angeschlossen sind. Bezüglich der derzeit unbebauten Grundstücke geht die Hansestadt Demmin davon aus, dass auch hier die Ver- und Entsorgung gesichert werden kann.

Hinsichtlich der Ableitung anfallenden Niederschlagswassers in die "Peene" ist seitens des Fachbereiches Wasser und Boden des staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Neubrandenburg darauf verwiesen worden, dass dies einer wasserrechtlichen Erlaubnis durch das StAUN Neubrandenburg bedarf.

15. 3. Abfallwirtschaft

Seitens des Fachbereiches Abfallwirtschaft/Immissionsschutz des Landkreises Demmin ist darauf verwiesen worden, dass nach § 10 Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz (KrW/AbfG) eine gemeinwohlverträgliche Abfallentsorgung zu ge-

währleisten ist. Im Hinblick auf die vorliegende Planung und den Umstand, dass für die Bebauung der Flächen die Realisierung von öffentlichen Verkehrsräumen entbehrlich ist, ist einzuschätzen, dass die Entsorgungssicherheit (auch in der Phase der Bebauung) gegeben ist.

15. 4. Energie (Strom, Gas)

Seitens des Versorgungsunternehmens ist darauf verwiesen worden, dass im Geltungsbereich der Satzung bereits Anlagenbestand gegeben ist. Dieser Anlagenbestand ist zu beachten. In diesem Zusammenhang wurde seitens der Stadtvertretung bestimmt, dass sich die künftigen Bauherren/Vorhabensträger rechtzeitig über den Anlagenbestand informieren und diesen bei der vorhabenskonkreten Planung beachten sollen.

Darüber hinaus wurde durch den Versorgungsträger folgende Forderung erhoben:

*"Im Rahmen der Neubebauung bzw. der Nutzungsänderung im Plangebiet ist zu prüfen, ob der vorhandene Anlagenbestand ausreichend ist oder ob neue Anlagen realisiert werden müssen. Dies ist im Einzelfall mit der E.ON edis AG zu klären. Bei den Baumaßnahmen ist zu beachten, dass Leitungen weder überplant noch überbaut, bzw. deren Lage verändert werden darf. Eine Bepflanzung der Versorgungsstrassen ist nicht zulässig. Sollten sich derlei Maßnahmen notwendig machen, ist umgehend ein entsprechender Antrag bei uns einzureichen."*

15 . 5. Telekommunikation (Telefon, Kabelfernsehen)

Auch hinsichtlich der Telekommunikationsanlagen ist festzustellen, dass bereits Anlagenbestand gegeben ist. Seitens des Versorgungsträgers für Telekommunikation (T-Com) ist in diesem Zusammenhang darauf verwiesen worden, dass zur Versorgung des Plangebietes die Verlegung neuer Telekommunikationslinien notwendig wird. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Baumaßnahmen rechtzeitig beim Versorgungsträger angezeigt werden. Bei der Bauausführung ist darauf zu achten, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und aus betrieblichen Gründen (z.B. im Falle von Störungen) jederzeit ein ungehinderter Zugang zu vorhandenen TK-Linien möglich sein muss. Aus diesem Grunde ist es notwendig, dass sich die bauausführende Firma 2 Wochen vor Baubeginn über die Lage der zum Zeitpunkt der Bauausführung vorhandenen TK-Linien informiert. Die Kabelschutzanweisung der Deutschen Telekom AG, welche zusammen mit der Stellungnahme der Deutschen Telekom in die Verfahrensakte des B-Planes Nr. 22 eingeordnet worden ist, ist zu beachten.

- 
- 16. Sonstige Hinweise von Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange**
16. 1. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zum 1. Entwurf des B-Planes Nr. 22 "Baumannstraße" durchgeführt worden ist, haben einzelne Behörden/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 Behörden/Träger öffentlicher Belange:
16. 1.1. *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. 22 nicht als kampfmittelbelasteter 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 kampfmittelverdächtigen 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.
- 16.1.2. *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.
- 16.1.3. *Landkreis Demmin, Brandschutz*  
Aus der Sicht des Brandschutzes existieren keine Bedenken zur Planung, jedoch wird darum gebeten, dass zu beachten ist,
- dass die Schaffung ausreichender Anfahrtsmöglichkeiten für Einsatzfahrzeuge der Feuerwehr, Rettungsfahrzeuge o.a. sowie der ordnungsgemäßen Zuwegung zu rückwärtigen Gebäuden gesichert ist;
-

- dass eine ordnungsgemäße Kennzeichnung der Straßen und Wege bzw. Gebäude (Straßennamen, Hausnummern) erfolgt;
- dass Gebäude, deren zweiter Rettungsweg über Rettungsgeräte der Feuerwehr führt und bei denen die Oberkante der Brüstungen notwendiger Fenster oder sonstiger zum Anleitern bestimmter Stellen nicht mehr als 8 m über der festgelegten Geländekante liegt, nur errichtet werden dürfen, wenn die erforderlichen Rettungsgeräte von der örtlichen Feuerwehr vorgehalten werden;
- dass die erforderlichen Gebäudeabstände von Neubauten untereinander und zu bereits bestehenden Anlagen den Anforderungen des Landesbau und Brandschutzrechts eingehalten werden.