

Hansestadt Demmin

- Der Bürgermeister -

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

Begründung

- Teil III -
Umweltbericht

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
- II. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung
 1. 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

I. Einleitung

1. Kurzdarstellung der Ziele und der Inhalte des Bebauungsplanes

1.1. Angaben zum Standort

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 22 ist im Bereich der Hansestadt Demmin, im Stadtteilgebiet Stuterhof, beidseits der Hauptverkehrsachse "Baumannstraße", die ihrerseits den Rang einer Bundesstraße (B 110) besitzt, gelegen.

Nördlich und östlich wird das Plangebiet 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.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 1,97 ha.

1.2. Anlass der Planung

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.

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.

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 entstanden Baulücken durch Zweckbauten [z.B. bauliche Anlagen der ehemaligen Wasserwirtschafts-Direktion oder einer bereits zu DDR-Zeiten errichteten Autowerkstatt] gefüllt.

Nach der Wende kam es teilweise zur weiteren Aufgabe von Grundstücksnutzungen. Der Zerfall von Wohnbauten sowie der Abriss von Gebäuden, ohne die Straßenfront baulich zu ergänzen, haben innerhalb des im Zusammenhang bebauten Gebietes (§ 34 BauGB) eine Situation ergeben, die eine städtebauliche Ordnung notwendig macht.

Mit der vorliegenden Planung der Hansestadt Demmin soll gesichert werden, dass die ursprünglich vorhandene, die Städteingangssituation positiv unterstreichende Bebauungsstruktur bei der weiteren Bebauung der "Baumannstraße" erhalten bzw. bei einer Neubebauung inzwischen entstandener Lücken wieder aufgegriffen wird. Insbesondere soll sich durch die Festsetzungen von Baugrenzen (Definition der überbaubaren Grundstücksfläche) und teilweise durch die Festsetzung einer zwingenden Anzahl von Vollgeschossen dem historischen Bebauungsbild unter Berücksichtigung heutiger Anforderungen an ein innerstädtisches Baugrundstück wieder angenähert werden.

1.3. Festsetzungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan werden derzeit vorwiegend im Innenbereich gelegene Flächen als Mischgebiet definiert. Damit sind diese Flächen sowohl im Sinne des Wohnens als auch im Sinne des das Wohnen nicht störenden Gewerbes bebaubar. Zur Abrundung wurden lediglich einzelne, bislang dem Außenbereich zuzuordnende Flächen ebenfalls als Mischgebiete definiert. Diese Flächen (insgesamt 4.700 m² des 1,97 ha großen Bebauungsplangebietes) stehen nunmehr auch für eine Bebauung zur Verfügung.

Wesentliche Aufgabe des vorliegenden Bebauungsplanes ist jedoch nicht die Festsetzung von Baugebieten (der derzeit bereits bebaute Innenbereich wäre auf der Grundlage des § 34 BauGB auch ohne B-Planung bebaubar) sondern die Definition von überbaubaren Grundstücksflächen sowie die Festsetzung der Geschossigkeit (teilweise als zwingende Vorschrift) entlang der "Baumannstraße."

Der Bereich des Anlegers für die Schiffe der Fahrgastschiffahrt wird als Sondergebiet ausgewiesen. Dieser Bereich ist jedoch frei von Baugrenzen und damit ist aufgrund der geringen Größe dieser Fläche die Realisierung von Hochbauten in diesem Bereich ausgeschlossen.

Die Festlegungen hinsichtlich von Verkehrsräumen (Straßen, Fußwege, öffentliche Parkplätze) sowie von öffentlichen Grünflächen erfolgte ausschließlich in Bestandssicherung.

1.4. Flächenbilanz

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von	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
überbaubar (GRZ 0,6)	109.248,00 m ²
nicht überbaubar	72.832,00 m ²

2. Umweltschutzziele aus übergeordneten Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Berücksichtigung

2.1. Ziele des Umweltschutzes, verankert in Fachgesetzen

2.1.1. In folgenden Gesetzestexten sind Ziele des Umweltschutzes verankert, die für die Satzung des B-Planes Nr. 22 relevant sind:

- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Gesetzes vom 04. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.7.2006 (GVOBl. M-V S. 560)
- Richtlinie des Rates über die Erhaltung der wildlebenden Vogelarten vom 02.04.1979 (79/409/EWG, Abl. EG Nr. L 103 S. 1), zuletzt geändert durch Verordnung (EG) Nr. 807/2003 des Rates vom 14.04.2003 (Abl. EG L 122 S. 36)
- Richtlinie des Rates zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen vom 21.05.1992 (92/43/EWG, Abl. EG Nr. L 206 S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 97/62/EG vom 27.10.1997 (Abl. EG Nr. L 305 S. 42)
- das Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 9. Dezember 2004 (BGBl. I S. 3214)

- das Abfallwirtschafts- und Altlastengesetz für Mecklenburg-Vorpommern (Abfallwirtschaftsgesetz - AbfAlG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. Januar 1997 (GVOBl. M-V 1997, S. 43), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 23. Mai 2006 (GVOBl. M-V 194).
- das Gesetz zur Pflege und zum Schutz der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern - Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 6. Januar 1998 (GVOBl. M-V 1998, S. 12), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.5.2006, GVOBl. M-V 2006, S. 194
- das Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830), zuletzt geändert durch Artikel 60 der Verordnung vom 31.10.2006 (BGBl. I S. 2407)
- das 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 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746)
- das Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), geändert durch Gesetz vom 14.7.2006 (GVOBl. M-V 2006, S. 568)

2.1.2. Entsprechend BNatSchG sowie LNatG M-V sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage für den Menschen auch in Verantwortung für die zukünftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und soweit erforderlich wieder herzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft

auf Dauer gesichert sind. Zudem ist in genannten Gesetzen insbesondere die Auseinandersetzung mit den Schutzziele/Schutzzwecken der internationalen Schutzgebiete verankert. Danach ist zu prüfen, inwieweit die vorliegende Planung (Satzung des B-Planes Nr. 22) geeignet ist, erhebliche Auswirkungen auf die Schutzgebiete auszuüben.

-
- 2.1.3. Im BBodSchG ist verankert, dass die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern bzw. wiederherzustellen ist. Hierzu sind schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden zu treffen. Bei Einwirkungen auf den Boden sollen Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden.
- 2.1.4. Ziel des Abfallwirtschafts- und Altlastengesetzes für Mecklenburg-Vorpommern (AbfAlG M-V) ist zudem die Förderung der Kreislaufwirtschaft zur Schonung der natürlichen Ressourcen und die Sicherung der umweltverträglichen Beseitigung von Abfällen. Dem Ziel der Kreislaufwirtschaft dienen insbesondere die anlageninterne Kreislaufführung von Stoffen, eine abfall- und schadstoffarme Produktion und Produktgestaltung, die Herstellung langlebiger und reparaturfreundlicher Produkte, die Wiederverwendung von Stoffen und Produkten, der Einsatz nachwachsender Rohstoffe sowie ein Konsumverhalten, das auf den Erwerb der genannten Produkte gerichtet ist. Gegenstand dieses Gesetzes ist jedoch auch die Frage der Altlastenproblematik (Definition, Behandlung, Beseitigung).
- 2.1.5. Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege ist nach § 1 DSchG M-V, die Denkmale als Quellen der Geschichte und Tradition zu schützen, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und auf eine sinnvolle Nutzung hinzuwirken.
- 2.1.6. Im Bundes-Immissionsschutzgesetz ist verankert, dass Menschen, Tiere und Pflanzen, der Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen ist.
- 2.1.7. Das Wasserhaushaltsgesetz sowie das Landes-Wassergesetz M-V zielen darauf ab, die Gewässer als Bestandteil des Naturhaushalts und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Aus diesem Grunde sind sie so zu bewirtschaften, dass sie dem Wohl der Allgemeinheit und im Einklang mit ihm auch dem Nutzen Einzelner dienen, vermeidbare Beeinträchtigungen ihrer ökologischen Funktionen und der direkt von ihnen abhängenden Landökosysteme und Feuchtgebiete im Hinblick auf deren Wasserhaushalt unterbleiben und damit insgesamt eine nachhaltige Entwicklung gewährleistet wird. Dabei sind insbesondere mögliche Verlagerungen von nachteiligen Auswirkungen von einem Schutzgut auf ein anderes zu berücksichtigen; ein hohes Schutzniveau für die Umwelt insgesamt, unter Berücksichtigung der Erfordernisse des Klimaschutzes, ist zu gewährleisten.

2.2. Ziele des Umweltschutzes, verankert in Fachplanungen

- 2.2.1. Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des Regionalen Raumordnungsprogramms der Planungsregion - Mecklenburgische Seenplatte - (1998), das auf der Grundlage des Ersten Gutachterlichen Landschaftsrahmenplanes der Region Mecklenburgische Seenplatte (1997) für Teile des Raumes der Hansestadt Demmin und gleichfalls auch für Teile das Plangebiet Darstellungen als Vorsorgeraum Naturschutz und Landschaftspflege enthält.

2.2.2. Dem Ersten gutachterlichen Landschaftsrahmenplan der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte Vorpommern (1996) ist zu entnehmen, dass die das Plangebiet betreffenden Bereiche des Stadtteilgebietes "Stuterhof"

- teilweise der Landschaftszone Nordöstliches Flachland/der Großlandschaft Nordöstliche Lehmplatten/ der Landschaftseinheit Grenztal und Peenetal bzw. teilweise der Landschaftszone Rückland der Seenplatte/der Großlandschaft Oberes Peenegebiet/ der Landschaftseinheit Kuppiges Peenegebiet mit Mecklenburger Schweiz zuzuordnen ist [Karte 1: Naturräumliche Gliederung]
- durch Bereiche mit geringer bis sehr hoher Schutzwürdigkeit geprägt wird [Karte 6: Schutzwürdigkeit der Arten- und Lebensräume]
- weder durch bedeutsame Alleeenabschnitte noch durch bedeutsame Parkanlagen geprägt wird [Karte 7: Parkanlagen und bedeutsame Alleeen]
- teilweise durch Böden mit hoher natürlicher Ertragsfähigkeit bzw. durch Böden mit mittlerer bis hoher Ertragsfähigkeit bestimmt wird [Karte 9: Böden mit höherer natürlicher Ertragsfähigkeit]
- durch Bereiche mit mittlerer bis hoher Schutzwürdigkeit des Bodens bis hin zu Bereichen mit sehr hoher Schutzwürdigkeit des Bodens geprägt wird [Karte 11: Schutzwürdigkeit des Bodens]
- außerhalb unzerschnittener, störungsarmer Räume situiert ist [Karte 15: Unzerschnittene, störungsarme Räume]
- keine besondere Eignung für die Nutzung der Windenergie aufweist [Karte 22: Windenergie]

2.2.3. Zudem ist abzuleiten, dass im Raum des Plangebietes

- die heutige potentiell natürliche Vegetation durch Erlen- und Erlen-Eschenwälder der Niedermoore und Grundwasserböden bzw. durch Subatlantische Buchenmischwälder (Randlage beider Vegetationszonen) geprägt wäre [Karte 2: Heutige potentiell natürliche Vegetation]
- die Raumnutzung durch Ackerflächen (einschließlich Brachflächen) und Flächen sonstiger Nutzung dominiert wird [Karte 3: Raumnutzung]
- die Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes als gering bis mittel einzuschätzen ist [Karte 8: Schutzwürdigkeit des Landschaftsbildes]
- das Plangebiet außerhalb von Bereichen mit Rohstoffabbau gelegen ist [Karte 10: Rohstoffabbau]
- die Schutzwürdigkeit des Grund- und Oberflächenwassers (Empfindlichkeit gegen Schadstoffeintrag) als mittel bis hoch zu bewerten ist [Karte 13: Schutzwürdigkeit des Grund- und Bodenwassers (Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeintrag)]
- keine Schutzgebiete oder Schutzobjekte vorhandenen oder geplant sind [Karte 16: Bestehende und geplante Schutzgebiete]
- keine Gebiete mit internationalem Schutzstatus ausgewiesen worden sind [Karte 17: Gebiete mit internationalem Schutzstatus]
- partiell ein Bereich für die Entwicklung von Natur und Landschaft, speziell für die Wiederherstellung eines natürlichen Wasserregimes herausgearbeitet worden ist [Karte 18: Entwicklungsziele und Maßnahmen]
- keine Schwerpunktbereiche für die Anwendung des Förderprogramms „Naturschutzgerechte Grünlandnutzung“ gelegen sind [Karte 19: Schwerpunktbereiche der Anwendung des Förderprogramms „Naturschutzgerechte Grünlandnutzung“]

- unmittelbar angrenzend an die "Peene" sowohl überwiegend mineralische Grenzertragsstandorte als auch überwiegend nichtmineralische Grenzertragsstandorte zu verzeichnen sind [Karte 20: Grenzertragsböden]
- keine Bereiche mit besonderer/herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt bzw. keine Bereiche mit besonderer/herausragender Bedeutung für den Naturhaushalt im marinen Küstenbereich ausgewiesen worden sind [Karte 21: Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für den Naturhaushalt]
- unmittelbar angrenzend an die Bundeswasserstraße "Peene" Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung unter Beachtung der Vorrangfunktion des Naturhaushaltsschutzes dargestellt worden sind [Karte 21: Bereiche mit herausgehobener Bedeutung für die landschaftsgebundene Erholung]

2.2.4. Dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin wurde ein Landschaftsplan zugeordnet. Folgende Ausweisungen, die das Gebiet der Satzung des B-Planes Nr. 22 betreffen, können diesem Landschaftsplan (Stand Mai 1996) entnommen werden:

Grundkarte:	Siedlungsfläche
Deckfolie 1 - Geologie:	Hochflächensande über Torf und anderen organogenen Bildungen
Deckfolie 2 - Gewässer:	Hochwasser gefährdeter Bereich bei Aufgabe der Polderung
Deckfolie 3 - Sensible Naturräume:	als Siedlungsraum ohne besondere Ausweisung
Deckfolie 4 - Erholungsnutzung:	als Siedlungsraum ohne besondere Ausweisung
Deckfolie 5 - Entwicklungskonzeption:	als Siedlungsraum ohne besondere Ausweisung

II. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

1. Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

1.0. Vorbemerkung

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umwelteinwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich negativer Umwelteinwirkungen abzuleiten.

1.1. Schutzgut Mensch

1.1.1. Ziel der vorhandenen Planung ist insbesondere die städtebauliche Steuerung und Ordnung eines bereits bestehenden Innenstadtquartiers beidseits der "Baumannstraße", die als Bundesstraße eine bedeutsame verkehrerschließende Funktion in der Hansestadt Demmin übernimmt. Den der Hansestadt Demmin zur Verfügung stehenden Unterlagen des Straßenbauamtes Güstrow zur Bewertung der Verkehrslärmbelastung der Anwohner im Bereich der Baumannstraße ist zu entnehmen, dass bemessen auf das Jahr 2000 im Bereich der B 110 ab Hopfenstraße (und damit im planungsrelevanten Teilbereich) 13.100 Kfz / 24 h zu verzeichnen sind. Der Lkw-Anteil beläuft sich dabei auf 9,6 / 10, 4 % (Tag / Nacht). Für das Jahr 2015 werden 15.700 Kfz / 24 h bei einem Lkw-Anteil von 10 / 11 % (Tag / Nacht) prognostiziert. Mit der verkehrerschließenden Funktion und der sich daraus ergebenden Verkehrsmenge auf der B 110 verbunden ist der Umstand, dass die Anwohner der "Baumannstraße" mit teilweise erheblichen verkehrsbedingten Immissionen konfrontiert sind. 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 der 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 erfolgte jedoch anhand der Prognoseverkehrsmenge für das Jahr 2015.

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. Im Ergebnis kann der Prognose (siehe Anlage 1 der Begründung, 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.

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].

- 1.1.2. Hinsichtlich des Schutzgutes Mensch ist darauf zu verweisen, dass wesentliche Teile des Plangebietes entsprechend der Hinweise des Staatlichen Amtes für Umwelt und Naturschutz Neubrandenburg durch Hochwasser bedroht sind. Danach ist für die Hansestadt Demmin von einem Bemessungswert von 1,25 m über HN (entsprechend dem Hundertjährigen Hochwasser [HW(100)]) auszugehen. Mit der Stellungnahme des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur (STAUN) Neubrandenburg zur Vor-entwurf des Bebauungsplanes wurde der Hansestadt Demmin eine Karte mit Darstellung der potentiellen Überschwemmungsfläche übergeben.

Es wird ersichtlich, dass neben bereits bebauten und damit bislang dem Innenbereich nach § 34 Abs. 1 BauGB zuzuordnenden Flächen auch alle Flächen, die zusätzlich einer Bebauung zugeführt werden sollen, im Bereich der potentiellen Überschwemmungsfläche Demmin bei einem HW (100) liegen.

- 1.1.3. Über die Problematik der Verkehrsimmissionen sowie den Hochwasserschutz hinaus, sind für den Menschen als Schutzgut der vorliegenden Umweltprüfung im Zusammenhang mit der angestrebten Planung kaum Auswirkungen zu verzeichnen. Sowohl hinsichtlich des Wohnumfeldes als auch hinsichtlich der Erholungsfunktion der zur Verfügung stehenden Fläche als wesentliche Parameter des Schutzgutes Mensch lassen sich keine gravierenden Auswirkungen ableiten. Wie bereits mehrfach ausgeführt dient die Planung insbesondere der Neuordnung und städtebaulichen Sicherung der vorhandenen Bebauung beidseits der "Baumannstraße" und führt lediglich in 2 Teilbereichen des Plangebietes zur Schaffung der potentiellen Möglichkeit zur Neubebauung über den derzeit vorhandenen Innenbereich hinaus. Hierbei handelt es einerseits um einen Bereich am Hafen, jenseits eines derzeit vorhandenen, mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses, unmittelbar angrenzend an die öffentliche Parkfläche an der Bundeswasserstraße "Peene". Lediglich die Bewohner dieses Wohn- und Geschäftshauses wären durch die Bebauung des angrenzenden, nördlich gelegenen Nachbargrundstückes betroffen. Einerseits käme es im Falle einer 3-geschossigen Bebauung (diese ist entsprechend B-Planung in diesem Bereich zulässig) zu einer Beeinträchtigung des bisher gegebenen freien Blickes in den angrenzenden Landschaftsraum; andererseits wäre mit einer Bebauung in diesem Bereich eine Belebung des Wohnumfeldes verbunden, die durch die derzeit dort ansässigen Bewohner als störend empfunden werden könnte. Eine unzumutbare Beschattung des vorhandenen Gebäudes bei Errichtung einer maximal 3-geschossigen Bebauung ist aufgrund der Nordausrichtung jedoch von vornherein ausgeschlossen.

Der andere Bereich, der ebenfalls mittels der vorliegenden Satzung einer Bebauung, z.B. mit 2 eingeschossigen Wohnhäusern, zugeführt werden könnte, war bis Mitte der 90-iger Jahre noch mit einem eingeschossigen Verwaltungsgebäude bebaut und wird derzeit als Lagerplatz für Baustoffe bzw. Rohböden genutzt. Auch diese potentiell mögliche Neubebauung wäre nördlich der vorhandenen Bebauung der Straße "Am Eichholz" gelegen und würde nicht zu einer unzumutbaren Verschattung der derzeit bereits bebauten Grundstücke führen. Auch würde hier die Neubebauung keine wesentliche visuelle Belastung mit sich bringen, da die zulässige Gebäudehöhe in diesem Bereich auf lediglich 1 Vollgeschoss beschränkt sein wird.

- 1.1.4 Da mit der vorliegenden Planung die erholungsrelevanten Teilbereiche des Plangebietes (Sondergebiet Hafen für die Fahrgastschiffahrt sowie die daran unmittelbar angrenzende öffentliche Grünfläche ohne Zweckbestimmung) weder in ihrer Größe noch in der zulässigen Nutzbarkeit beschränkt werden, hat die Planung hier keinen Einfluss.
- 1.1.5. Mit der Planung verbunden ist auch die Option, dass für an der "Peene" gelegene Grundstücke die Möglichkeit der Errichtung von Bootsstegen als untergeordnete Nebenanlagen eingeräumt wird. Diese Festsetzung soll der Erholungsvorsorge dienen.

1.1.6. Bewertung

Verkehrslärmimmissionen

Das Bebauungsplangebiet wird von Immissionen aus Straßenverkehr deutlich belastet, wobei die Emissionsquelle die das Plangebiet querende Bundesstraße 110 ("Baumannstraße") ist. Hier ist festzustellen, dass es sich um eine Bestandssituation handelt, die seitens der Hansestadt Demmin auch im Rahmen der Bebauungsplanung nicht verbessert werden kann. Vielmehr sind entlang der B 110 lediglich passive Lärmschutzmaßnahmen derjenigen möglich, die innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung des B-Planes Nr. 22 über den Bestand hinaus neue bauliche Anlagen errichten möchten. Durch die zusätzlich im Plangebiet zulässigen Bebauungen ist kein Verkehr zu erwarten, der erheblich zur Gesamtverkehrssituation im Plangebiet beiträgt.

Luftschadstoffe

Bedingt durch die hohe Verkehrsmenge im Bereich der Bundesstraße 110 ist neben der Belastung der Anwohner durch Verkehrslärm auch eine Belastung durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe nicht ausgeschlossen. Auch hier ist festzustellen, dass es sich um eine Bestandssituation handelt, die seitens der Hansestadt Demmin auch im Rahmen der Bebauungsplanung nicht verbessert werden kann. Korrelierend mit der nicht zu erwartenden erheblichen Zunahme des Individualverkehrs im Plangebiet durch zusätzlich im Plangebiet zulässige Bebauung ist auch im Hinblick auf die Belastung der Anwohner mit verkehrsbedingten Luftschadstoffen die Planung ohne Relevanz. Unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizanlagen ist auch durch die Beheizung der im Plangebiet neu zu errichtenden Gebäude keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Landwirtschaftliche Immissionen

Aufgrund der innerstädtischen Lage und der geringfügigen landwirtschaftlichen Nutzung der angrenzenden Flächen im Außenbereich sind landwirtschaftliche Emissionen, die Einfluss auf das Wohn- und Arbeitsklima innerhalb des Plangebietes hätten, nicht zu besorgen.

Hochwasserschutz

Wie bereits ausgeführt, liegen Teile des Plangebietes der Satzung des Bebauungsplanes Nr. 22 in einem potentiellen Überschwemmungsgebiet. Dieses wird nachrichtlich im Entwurf des B-Planes dargestellt.

1.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

- 1.2.1. Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

1.2.2. Das Plangebiet ist weitgehend innerstädtisch gelegen und weist weder hinsichtlich Flora noch Fauna Besonderheiten auf. Die nicht bebauten Flächen sind überwiegend gärtnerisch genutzt bzw. werden als Grünflächen intensiv gepflegt. Zwei Teilbereiche des Plangebietes (insgesamt 4.700 qm) sind derzeit dem nicht bebauten Außenbereich zuzuordnen. Dabei handelt es sich einmal um eine

ca. 2.150 m² große Fläche im Bereich des Hafens, jenseits eines derzeit vorhandenen, mehrgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses, unmittelbar angrenzend an die öffentliche Parkfläche an der Bundeswasserstraße „Peene“

sowie um eine

ca. 2.550 m² große Fläche nördlich der Straße „Am Eichholz“.

Die ca. 2.150 m² große Fläche, die maximal durch eine 3-geschossige Bebauung genutzt werden kann, ist derzeit nicht genutzt (auch nicht landwirtschaftlich). Im Zusammenhang mit der Nutzung als Fläche für einen Autohandel (inzwischen aufgegeben) ist dieses Gebiet bereits einmal mit Substrat aufgefüllt und planiert worden. In der Zwischenzeit hat sich hier eine ruderales Vegetation (nahezu geschlossene Vegetationsschicht) entwickelt. Aufgrund der örtlichen Verhältnisse im Niederungsgebiet der „Peene“ sind vereinzelt in den Randbereichen Nässezeiger (Binsen und Seggen) zu verzeichnen.

Bild 1: Blick in die Fläche am Hafen



Die ca. 2.550 m² große Fläche nördlich der Straße „Am Eichholz“ war bis Mitte der 90-iger Jahre noch mit einem eingeschossigen Verwaltungsgebäude bebaut und wird derzeit immer wieder als Lagerplatz für Baustoffe bzw. Rohböden genutzt. Diese Fläche ist nahezu vegetationslos. Lediglich im Randbereich der zukünftig für eine Bebauung zur Verfügung stehenden Fläche sind eine Ruderalvegetation sowie ein Gehölzstreifen vorhanden, der den öffentlichen Verkehrsraum von der überbaubaren Grundstücksfläche trennt.

Bild 2: Blick in die Fläche angrenzend an die Straße "Am Eichholz"



- 1.2.4. Das Satzungsgebiet weist aufgrund seiner weitgehend innerstädtischen Lage sowie aufgrund des Fehlens hochwertiger Strukturen nur wenig Lebensraum für eine differenzierte Tierwelt auf. Aufgrund dieser Gegebenheiten ist einzuschätzen, dass die Empfindlichkeiten des Satzungsgebietes gegenüber der geplanten baulichen Nachverdichtung hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen lediglich gering sind.
- 1.2.5. Im Plangebiet gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes. Lediglich im Umfeld des Plangebietes sind entsprechende Gebiete vorhanden. In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Vorentwurf des B-Planes Nr. 22 wurde die Hansestadt Demmin darauf verwiesen, dass der Geltungsbereich des B-Planes unmittelbar an das EU-Vogelschutzgebiet DE 1942-401 „Mecklenburgische Schweiz, Recknitz- und Trebeltal“ sowie an das SPA-Vorschlagsgebiet 04 „Trebeltal“ grenzt. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, dass

der Geltungsbereich des B-Planes an das FFH-Vorschlagsgebiet DE 2045-302 „Peenetal mit Zuflüssen; Kleingewässerlandschaft am Kummerower See“ grenzt.

Aufgrund der Planungsziele (städtebauliche Neuordnung eines bereits bebauten Innenstadtquartiers unter geringfügiger Erweiterung der Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden können an der Peripherie des Plangebietes) sowie des Umstandes, dass in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet weder prioritäre Lebensräume noch prioritäre Arten, die durch die vorgesehene Planung der Hansestadt Demmin nachhaltig beeinträchtigt werden können, bekannt sind, konnte nachgewiesen werden, dass die Planung der Hansestadt Demmin keine wesentlichen Auswirkungen auf die Schutzziele der oben benannten internationalen Schutzgebiete hat und damit nicht als „Plan“ im Sinne des § 10 Ziff. 12 BNatSchG zu verstehen ist. Eine gesonderte Auseinandersetzung zu diesem Thema liegt der Akte des Satzungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 22 "Baumannstraße" bei.

1.2.6. Bewertung

Im Plangebiet führt die Umsetzung des Vorhabens durch die Eingriffe in die Pflanzenwelt bzw. in Lebensräume von Tieren nicht zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen. Allein die Bodenversiegelung durch Überbauung ist als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG zu beurteilen, weil dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird.

1.3. Schutzgut Boden

- 1.3.1. Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Aufgrund des Umstandes, dass die vorliegende Planung insbesondere der städtebaulichen Ordnung eines bereits bebauten Innenstadtquartiers dient und im Wesentlichen auf die Sicherung bzw. auf das Wiederaufgreifen der ursprünglichen Baustruktur abzielt, wird seitens der Hansestadt Demmin davon ausgegangen, dass die vorliegende Planung diesem Grundsatz des Baugesetzbuches entspricht.
- 1.3.2. Im Umweltbericht ist mehrfach darauf verwiesen worden, dass lediglich zwei Teilflächen mit einer Gesamtgröße von 4.700 m², die derzeit dem unbebauten Außenbereich zuzuordnen sind, zusammen mit den übrigen bebauten Flächen (177.380 m²) als Mischgebiet festgesetzt werden sollen. Unter Berücksichtigung der definierten Grundflächenzahl bedeutet dies, dass lediglich 2.820 m² von zulässigerweise 72.832 m² bebaubarer Grundstücksfläche einer Neubebauung zugeführt werden.
- 1.3.3. Die beiden Teilflächen, die derzeit dem Außenbereich zuzuordnen sind und entsprechend der vorliegenden Satzung einer Bebaubarkeit zugeführt worden sind, werden über das vorhandene Straßensystem ausreichend erschlossen. Aus diesem Grunde ist im Zusammenhang mit der vorliegenden Planung die Schaffung neuer Verkehrsflächen entbehrlich. Auch dies wirkt sich positiv im Hinblick auf das Schutzgut Boden aus.

1.3.3. Bewertung

Aufgrund der städtebaulichen Zielsetzung (städtebauliche Neuordnung eines Innenstadtkwartiers) sowie des Umstandes, dass der Anteil der Neubebauung an der Gesamtbebauung bei unter 5 % liegt, ist festzustellen, dass hinsichtlich des Schutzgutes Boden die Auswirkungen der Planung als gering zu bewerten sind.

1.4. Schutzgut Wasser

1.4.1. Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung i.S. des § 1 Abs. 5 BauGB so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden.

1.4.2. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der Vorbedingungen (Überplanung eines im Wesentlichen bebauten Innenstadtkwartiers) als durchschnittlich einzustufen und werden aufgrund der geringen Erhöhung der Versiegelungsrate nur unwesentlich verändert.

1.4.3. Hinsichtlich des Oberflächenwassers ist darauf zu verweisen, dass das Plangebiet an eine Bundeswasserstraße („Peene“) und damit an ein Gewässer 1. Ordnung grenzt. Entsprechend § 19 Abs. 1 LNatG M-V ist die Errichtung oder die wesentliche Änderung baulicher Anlagen sowohl land- als auch gewässerwärts von der Mittelwasserlinie an gerechnet in einem Abstand von bis zu 100 m zu Gewässern 1. Ordnung (100 m Gewässerschutzstreifen) verboten. Auf der Grundlage des § 19 Abs. 3 Ziffer 4 LNatG M-V ist von der unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahme von dieser Regelung zugelassen worden.

1.4.4. Bewertung

Da im Bebauungsplangebiet die natürlichen Wasserverhältnisse durch die derzeit gegebenen Nutzung bereits weitgehend überformt sind, ist der Eingriff weder hinsichtlich des Grundwassers noch hinsichtlich des Oberflächenwasser als erheblich zu bewerten.

1.5. Schutzgut Luft und Klima

1.5.1. Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltauswirkungen aus ansteigender verkehrlicher und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Aufgrund der geringen Größe und der innerstädtischen Lage des Plangebietes ist im Falle des geplanten Vorhabens jedoch davon auszugehen, dass diese Beeinträchtigung eher geringfügig sein wird.

1.5.2. Bewertung

Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen durch das Plangebiet aus Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und der Begrenzung der baulichen Verdichtung nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich kein Kompensationsbedarf.

1.6. Schutzgut Landschaft

1.6.1. Da die Bebauungsplanung der Neuordnung eines bebauten Innenstadtquartiers dient und die Dimensionierung der über den vorhandenen Bestand zulässigen Bebauung sich sowohl in der Höhe als auch in der Grundfläche an historischen Vorgaben bzw. örtlichen Gegebenheiten orientiert, ist festzustellen, dass keine wesentlichen Auswirkungen im Hinblick auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten sind.

1.6.2. Bewertung

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaft ergibt sich durch die Planung kein Kompensationsbedarf.

1.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

1.7.1. Unter Kultur- und Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Im Verfahren des B-Planes Nr. 22 ist seitens der Fachbehörden darauf verwiesen worden, dass innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung des B-Planes Nr. 22 zwar keine Baudenkmale, jedoch Bodendenkmale von der Planung betroffen sind. Dabei handelt es sich jeweils um Bodendenkmale, deren Beseitigung nach § 7 DSchG M-V zugelassen werden kann, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der Bodendenkmale gesichert ist. Hier greift das Verursacherprinzip, d.h., dass der Verursacher des Eingriffs in das Bodendenkmal auch für die damit im Zusammenhang stehenden Kosten aufkommen muss. Neben den bekannten Bodendenkmalen ist nicht auszuschließen, dass im Rahmen der Bebauung des Plangebietes auch bislang unbekannte Bodendenkmale entdeckt werden könnten.

1.7.2. Bewertung

Durch das Vorhaben sind keine erheblichen Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter zu erwarten, wenn der Forderung, dass die Bodendenkmale nur in Verbindung mit einer fachgerechten Bergung und Dokumentation beseitigt werden, entsprochen wird.

1.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

1.8.1. Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkzusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

1.8.2. Aufgrund des Umstandes, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Innenstadtquartier städtebaulich neu geordnet wird, sind die Wechselwirkungen, die sonst größtenteils mit der Inanspruchnahme bislang unversiegelter Bodenflächen verbunden sind (Veränderung Flora und Fauna, Verschiebung des Wasserregime, Störung des Kleinklimas, Beeinträchtigung des Landschaftsbildes) beim vorliegenden Entwurf der Satzung nicht zu verzeichnen.

1.9. Zusammengefasste Umweltauswirkungen

1.9.1. Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Vorhabens werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt:

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	· Immissionsbelastung der ansässigen und der hinzuziehenden Bevölkerung durch verkehrsbedingten Lärm und verkehrsbedingte Luftschadstoffe	•••
	· Immissionsbelastung der ansässigen und der hinzuziehenden Bevölkerung durch landwirtschaftliche Emissionen	-
	· Verlust und Neugliederung der Struktur des Erholungsraumes	-
Pflanzen und Tiere	· Verlust von Teillebensräumen in bislang unbebauten Bereichen	•
Boden	· Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenretention)	•
	· Verlust von Bodenfunktion durch Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	
Wasser	· Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate · Beschleunigung des Wasserabflusses · Verlust von Oberflächenwasserretention	•
Luft und Klima	· Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	-
Landschaft	· Neustrukturierung des Landschaftsbildes	-
Kultur und Sachgüter	· Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern	•
Wechselwirkungen	· Versiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung	•

- nicht erheblich / • weniger erheblich / •• erheblich / ••• sehr erheblich

2. **Entwicklungsprognosen des Umweltzustandes**

2.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter II.1. ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können in Verbindung mit der Umsetzung der definierten Maßnahmen zur Kompensation der Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft jedoch auch erhebliche Verbesserungen insbesondere für die Schutzgüter Pflanzen und Tiere geschaffen werden und die Wechselwirkungen zwischen Landschaft und Siedlung verbessert werden.

2.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Da die Planung der städtebaulichen Strukturierung eines Innenstadtquartiers dient, ist auch ohne die Satzung des B-Planes Nr. 22 in wesentlichen Teilen des Plangebietes eine Bebauung im Rahmen des Maßes der baulichen Nutzung der bebauten Umgebung auf der Grundlage des § 34 Abs. 1 BauGB möglich. Lediglich die mit der Satzung verbundenen Reglementierungen hinsichtlich der Abmaße, der Anordnung so-

wie der Geschossigkeit der zu errichtenden Gebäude würde in diesem Falle nicht greifen. Außerdem wären die zwei derzeit dem Außenbereich zuzuordnenden Teile des Plangebietes nicht bebaubar. Da diesbezüglich jedoch auch noch keine Bebauungsabsichten bestehen (bei der Überplanung der Außenbereichsflächen handelt es sich um eine reine Angebotsplanung), würden die derzeitigen Gegebenheiten unverändert bleiben.

3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, zur Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen

3.1. Vorbemerkung

3.1.1. Die Belange des Umweltschutzes sind gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 Abs. 1 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungsentwicklungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt zwar selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes bzw. außerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

3.1.2. Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

3.2. Allgemeine, umweltbezogene Zielvorstellungen

3.2.1. Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen

- | | |
|----------------------------------|--|
| 1. Schutzgut Mensch: | Sicherung des Immissions- und des Hochwasserschutzes |
| 2. Schutzgut Boden: | Aufrechterhaltung der Versickerungsfähigkeit des Bodens, Reduzierung der Versiegelungsrate |
| 3. Schutzgut Tiere und Pflanzen: | Bewertung des baubedingten Eingriffs in den Naturhaushalt, Definition von Kompensationsmaßnahmen |
| 4. Schutzgut Landschaftsbild: | Sicherung der Belange des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung |

3.3. Schutzgut Mensch

- 3.3.1. Auf der Grundlage des vorab zum Schutzgut Mensch ausgeführten, kann eingeschätzt werden, dass hinsichtlich von Schall-Immissionen sowohl am Tage als auch in der Nacht deutliche Grenzwertüberschreitungen zu erwarten sind.
- 3.3.2. Aufgrund der gegebenen Strukturen kann seitens der Hansestadt Demmin auf diese Verkehrslärmbelastung nicht aktiv reagiert werden. Es besteht hier auf keinen Fall die Möglichkeit der Errichtung von Schallschutzwänden, -wällen unmittelbar angrenzend an die Schallquelle. Hier ist es nur möglich, dass im Rahmen der Neubebauung durch geeignete Gebäudegrundrisse sowie durch Schallschutzmaßnahmen am Bauwerk auf die Immissionsituation reagiert wird.
- 3.3.3. Im Anbetracht des Umstandes, dass im Plangebiet die Möglichkeit eines Hochwassers und damit einer Gefährdung baulicher Anlagen nicht ausgeschlossen werden kann, soll im Rahmen der Planung auf diese Gefährdungssituation reagiert werden, indem die Mindesthöhe der neu zu errichtenden Gebäude, die dem dauerhaften Aufenthalt und damit dem Wohnen dienen sollen, auf hochwasserfreiem Niveau festgesetzt wird. Trotzdem kann nicht ausgeschlossen werden, dass ein Restrisiko besteht.
- 3.3.4. Unvermeidbare Belastungen
Wie bereits ausgeführt, sind Verkehrsimmissionen, Immissionen durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe sowie Hochwasserereignisse Belastungen, die unvermeidbar sind. Hier kann lediglich passiv reagiert werden.

3.4. Schutzgut Tiere und Pflanzen

- 3.4.1. Wie bereits ausgeführt, ist die baubedingte Beeinträchtigung von Flora und Fauna als eher gering zu bewerten. Lediglich eine ca. 4.700 m² große Fläche, die derzeit dem unbebauten Außenbereich zuzuordnen ist, wird neben den Innenbereichsflächen als Mischgebiet festgesetzt. Die genaue Bilanz der Beeinträchtigung sowie der notwendige Kompensationsaufwand sind dem Fachbeitrag zur Eingriffsregelung (siehe Kapitel III) zu entnehmen.
- 3.4.2. Unvermeidbare Belastungen
Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von Lebensräumen von Tieren und Pflanzen durch die überplante Bebauung sind aufgrund des Entwicklungszieles (bereits auf der Ebene der Flächennutzungsplanung vorbestimmt) unvermeidbar.

3.5. Schutzgut Boden

- 3.5.1. Auch bezüglich des Schutzgutes Boden und des mit der Umsetzung der Planung verbundenen Eingriff sei auf die gesonderte Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung verwiesen.
- 3.5.2. Unvermeidbare Belastungen
Bei Umsetzung der Planung ist eine Überbauung bislang im unbebauten Außenbereich gelegener Flächen unumgänglich.
-

3.6. Schutzgut Wasser

3.6.1. Die geplante Bebauung hat auf das Schutzgut Wasser keine nachhaltige Auswirkung.

3.6.2. Unvermeidbare Belastungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Wasser sind keine unvermeidbaren Belastungen abzuleiten.

3.7. Schutzgut Landschaftsbild

3.7.1. Die geplante Bebauung hat auf das Schutzgut Landschaftsbild keine nachhaltige Auswirkung.

3.7.4. Unvermeidbare Belastungen

Hinsichtlich des Schutzgutes Landschaftsbild sind keine unvermeidbaren Belastungen abzuleiten.

4. Anderweitige Planungsalternativen

4.1. Standort

Im Hinblick auf den Umstand, dass ein vorhandenes Innenstadtquartier städtebaulich neu geordnet werden soll und lediglich bereits erschlossene Fläche ergänzend mit überplant worden sind, ist festzustellen, dass es hinsichtlich der Planung keine Standortalternativen gibt.

4.2. Planinhalt

Die mit dem Bebauungsplan Nr. 22 "Baumannstraße" verbundenen Festsetzungen hinsichtlich Art- und Maß der baulichen Nutzung, hinsichtlich der überbaubaren Grundstücksflächen, hinsichtlich der maximal bzw. der bindend zu realisierenden Vollgeschosse der zu errichtenden Bebauung sind dem Planungsziel (Sicherung einer zufrieden stellenden Städteingangssituation unter Berücksichtigung der örtlichen Gegebenheiten und der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse) geschuldet. Diesbezüglich werden seitens der Hansestadt Demmin ebenfalls keine Alternativen gesehen.

III. Ermittlung des baubedingten Eingriffs und Definition von Kompensationsmaßnahmen

1. Ermittlung des baubedingten Eingriffs

1.1. Zur Bewertung des Eingriffs und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf ein für Mecklenburg-Vorpommern erarbeitetes Modell zur Eingriffsregelung, Stand Dezember 1999 zurückgegriffen.

1.2. Kurzbeschreibung des Vorhabens, Flächenbilanz des Bebauungsplanes Nr. 22

1.2.1. Wie vorab ausführlich dargestellt, wird mit dem vorliegenden Bebauungsplan ein Innenstadtquartier (beidseits der "Baumannstraße", die ihrerseits über den Status einer Bundesstraße verfügt) einer städtebaulichen Ordnung zugeführt werden. Im wesentlich wird dabei darauf abgezielt, die "Stadteingangssituation", von der Bundesstraße 110 aus Richtung Dargun/Rostock kommend, neu zu gestalten. So ist auch zu verstehen, dass neben der maximal zulässigen teilweise auch eine zwingend bindende Geschossigkeit bei einzelnen Baugrundstücken im Bereich der "Baumannstraße" definiert worden ist. Mit der Überplanung des Innenstadtquartiers nicht verbunden ist eine bauliche Nachverdichtung. Derzeit beläuft sich die Versiegelungsrate innerhalb des Stadtgebietes, welches entsprechend Entwurf des B-Planes als Mischgebiet festgesetzt werden soll auf etwa 62 %. Dabei sind insbesondere die gewerblich genutzten Bereiche (Autohaus, Malerbetrieb, Autoteileverkauf, Verkauf von Bootszubehör auf dem Gelände der ehemaligen WWD) besonders stark verdichtet. Lediglich die Bereiche, die bislang dem unbebauten Außenbereich zuzuordnen sind (zwei Teilstücke) und mittels Satzung des B-Planes als Mischgebiet und damit als Baugebiet festgesetzt werden sollen, werden einer baulichen Nachverdichtung zugeführt. Auch hinsichtlich der öffentlichen Verkehrsflächen, der Sondergebietsfläche - Hafen - sowie hinsichtlich der öffentlichen Grünflächen ergeben sich im Zusammenhang mit der Planung keinerlei Änderungen im Hinblick auf die aktuelle Nutzung.

1.2.2. Für das Plangebiet ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Das gesamte Plangebiet umfasst eine Fläche von		196.670,00 m ²
Davon	(ohne Planung)	(mit Planung)
- Verkehrsfläche (Kfz-Verkehr)	7.125,00 m ²	7.125,00 m ²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Fußgänger)	1.525,00 m ²	1.525,00 m ²
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Parkfläche)	2.165,00 m ²	2.165,00 m ²
- öffentliche Grünfläche	3.625,00 m ²	3.625,00 m ²
- Sonstiges Sondergebiet - Hafen -	150,00 m ²	150,00 m ²
- Mischgebietsfläche	177.380,00 m ²	182.080,00 m ²
überbaut/überbaubar (GRZ 0,6)	109.753,00 m ²	109.248,00 m ²
unbebaut/nicht überbaubar	67.627,00 m ²	72.832,00 m ²
- Außenbereich (unbebaut)	4.700,00 m ²	keine

Die Bilanzierung verdeutlicht das vorab beschriebene eindrucksvoll. Es wird ersichtlich, dass die heutige Versiegelungsrate (109.753 m²) über die für das Plangebiet angestrebte Versiegelungsrate (109.248 m²) hinausgeht. Dies bedeutet, dass im Plangebiet insgesamt mit einer Entsiegelung zu rechnen ist. Diese ist jedoch lediglich im Rahmen einer Neubebauung der derzeit gewerblich genutzten Flächen auch umsetzbar.

Trotz der langfristig zu erzielenden Gesamtentsiegelung innerhalb des Plangebietes wird davon ausgegangen, dass die Ausweisung der derzeit dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen zum Mischgebiet einen Eingriff in den Naturhaushalt darstellt, der zu bilanzieren und zu kompensieren ist. Aus diesem Grunde werden sich die Aussagen zum Eingriff und zum Kompensationsbedarf im Folgenden nur auf diese beiden Flächen beziehen.

1.3. Abgrenzung der Wirkzonen

Aufgrund des Umstandes, dass es sich bei den bei der Eingriffsbilanz zu untersuchenden Flächen um deutlich vorbelastete, in unmittelbarer Stadtnähe gelegene Flächen ohne erheblichen strukturbildenden Vegetationsbestand handelt, wird auf die Abgrenzung von Wirkzonen verzichtet.

1.4. Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten

Aufgrund der derzeitigen Nutzungsstruktur und des Umstandes, dass es sich bei den zu untersuchenden Flächen um im Randbereich der Hansestadt Demmin, durch vorhandene Umgebungsbebauung vorgeprägte Flächen handelt, ist nicht vom Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten auszugehen

1.5. Ermittlung der Freiraumbeeinträchtigungsgrade in Abhängigkeit des Abstandes des Vorhabens zu Störquellen bzw. vorbelasteten Bereichen

Die zu untersuchenden Flächen sind durch vorhandene Umgebungsbebauung erheblich geprägt. Alle eingriffsrelevanten Vorhaben (Neubebauung der Flächen innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen der ausgewiesenen Mischgebiete) sind im Bereich von bis zu 50 m Abstand zu diesen vorhandenen Störquellen angesiedelt worden und damit ist im Rahmen der Eingriffsbilanzierung von einem Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 auszugehen. Dies bedeutet, dass eine Korrekturfaktor von 0,75 zur Anwendung zu bringen ist.

1.6. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Voraussetzung zur Beurteilung eines Eingriffsvorhabens ist in jedem Fall die Erfassung und Bewertung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen und (landschaftlichen) Freiräume. Im vorliegenden Fall wurde sich auf die Analyse der betroffenen Biotoptypen beschränkt. Auf eine Biotopkartierung wurde verzichtet, da vom Eingriffsvorhaben keine Auswirkungen auf Wertbiotope zu erwarten sind.

Hinsichtlich der für das Vorhaben in Anspruch zu nehmenden Flächen ist festzustellen, dass für die Realisierung der baulichen Maßnahmen sowohl im Falle der Fläche am Hafen als auch im Falle der Fläche an der Straße "Am Eichholz" eine Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete in Anspruch genommen werden soll.

Ingesamt lässt sich folgende Inanspruchnahme bilanzieren:

Nr. 14.11.1. Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete

1. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

1.1. Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	(Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
Brachfläche (I)	1.290,00	1	$(1,5 + 0,5) \times 0,75 = 1,500$	1.935,00
Brachfläche (II)	1.530,00	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$	1.721,25
				3.656,25

Erläuterung zum gewählten Kompensationsfaktor:

Brachfläche der städtischen Siedlungsgebiete: 1,0

Im Hinblick auf ihre Regenerationsfähigkeit ist den Brachflächen der städtischen Siedlungsgebiete eine Wertstufe von 1 zuzuordnen. Im Hinblick auf die am Hafen gelegene Fläche (Fläche I) ist festzustellen, dass die durch Aufschüttungen und Planierung der Fläche ursprünglich völlig gestörte Flora wieder begonnen hat, sich zu entwickeln. Es liegt eine vollständig geschlossene Vegetationsschicht vor und nur teilweise sind noch Reste des aufgetragenen Materials zu erkennen. Aufgrund dieses Umstandes wird der Fläche eine Kompensationswertzahl von 1,5 zugeordnet. Im Hinblick auf die Fläche II ("Am Eichholz") ist die Situation eine etwas andere. Die immer wieder vorkommende Nutzung der Flä-

che als Lagerplatz für Baumaterial bzw. Mutterboden führt dazu, dass sich entwickelnde Strukturen immer wieder gestört werden. Hier erfolgt lediglich die Zuordnung einer Kompensationswertzahl von 1,0.

1.2. Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Verbunden mit der Bebauung der Flächen wird eine Gestaltung der unmittelbaren Umgebung (Wohn- bzw. Arbeitsumwelt). Dies geht einher mit dem Verlust der ursprünglichen Biotopfunktion und wird nunmehr ebenfalls ermittelt.

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationsfaktor x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
Brachfläche (I)	860,00	1	$1,5 \times 0,75 = 1,125$	967,50
Brachfläche (II)	1.020,00	1	$1,0 \times 0,75 = 0,750$	765,00
				1.732,50

Erläuterung zum gewählten Kompensationsfaktor: siehe oben

1.3. Biotopbeeinträchtigung (mittlere Eingriffswirkungen)

Aufgrund des Fehlens von Wertbiotopen im Umfeld des Plangebietes ist davon auszugehen, dass mittlere Eingriffswirkungen nicht vorliegen. Eine entsprechende Bilanzierung ist entbehrlich.

II. Berücksichtigung von qualifizierten (landschaftlichen) Freiräumen		
A)	Vorkommen von (landschaftlichen) Freiräumen mit Wertstufe 4:	/
B)	Vorkommen von (landschaftlichen) Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad:	/
III. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen		
A)	Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen:	/
B)	Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen:	/
IV. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen		
A)	Boden:	/
B)	Wasser:	/
C)	Klima/Luft:	/
V. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes:		/

Zusammenstellen des Kompensationsflächenäquivalentbedarfes:

Summe	I.	A:	3.656,25 qm
	I.	B:	1.732,50 qm
	I.	C:	-
	II.	A:	-
	II.	B:	-
	III.	A:	-
	III.	B:	-
	IV.	A:	-
	IV.	B:	-
	IV.	C:	-
	V.		-
Gesamtsumme:			<u>5.388,75 qm</u>

2. Definition von Kompensationsmaßnahmen

- 2.1. Im Hinblick auf das geplante Gesamtvorhaben ist auszuführen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes keine Flächen für die Kompensation dieses Eingriffes zur Verfügung stehen. Aus diesem Grunde ist es notwendig, auf das der Hansestadt Demmin zur Verfügung stehende Öko-Konto zurückzugreifen und ähnlich wie bei anderen Plänen bzw. baulichen Maßnahmen auch, das Öko-Konto mit 5.388,75 m² Kompensationsflächenäquivalent zu belasten.

IV. Zusätzliche Angaben

1. Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

- 1.1. Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag (siehe III. Kapitel dieses Umweltberichtes) zur Eingriffsregelung erstellt, der unter Anwendung des für Mecklenburg-Vorpommern erarbeiteten Modells eine Bewertung des Eingriffs vornimmt und eine Kompensationsermittlung beinhaltet.
- 1.2. Das Landesamt Kultur und Denkmalpflege, Archäologie und Denkmalpflege hat im Rahmen des Scopings für die Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen auf das Schutzgut die Durchführung folgender zusätzlicher Untersuchungen empfohlen:
 - Feststellung des Zustandes, der Qualität und der exakten Ausdehnung der Bodendenkmale anhand allgemein bekannter Prüfmethode (z.B. Begehungen, Sondagen, geophysikalische Untersuchungen, Luftbilder);
 - Beschreibung geeigneter Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen in die Bodendenkmale.

Dabei sollten die Untersuchungen von qualifizierten Fachkräften vorgenommen werden, die mit den allgemein anerkannten Prüfmethode vertraut sind. Dieser Anregungen wurde seitens der Hansestadt Demmin nicht gefolgt. Dies wird damit begründet, dass es sich bei der vorliegenden Planung um eine reine Angebotsplanung handelt und hauptsächlich der Städtebaulichen Ordnung eines Innenstadtquartiers dient. Zu jetzigen Zeitpunkt kann nicht gesagt werden, ob es im Bereich der ausgewiesenen Bodendenkmale überhaupt zu einer Bebauung kommen wird. Wenn ja, obliegen die entsprechenden Untersuchungen, die gegebenenfalls anfallende Bergung der Bodendenkmale und die damit im Zusammenhang stehenden Kosten alleinig dem zukünftigen Bauherren.

- 1.3. Auf die Erarbeitung weiterer technischer Gutachten konnte verzichtet werden. Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB (n.F.) wurden keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken formuliert, die erkennen ließen, dass ein Bedarf für entsprechende technischen Gutachten bestehen.
- 1.4. Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele weitergehende Angaben, wie z.B. zur Beeinträchtigung lokalklimatischer Verhältnisse durch die Bebauung bzw. die Angaben zur Verkehrsmengenentwicklung nach Realisierung des Vorhabens im angrenzenden Wohngebiet, auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden. Jedoch ist festzustellen, dass die relevanten Umweltfolgen, die mit der Verwirklichung des Vorhabens zu erwarten sind (hier insbesondere auf Natur und Pflanzen sowie bezüglich des Schutzgutes Mensch) überprüft worden sind, so dass hinreichend Beurteilungskriterien für eine umweltverträgliche Umsetzung des Vorhabens vorliegen.

2. Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung (Monitoring)

- 2.1. Die Hansestadt wird bei der Umsetzung der Planung darauf achten, dass die im Bebauungsplan definierte Grundflächenzahl, die Grundlage für die Bilanzierung des Eingriffs und die Definition von Ausgleichsmaßnahmen gewesen ist, nicht überschritten wird. Da mit dem B-Plan keine weitergehenden Kompensationsmaßnahmen verbunden sind sondern ein Verbuchen mit dem Öko-Konto der Hansestadt Demmin erfolgt, ergeben sich hier langfristig gesehen für die Hansestadt Demmin keine zusätzlichen Aufgaben.

3. Allgemein verständliche Zusammenfassung

- 3.1. Mit der vorliegenden Satzung des Bebauungsplanes wird beabsichtigt, ein vorhandenes Innenstadtquartier einer baulichen Ordnung zuzuführen. Nur zwei kleinen Teilflächen (insgesamt 4.700 qm des insgesamt 1,97 ha großen Plangebietes) waren vormals dem unbebauten Außenbereich zuzuordnen und werden mit der Planung als Mischgebiet festgesetzt.
- 3.2. Im Rahmen des Umweltberichtes konnte herausgearbeitet werden, dass das Schutzgut Mensch innerhalb des Plangebietes einer besonderen Betroffenheit unterliegt. Dies ist zu einen mit der innerstädtischen Lage des Satzungsgebietes im Wirkungsbereich der Bundesstraße 110 "Baumannstraße", welche das Satzungsgebiet quert, und zum anderen mit der unmittelbaren Lage im Niederungsbereich der Bundeswasserstraße "Peene" zu begründen. Die Bundesstraße bewirkt, dass sowohl auf die vorhandene Bebauung als auch auf die zukünftig zu realisierende Bebauung neben Verkehrslärm auch Luftschadstoffe wirken. Hinsichtlich der Bundeswasserstraße "Peene" ist auszuführen, dass in weiten Teilen des Plangebietes das Risiko einer hochwasserbedingten Überschwemmung besteht.
- 3.3. Die mit der Planung verbundenen Eingriffe in Natur und Landschaft (insbesondere bedingt durch Inanspruchnahme von Boden sowie damit verbunden Veränderung von Flora und Fauna) wurden unter Berücksichtigung von anerkannten Beurteilungsmaßstäben bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan wurden im Umweltbericht dokumentiert. Aufgrund der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der bereits vorhandenen Grünstrukturen, die nicht erweitert werden können, sind innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes keine Kompensationsmaßnahmen verankert. Vielmehr wird seitens der Hansestadt Demmin auf das bereits eingerichtete Öko-Konto zurückgegriffen.