

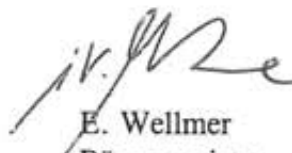
# Hansestadt Demmin

- Der Bürgermeister -

Satzung über den Bebauungsplan  
Nr. 27 "Gesundheitszentrum"  
am Handelsstandort Drönnewit-  
zer Straße der Hansestadt Dem-  
min

## **Begründung** auf der Grundlage des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung -

Stand: Dezember 2010

  
E. Wellmer  
Bürgermeister



## Inhaltsverzeichnis

1. *Angabe über die Rechtsgrundlage*
2. *Anwendbarkeit des § 13 a BauGB*
3. *Besonderheiten des Verfahrens nach § 13 a BauGB*
4. *Bestehende Bauleitplanung*
5. *Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung*
6. *Planungsanlass für die Bebauungsplanung*
7. *Ziele der Planung*
8. *Bauplanungsrechtliche Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB*
9. *Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 3 BauGB*
10. *Bauordnungsrechtliche Festsetzungen nach § 86 LBauO*
11. *Hinweise, die aufgrund ihrer Relevanz Eingang in das Planwerk gefunden haben*
12. *Sonstige Hinweise von Behörden / Trägern öffentlicher Belange, Sicherung der Erschließung*
13. *Auswirkungen des Bebauungsplanes*
14. *Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft*

## 1. Angabe über die Rechtsgrundlage

1. 1. Die vorliegende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Gesundheitszentrum" am Handelsstandort Drönnewitzer Straße wurde auf der Grundlage folgender Gesetzestexte erarbeitet:

- das Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585)
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Juni 2004 (GVOBl. M-V, S. 205), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 366, 378)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)

1. 3. Zusätzlich zu den oben genannten Gesetzestexten wurden folgende Gesetzestexte bei der Erarbeitung der Satzung des B-Planes Nr. 27 "Gesundheitszentrum" am Handelsstandort Drönnewitzer Straße beachtet:

- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) - Geltung ab 01.03.2010
- Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66) - Geltung ab 01.03.2010, zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 12. Juli 2010 (GVOBl. M-V, S. 383, 395)
- das Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG), neugefasst durch Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I, S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 11. August 2010 (BGBl. I S. 1163)
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 12.07.2010 (GVOBl. M-V S. 366, 379).

## 2. Anwendbarkeit des § 13 a BauGB

2. 1. Bezüglich des Gesamtvorhabens und des zur Verfügung stehenden Grundstückes ist einzuschätzen, dass eine Bebauung auf der Grundlage des § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht möglich ist. Dies bedeutet, dass es für die Umsetzung des Vorhabens einer konkretisierenden Bauleitplanung bedarf.
2. 2. Der Gesetzgeber hat für besondere Fälle das neue Planungsinstrument der Bebauungspläne der Innenentwicklung eingeführt (§ 13 a BauGB), um innerstädtisch gelegene, nach § 34 BauGB nicht ausreichend bestimmte Flächen (wie die Fläche des Plangebietes auch) schnell und unkompliziert einer baulichen Nutzung zugänglich zu machen. Dabei geht es nicht nur um die Widernutzbarmachung von ehemals bebauten Flächen sondern gleichermaßen auch um die Nachverdichtung oder um andere Maßnahmen der Innenentwicklung. Der verwendete Begriff der „Innenentwicklung“ stammt dabei aus der im Zuge der BauGB-Novelle 2004 erweiterten Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 BauGB und wurde nunmehr als unbestimmter Rechtsbegriff in den neuen § 13a BauGB übernommen, um den Anwendungsbereich des beschleunigten Verfahrens zu kennzeichnen. Er ist dabei nicht mit den, durch § 34 BauGB definierten, im Zusammenhang bebauten Ortsteilen identisch, sondern reicht darüber hinaus.
2. 3. Da mit dem B-Plan Nr. 27 auf einer Fläche von 0,15 ha ein Sonstiges Sondergebiet - Gesundheitszentrum - entwickelt werden soll, ist auf jeden Fall sichergestellt, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm (2,0 ha) beträgt. Damit konnte § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB zur Anwendung gebracht werden.
2. 4. Zudem ist aufgrund der Größe der Baugebietes sowie der beabsichtigten baulichen Nutzung (Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes für die Ansiedlung freier Berufe am Handelsstandort Drönnewitzer Straße) sichergestellt, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 27 keine Zulässigkeit eines Vorhabens begründet wird, dass einer Pflicht zur Durchführung einer UVP (weder nach UVPG noch nach Landesrecht) unterliegt. Dies wurde anhand folgender Kriterien geprüft:

1. Bau eines Feriendorfes, eines Hotelkomplexes oder einer sonstigen großen Einrichtung für die Ferien- und Fremdenbeherbergung

*Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes für die Ansiedlung von freien Berufen am Handelsstandort Drönnewitzer Straße angestrebt wird.*

2. Bau eines ganzjährig betriebenen Campingplatzes

*Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes für die Ansiedlung von freien Berufen am Handelsstandort Drönnewitzer Straße angestrebt wird.*

3. Bau eines Freizeitparks

*Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes für die Ansiedlung von freien Berufen am Handelsstandort Drönnewitzer Straße angestrebt wird.*

4. Bau eines Parkplatzes (mit wenigstens 0,5 ha)

*Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes (0,15 ha) kann ausgeschlossen werden, dass innerhalb des Plangebietes ein entsprechend groß dimensionierter Parkplatz entwickelt wird.*

5. Bau einer Industriezone für eine Industrieanlage

*Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes für die Ansiedlung von freien Berufen am Handelsstandort Drönnewitzer Straße angestrebt wird.*

6. Bau eines Einkaufszentrums, eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes oder eines sonstigen großflächigen Handelsbetriebes im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 der Baunutzungsverordnung

*Kann ausgeschlossen werden, da die Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes für die Ansiedlung von freien Berufen am Handelsstandort Drönnewitzer Straße angestrebt wird und die Größe der zulässigerweise im Plangebiet zu errichtenden Verkaufsflächen auf 100 qm beschränkt wird.*

7. Bau eines Städtebauprojektes für sonstige bauliche Anlagen (zulässige Grundfläche mit wenigstens 20.000 qm)

*Kann ausgeschlossen werden, da aufgrund der Größe des Plangebietes mit 0,15 ha gesichert ist, dass die zu entwickelnde zulässige Grundfläche nicht wenigstens 2,0 ha beträgt.*

- 
2. 5. Das beschleunigte Verfahren ist ebenfalls ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter (*die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes*) bestehen. In diesem Zusammenhang zu beachten ist das FFH-Gebiet "Recknitz- und Trebeltal mit Zuflüssen", welches ca. 350 m nördlich des Plangebietes gelegen ist. Aufgrund der integrierten Lage, der Umgebungsbebauung sowie der beabsichtigten Nutzung für freie Berufe innerhalb des Geltungsbereiches werden seitens der Hansestadt Demmin keine Anhaltspunkte dafür gesehen, dass die Schutzziele dieses europäischen Schutzgebietes beeinträchtigt werden. Weder führt die Inanspruchnahme der Plangebietsfläche zu einer Beunruhigung der Fauna noch werden durch die beabsichtigte Bebauung Einflüsse auf Wert bestimmende biotische bzw. abiotische Faktoren genommen, die zu einer Änderung der Habitate führen könnten.
3. **Besonderheiten des Verfahrens nach § 13 a BauGB**
3. 1. Entsprechend des vorab unter Punkt 2. der Begründung ausgeführten wird seitens der Hansestadt Demmin von der Zulässigkeit der Anwendbarkeit des § 13 a - Bebauungspläne der Innenentwicklung - ausgegangen.
3. 2. Im Rahmen der vorliegenden Planung bedeutete dies, dass
- 1) von eine Umweltprüfung auf der Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Absatz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann;
  - 2) der Bebauungsplan erstellt werden kann, obwohl die beabsichtigte Planung von den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin abweicht;
  - 3) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.
3. 3. Im Beschluss der Aufstellung des B-Planes Nr. 27 "Gesundheitszentrum" am Handelsstandort Drönnewitzer Straße wurde hinsichtlich des Verfahrensablaufes bestimmt, dass

- 1) die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen einer Einwohnerversammlung erfolgt;
- 2) gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 2 (zweiter Halbsatz) die Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB erfolgt;
- 3) gem. § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 Nr. 3 (zweiter Halbsatz) die Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB erfolgt.

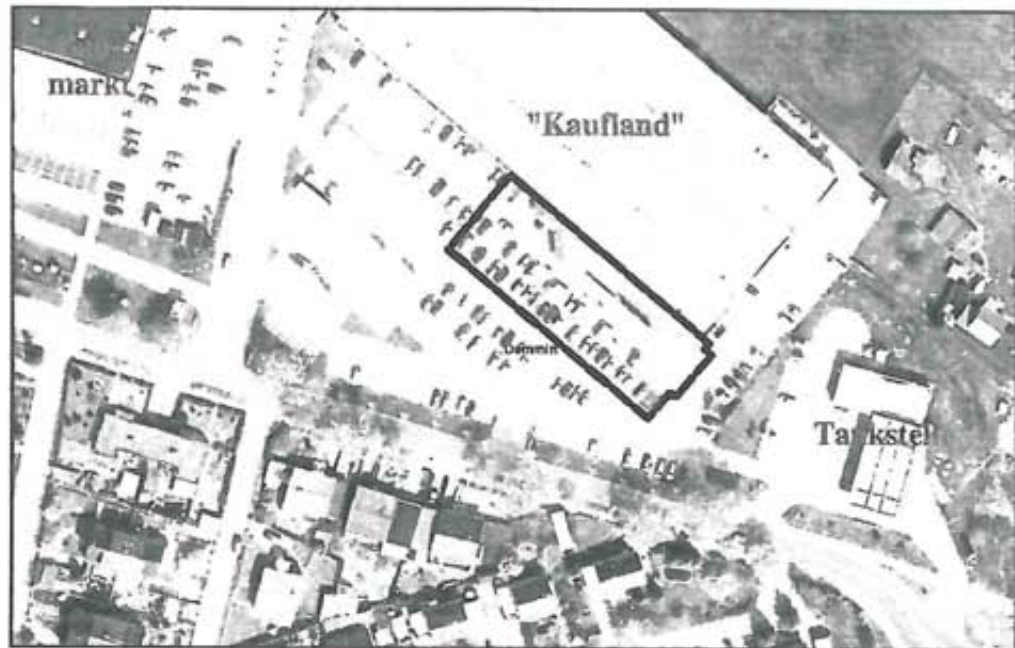
#### **4. Bestehende Bauleitplanung**

4. 1. Die Hansestadt Demmin verfügt über einen genehmigten und nach öffentlicher Bekanntmachung wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser sieht im Bereich des Plangebietes eine Sondergebietsfläche - Handel - vor. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan Nr. 27 "Einkaufs- und Gesundheitszentrum" in der Drönnewitzer Straße im Hinblick auf die Ergänzung des Standortes zum Gesundheitszentrum nicht vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin entwickelt wird. Im Zusammenhang mit dem Beschluss der Satzung über den B-Plan Nr. 27 soll hier der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.
4. 2. Im Zusammenhang mit der Erstellung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin wurde ein Landschaftsplan erstellt. Dieser beinhaltet für den Bereich des Plangebietes keine planrelevanten Ausweisungen.

#### **5. Geltungsbereich und Bestandsbeschreibung**

5. 1. Das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 27 "Gesundheitszentrum" am Handelsstandort Drönnewitzer Straße liegt im Stadtteilgebiet Stuterhof, im Bereich einer Teilfläche des Flurstückes 325/9 der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof (siehe Übersichtskarte).

Übersichtskarte, unmaßstäblich (Quelle, GAIA MV)



5. 2. Überplant wird damit eine unmittelbar an das vorhandene Gebäude des Verbrauchermarktstandortes "Kaufland" anschließende, durch großflächigen Einzelhandel geprägte Teilfläche, die dem Innenbereich (§ 34 BauGB) zuzuordnen ist. Diese Teilfläche wird derzeit im Wesentlichen durch Kundenparkplätze bzw. Zuwegungen zum Markt in Anspruch genommen und ist 100 %ig versiegelt.
5. 3. Das Satzungsgebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 1.500 qm.
- 6. Planungsanlass für die Bebauungsplanung**
6. 1. Um die Attraktivität des peripher gelegenen, derzeit städtebaulich nicht ins Siedlungsgefüge integrierten Einkaufszentrums in der Drönnewitzer Straße zu steigern, sollen am Standort insbesondere Möglichkeiten für die Ansiedlung von Ärzten und einer Apotheke, alternativ eines Optikers, aber auch von anderen freien Berufen geschaffen werden. Dazu soll in Ergänzung des Baukörpers des Verbrauchermarktes nach derzeitigen Vorstellungen des Investors ein ca. 56,5 m x 20,0 m großer, zweigeschossiger Anbau errichtet werden, der unmittelbar mit dem vorhandenen Markt verbunden ist und die Markteingangssituation neu gestaltet.



6. 2. Da sich die Umgebung als ein im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO verfestigter Einzelhandelsstandort für Einkaufsmärkte sowie großflächigen Einzelhandel darstellt, in diesem derzeit unbeplanten Innenbereich jedoch die Zulässigkeit freier Berufe aufgrund der Bestimmungen des § 13 BauNVO - Gebäude und Räume für freie Berufe - nicht gegeben ist, bedarf es zur Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens einer konkretisierenden Planung.

6. 3. Die Erstellung der Planunterlagen erfolgte durch:

Firma: Ingenieurbüro Teetz  
Am Mühlenteich 7  
17109 Demmin

## 7. Ziele der Planung

7. 1. Für das Satzungsgebiet ergaben sich folgende Planungsziele:

- Steuerung der Zulässigkeit freier Berufe sowie Dienstleister an einem durch großflächigen Einzelhandel geprägten Standort
- Koordinierung der Zulässigkeit der Ansiedlung freier Berufe mit Ansiedlungen von Dienstleistern bzw. in untergeordnetem Maße auch von Verkaufseinrichtungen
- Schaffung der Möglichkeiten zur Integration einer Apotheke und eines Optikers in das Plangebiet

## 8. Planinhalt gem. § 9 Abs. 1 BauGB

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

8. 1. 1. Sonstiges Sondergebiet - Freie Berufe

Mit dem Bebauungsplan Nr. 27 "Gesundheitszentrum" am Handelsstandort Drönnewitzer Straße sollen die Möglichkeiten für die Errichtung eines Gebäudes mit Räumen für freie Berufe geschaffen werden.

Zur Definition der freien Berufe: *Die Freien Berufe haben im Allgemeinen auf der Grundlage besonderer beruflicher Qualifikation oder schöpferischer Begabung die persönliche, eigenverantwortliche und fachlich unabhängige Erbringung von Dienstleistungen höherer Art im Interesse der Auftraggeber und der Allgemeinheit zum Inhalt. Man unterscheidet in vier Berufsgruppen: Heilkundler wie etwa Ärzte, Zahnmediziner und Apotheker; rechts-, wirtschafts- und steuerberatende Freiberufler; Techniker wie beispielsweise Architekten und Ingenieure und schließlich die Angehörigen der Freien Kulturberufe.*

Am Standort Drönnewitzer Straße wird aufgrund der fehlenden Strukturen im Standteilgebiet Stuterhof insbesondere ein Potential für die Ansiedlung von heilkundlichen Freiberuflern, wie z.B. Ärzten, Zahnärzten, einem Heilpraktiker, einem Apotheker, eines Psychotherapeuten, eines Physiotherapeuten, eines Ergotherapeuten aber auch von einem Logopäden, Kranken- /Altenpflegern oder einem Berufsbetreuer gesehen. Aber auch Ansiedlungen von Freiberuflern anderer Berufsgruppen am Standort Drönnewitzer Straße wären wünschenswert. Eine Steuerung im Hinblick der zulässigen Berufsgruppen ist unter Städtebaulichen Aspekten entbehrlich.

8. 1. 2. Im Zusammenhang mit der Nutzung des zulässigerweise zu errichtenden Gebäudes mit Räumen für die freien Berufe soll festgesetzt werden, dass neben einer Apotheke sowie einem Optiker (mit je 300 qm Grundfläche) auch Schank- und Speisewirtschaften sowie sonstige, nicht explizit ausgeführte Dienstleistungsbetriebe zulässig sein sollen.
8. 1. 3. Am Standort deutlich beschränkt werden sollen Einzelhandelseinrichtungen. Hier sieht der Plan vor, die zulässige Verkaufsfläche der Sonstigen Einzelhandelsbetriebe auf insgesamt 100 qm Verkaufsfläche zu beschränken. Aufgrund der geringen Größe dieser Verkaufsfläche wird eine Sortimentsbegrenzung als entbehrlich erachtet.
8. 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
  8. 2. 1. Um sicherzustellen, dass das ausgewiesene Sonstige Sondergebiet optimal genutzt werden kann, soll die Grundflächenzahl mit 1,0 definiert werden. Dies bedeutet, dass 100 % der Baugebietsfläche einer Überbauung zugeführt werden kann. Damit liegt das zulässige Maß der baulichen Verdichtung über dem für Sonstige Sondergebiete - Handel - üblichen Maß einer GRZ von 0,8 (Bebaubarkeit demnach 80 % des Baugrundstückes). Die Entscheidung, dass zulässige Maß der baulichen Verdichtung auf 100 % zu erhöhen, fiel vor dem Hintergrund, dass die in Anspruch zu nehmende Fläche bereits zu 100 % bebaut ist (Kundenstellplätze sowie Zuwegungen zum Handelsstandort "Kaufland"). Aufgrund der Umgebungssituation mit Handelseinrichtungen sowie großflächig versiegelten Kundenparkplätzen ist zudem einzuschätzen, dass dies keine Beeinträchtigung der städtebaulichen Situation am Standort Drönnewitzer Straße bedingt sondern vielmehr der integrativen Nachverdichtung dient.

- 
8. 2. 2. Aufgrund der am Standort Drönnewitzer Straße nur begrenzt zur Verfügung stehenden Fläche und der mit dem Vorhaben verbundenen Absicht, den Handelsstandort nachhaltig durch die Integration von Ärzten, einer Apotheke, eines Optikers sowie weiterer freiberuflich Tätiger aufzuwerten, ist mit der Satzung des B-Planes Nr. 27 festgesetzt worden, dass zwingend ein zweigeschossiges Gebäude als Kopfgebäude am Handelsstandort "Kaufland" zu errichten ist. Obwohl damit das entstehende Gebäude über den am Handelsstandort Drönnewitzer Straße bereits realisierten Gebäudebestand herausragen wird, ist aufgrund der topographischen Situation (das Plangebiet liegt ca. 3 m unter dem Niveau der erschließenden Straße) sowie des Abstandes von ca. 30 m zwischen Plangebiet und der den Handelsstandort erschließenden Drönnewitzer Straße keine Überprägung der städtebaulichen Situation erkennbar. Die zwingende Festsetzung der Geschossigkeit wurde gewählt, da zu befürchten ist, dass bei einem lediglich eingeschossigem Gebäude diese zu erzielende Nachhaltigkeit nicht zu erwarten ist.
8. 3. Baugrenzen, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche  
[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
8. 3. 1. Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes sowie der angestrebten Grundflächenzahl von 1,0 ist die festgesetzte Sonstige Sondergebietsfläche mit Hilfe von Baugrenzen im Wesentlichen auch als überbaubare Grundstücksfläche ausgewiesen worden. Damit ist gesichert, dass die innerhalb des Plangebietes zur Verfügung stehende Fläche auch tatsächlich für die Realisierung des angestrebten Gebäudes mit Räumen für freie Berufe genutzt werden kann.
8. 3. 2. Zudem ist bestimmt worden, dass die festgesetzten Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile um 0,5 m überschritten werden dürfen. Dies soll eine weitere Flexibilität des B-Planes im Hinblick auf die kommende bauliche Entwicklung sichern.
8. 4. Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]
8. 4. 1. Aufgrund des Umstandes, dass das Plangebiet im Wesentlichen auch als überbaubar definiert werden soll und damit der Anteil nicht überbaubarer Grundstücksfläche gering ist, sieht die Hansestadt Demmin bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen, wie z.B. bezüglich von Kundenstellplätzen, die außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässigerweise errichtet werden können, keinen Regelungsbedarf.

---

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

8. 5. 1. Eine Ausweisung von Verkehrsflächen ist im Rahmen der vorliegenden Planung nicht erfolgt. Das Plangebiet ist integraler Bestandteil des Handelsstandortes Drönnewitzer Straße, welcher, wie der Name schon sagt, über die Drönnewitzer Straße erschlossen wird. Für die zukünftige Bebauung in Anspruch genommen werden sollen dabei Bereiche, die derzeit für Kundenstellplätze bzw. Zugänge zum Verbrauchermarkt "Kaufland" genutzt werden.

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

8. 6. 1. Aufgrund der geringen Plangebietsfläche sowie der angestrebten 100 %igen baulichen Inanspruchnahme des Plangebietes wurde auf die Ausweisung von Grünflächen insgesamt verzichtet.

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 keinen Gebrauch gemacht, da aufgrund der baulichen Nachverdichtung eines bereits baulich genutzten Bereiches dafür keine städtebaulichen Gründe bestehen und zudem auch aufgrund der Lage des Plangebietes keine Schädigung des Menschen durch Hochwasser zu besorgen ist.

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

10. 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.
10. 2. Diese Festsetzungen könnten Aussagen zur Gestalt 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.
10. 3. Von der Möglichkeit der Definition bauordnungsrechtlicher Festsetzungen hat die Hansestadt Demmin keinen Gebrauch gemacht.

- 
11. **Hinweise, die aufgrund ihrer Relevanz Eingang in das Planwerk gefunden haben**
11. 1. Bodendenkmalpflege
- Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege sind im Plangebiet keine Bodendenkmale bekannt. Dennoch kann es im Rahmen von Bauarbeiten zu Funden von Bodendenkmalen kommen. Unter Hinweisen wurde im Planwerk darauf verwiesen, wie sich in einem solchen Fall des Auftretens von Funden zu verhalten ist. Zudem wird darauf verwiesen, dass es zur Sicherung eines reibungslosen Bauablaufes notwendig ist, den Baubeginn rechtzeitig und verbindlich anzuzeigen.
12. **Sonstige Hinweise von Behörden / Trägern öffentlicher Belange, Sicherung der Erschließung**
12. 1. Vorbemerkung
- Im Rahmen der Beteiligung der Behörden sowie der sonstigen Träger öffentlicher Belange, die zum Entwurf des B-Planes Nr. 27 "Gesundheitszentrum" am Handelsstandort Drönnewitzer Straße durchgeführt worden ist, haben einzelne Träger öffentlicher Belange auch Hinweise formuliert, die aufgrund fehlender Relevanz bezüglich der vorliegenden Planung nicht in das Planwerk aufgenommen worden sind, die jedoch aufgrund ihrer allgemeinen Bedeutung, Eingang in die Begründung zum Planwerk gefunden haben. Hier handelt es sich im Einzelnen um Hinweise folgender Träger öffentlicher Belange:
12. 2. Landkreis Demmin, Kataster- und Vermessungsamt
- Seitens des Landkreises Demmin wird darauf verwiesen, dass das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art nicht beschädigt und beeinträchtigt werden dürfen. Notwendige Verlegungen und Sicherungen sind rechtzeitig zu beantragen. 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.
12. 3. Landkreis Demmin, Bauamt, SG Brandschutz
- Seitens des Sachgebietes Brandschutz des Bauamtes des Landkreises Demmin ist darauf verwiesen worden, dass bei der vorhabenskonkreten Planung gesichert ist, dass die Richtlinie über Flächen der Feuerwehr (Amtsbl. M-V 2006, S. 597, Anhang E und Bericht, S. 874 Nr. 4) eingehalten wird.

12. 4. E.ON / edis AG

Seitens des Versorgungsträgers wird darauf verwiesen, dass sich innerhalb des Plangebietes keine Verteilungsanlagen des Versorgers befinden.

12. 5. Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin / Altentreptow

Vom Versorger wird darauf verwiesen, dass der Handelsstandort Drönnewitzer Straße wasser- und abwasserseitig erschlossen ist und dass über die vorhandenen Anschlüsse auch die Ver- und Entsorgung des geplanten Gesundheitszentrums erfolgen kann.

12. 6. Deutsche Telekom AG

12. 6. 1. Seitens des Versorgers ist darauf verwiesen worden, dass sich außerhalb des Plangebietes Versorgungsanlagen seines Bestandes befinden und diese bei der weiteren Umsetzung der Planung Beachtung finden müssen. Zudem wurde darauf verwiesen, dass es zur telekommunikationstechnischen Versorgung des Plangebietes der Verlegung neuer Telekommunikationslinien bedarf. Fragen der Erschließung sind aus diesem Grunde rechtzeitig vor Baubeginn (so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn) durch den Bauherren mit der Deutschen Telekom AG zu klären.

12. 6. 2. Auch der Hinweis, dass bei der Bauausführung darauf zu achten ist, dass Beschädigungen an Telekommunikationslinien vermieden werden und dem Versorger jederzeit ungehindert Zugang zu vorhandenem Anlagenbestand zu gewährleisten ist, richtet sich an den Bauherren und ist durch diesen zu beachten.

13. **Auswirkungen der Bebauungsplanung**

13. 1. Flächenbilanz

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

Gesamtgröße des Plangebietes:	1.500,00 m <sup>2</sup>
davon	
- Verkehrsfläche	keine
- öffentliche Grünfläche	keine
- Sonstiges Sondergebiet - Freie Berufe - überbaubar (GRZ 1,0)	1.500,00 m <sup>2</sup>
nicht überbaubar	keine

### 13. 2. Auswirkungen auf das Plangebiet

Da, wie vorab ausführlich dargestellt, mit dem B-Plan Nr. 27 ein durch großflächigen Einzelhandel geprägter Innenbereich mit vollständiger Überbauung in Anspruch genommen wird, sind die Auswirkungen innerhalb des Plangebietes gering. Eine tatsächliche Bebaubarkeit ist aufgrund der Innenbereichssituation bereits im unbeplanten Zustand gegeben, lediglich für die zu entwickelnde Nutzung (Ansiedlung Freier Berufe) bedarf er der planungsrechtlichen Sicherung.

### 13. 3. regionale und überregionale Auswirkungen

Es ist davon auszugehen, dass in Umsetzung der Planung die Attraktivität des Handelsstandortes Drönnewitzer Straße deutlich gesteigert wird. Dies erfolgt hier nicht über die Erhöhung der Verkaufsfläche sondern über die Ansiedlung von Ärzten, einer Apotheke, eines Optikers sowie weiteren Dienstleistungseinrichtungen. Für das Stadtteilgebiet "Stuterhof" sowie den Ortsteil Drönnewitz wird sich diese Maßnahme sehr positiv auswirken und dazu führen, dass der Standort neben dem Einkauf auch andere Versorgungsaufgaben übernehmen kann.

Seitens der Industrie- und Handelskammer zu Neubrandenburg wird sowohl die die quantitative als auch die qualitative Weiterentwicklung des Einzelstandortes Drönnewitzer Straße sehr kritisch gesehen und daher abgelehnt. Trotz dieser ablehnenden Haltung hält die Hansestadt Demmin an ihren Planungsabsichten fest.

Dies ist wie folgt zu begründen:

1. In der Hansestadt Demmin vollzieht sich derzeit ein tief greifender Wandel in der Verkaufsstruktur. Dies wird besonders daran deutlich, dass sich das im Zentrenkonzept der Hansestadt Demmin (Stand: Dezember 2008) als Zentraler Versorgungsbereich ausgewiesene Wohngebietszentrum Jarmener Chaussee, in Auflösung befindet. Nachdem der Discounter Aldi diesen Standort bereits zum Ende 2009 aufgegeben hat, ist auch der REWE - Verbrauchermarkt Mitte Juli 2010 geschlossen worden. Dies erfolgte jeweils, ohne innerhalb der Hansestadt Demmin einen anderen Standort in Anspruch zu nehmen. Ein Fortbestand der in diesem Bereich ergänzenden Sortimente (RENO - Schuhmarkt bzw. Takko - Modemarkt) über den Zeitraum der derzeit existierenden Mietverträge hinaus ist ebenso wie die weitere Nachnutzung des sich als städtebauliche Einheit darstellenden Verkaufsstandortes fraglich.

Bereits zum jetzigen Zeitpunkt (ohne Betrachtung der Zukunft von RENO und Takko - Moden) ist festzustellen, dass mit der Aufgabe des Standortes Jarmener Straße ein deutlicher Rückgang der Verkaufsfläche (von 33.897 qm auf aktuell 29.706 qm) verbunden ist. Auch der Hauptmieter Kaufland hat gegenüber dem Eigentümer und Investor angekündigt, den bestehenden Mietvertrag

nicht zu verlängern, sollte das vorliegende Sanierungs- und Investitionskonzept nicht umgesetzt werden. Damit wäre auch der Handelsstandort Fachmarktzentrum Drönnewitzer Straße existenziell bedroht.

Mit der vorliegenden Planung der Hansestadt Demmin wird versucht, die Attraktivität des Handelsstandortes in der Drönnewitzer Straße zu erhöhen, um hier eine Bestandssicherung zu gewährleisten. Diese ist umso wichtiger, als es sich hier um eine Fachmarkttagglomeration mit einem Überwiegen nicht zentrentypischer Sortimente handelt, die auch nach dem Auszug des Möbelmarktes (Hanse-Möbel auf 2.250 qm VK) langfristig wettbewerbsfähig erhalten bleiben soll. Diese Steigerung der Attraktivität am Standort gelingt nach Ansicht der Hansestadt Demmin jedoch nur über die Zuweisung neuer, die Handelsstrukturen ergänzender Funktionen. Aufgrund der deutlichen Unterversorgung mit Fachärzten im Bereich der Hansestadt Demmin, speziell aber auch im Bereich südwestlich der "Peene", die den zentralen Stadtkern vom Vorort "Stuterhof" trennt, wird in der Erweiterung des Handelsstandortes um die Möglichkeit der Ansiedlung freier Berufe eben diese benötigte Attraktivitätssteigerung gesehen.

2. Im Hinblick auf die vorab beschriebene eingeleitete Auflösung der Versorgungsfunktion am Standort Jarmener Straße mit einer Aufgabe einer Verkaufsfläche von 2.100 qm (600 qm Aldi, 1.500 qm REWE) ist der Anteil der mit dem B-Plan Nr. 27 ausgewiesenen Verkaufsfläche ohne Sortimentsbegrenzung (insgesamt 140 qm) als gering zu bewerten. Dieses umso mehr, als mit dem B-Plan bereits durch Verkauf geprägte Flächen (Tabakladen mit Zeitung und Lotterie) in Größe von 30 qm überplant werden und mit der vorliegenden Planung für diese bereits vorhandene Verkaufseinrichtung ein Erweiterungspotential geschaffen wird.
3. Nach Ansicht der Hansestadt Demmin macht bereits das vorab dargelegte deutlich, dass die Steigerung der Attraktivität des Standortes Drönnewitzer Straße nicht in Konkurrenz zur Entwicklung in der Innenstadt steht sondern vielmehr die Funktionsfähigkeit des ausgewiesenen Fachmarktzentrums unterstützen soll. Die Ausführungen der Punkte 1 und 2 sind ergänzend in die Begründung zur Satzung zu übernehmen.
4. Bezüglich des Hinweises, dass Verlagerungen von Praxen und anderen gesundheitsrelevanten Dienstleistungen an den autoorientierten Standort Drönnewitzer Straße nicht auszuschließen sind, ist festzustellen, dass hier seitens der Hansestadt Demmin von einer geringen Wahrscheinlichkeit ausgegangen wird. Vielmehr dient das Angebot der Neuansiedlung freier Berufe bzw. gesundheitsrelevanter Dienstleister. Dies soll am Beispiel der Apotheken genauer ausgeführt werden. In Deutschland liegt die Versorgungsdichte bei etwa 3.820 EW je Apotheke. In Brandenburg ist die Dichte am geringsten und liegt bei etwa 4.590 EW je Apotheke (*Quelle: Gesundheitsberichterstattung des Bundes, Heft 46,*



*Berlin 2009*). Im Hinblick auf die in der Hansestadt Demmin und die im Nahbereich (keine eigene Apothekenversorgung) lebende Bevölkerung (20.178 EW, *Quelle: Statistisches Landesinformationssystem, Stand: 31.12.2008*) ist festzustellen, dass bei 4 derzeit ortsansässigen Apotheken eine Versorgungsdichte von über 5.000 EW je Apotheke gegeben ist. Selbst bei einer weiteren Apotheke würde die Situation der Versorgung mit 4.035 EW je Apotheke unterdurchschnittlich sein. Ähnlich ist die Situation im Hinblick auf Optiker, wobei hier festzustellen ist, dass der Einzugsbereich in diesem Segment über den Nahbereich der Hansestadt Demmin aufgrund der Versorgungsqualität in den Mittelbereich hineinragt und die zu versorgende Bevölkerung somit bei etwa 30.000 Einwohnern liegt. Dies bedeutet, dass die Versorgungsdichte in Demmin bei etwa 7.500 EW je Optiker liegt (Bundesdurchschnitt: 6.880 EW je Optiker (*Quelle: Branchenbericht 2009 des Zentralverbandes der Augenoptiker*)).

5. Wie bereits angedeutet, gibt es in Demmin auch im Bezug auf die ärztliche Versorgung einen Mangel. Dieser drückt sich darin aus, dass für die Hansestadt Demmin z.B. kassenärztliche Zulassungen von Psychotherapeuten sowie von Psychotherapeuten, die ausschließlich Kinder und Jugendliche behandeln, zuschussfähig sind. (*Quelle: Homepage der Krankenkassenärztlichen Vereinigung M-V, Bedarfsplanung*). Darüber hinaus wurde der Hansestadt Demmin mitgeteilt, dass auch die Ansiedlung eines weiteren Augenarztes durch die Krankenkassenärztliche Vereinigung befürwortet wird.

#### 14. **Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft**

##### 14. 1. Schutzgebiete

Das Plangebiet ist außerhalb geschützter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark) gelegen. Aus diesem Grunde braucht eine gesonderte Auseinandersetzung nicht erfolgen.

##### 14. 2. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

14. 2. 1. Eine Bilanzierung des Eingriffs ist entbehrlich. In diesem Zusammenhang wird auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB verwiesen. Hier wird ausgeführt, dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten. Dieser Vorbehalt gilt für Bebauungsplan nach § 13a BauGB, wenn in ihm eine zulässig Grundfläche von weniger 20.000 qm festgesetzt worden ist. Da dies bei der vorliegenden Planung der Fall ist, bedarf die Planung keiner gesonderten Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen.

Begründung zur  
Satzung der Hansestadt Demmin des Bebauungsplanes Nr. 27  
"Gesundheitszentrum" am Handelsstandort Drönnewitzer Straße

Seite - 18 -

---

14. 2. 2. Bäume, die dem gesetzlichen Schutz des § 18 NatSchAG M-V unterliegen, sind im Bereich des Plangebietes nicht vorhanden. Auch gesetzlich geschützte Biotope (§ 20 NatSchAG M-V) sind durch die Planung nicht betroffen.