

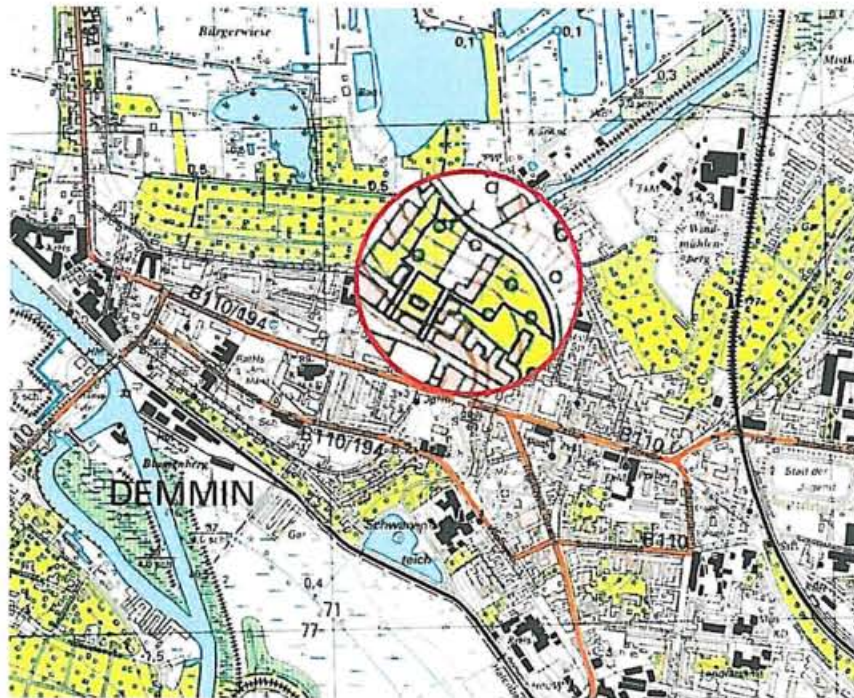
Hansestadt Demmin

Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 36
"Schwedenwallweg-
Mühlengraben",
Hansestadt Demmin,
Landkreis
Mecklenburgische Seenplatte

Begründung

Auf der Grundlage des § 13a BauGB – Bebauungspläne der Innenentwicklung –
ohne Umweltprüfung.



Hansestadt Demmin: 21. Juni · 2015

Dr. M. Koch
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung	3
1.1. Lage	3
1.2. Abgrenzung	3
2. Planungsanlass	3
3. Inhalt. des Flächennutzungsplanes	4
4. Ziele der Planung	4
5. Rechtsgrundlagen	5
6. Rahmenbedingungen	6
6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes	6
6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen	6
7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
7.1. Vorbemerkungen	6
7.2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]	7
7.3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]	7
7.4. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]	8
7.5. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]	8
7.6. Ver- und Entsorgung [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]	9
7.7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes	12
7.8. Sonstige Fachplanungen	12
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V	14
9. Hinweise	14
10. Städtebauliche Daten des B-Planes	14
10.1. Plangebiet	14
10.2. Regionale Auswirkungen	14
11. Umweltbericht	
11.1. Einleitung /Kurzdarstellung	1
11.2. Rechtsgrundlagen	1
11.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	1-4
11.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes	4
11.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung der nachteiligen Auswirkungen	5/6
11.6. Zusammenfassende Umweltauswirkungen	6

1. Lage und Abgrenzung

1.1. Lage

Bei der Plangebietsfläche handelt es sich um eine unmittelbar am alten Mühlengraben gelegene Fläche angrenzend an die Innenstadt, welche nach Abriss der Bebauung der Vornutzung (Obdachlosenheim) und eines Kleingartens der städtischen Neuordnung zugeführt werden soll. Damit liegt das Plangebiet des B-Planes Nr. 36 „Schwedenwallweg-Mühlengraben“ in direkter Nachbarschaft zum Freiauslauf des Mühlengrabens und der innerstädtischen Bebauung am Schwedenwallweg.

1.2. Abgrenzung

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden und Osten durch den Altlauf des Mühlengrabens, der jetzt als Promenade genutzt wird. Im Westen und Süden grenzt die Wohnbebauung des Schwedenwallweges und des Richtgrabenweges an das Plangebiet an.

Die Fläche des zukünftigen allgemeinen Wohngebietes mit der Grundflächenzahl (GRZ) 0,4 wird im Nord-Westen vom Schwedenwallweg aus erschlossen.

1.3 Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 0,5 ha.

2. Planungsanlass

2.1. Das Trägerwerk Soziale Dienste Mecklenburg-Vorpommern GmbH hat den Antrag gestellt, auf dem Grundstück des ehemaligen Obdachlosenheimes und den angrenzenden Grundstücksflächen eine Kita mit Krippenteil, einschließlich Spielplatz- und Aufenthaltsflächen zu errichten.

Die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin hat aus diesem Erfordernis heraus in ihrer Sitzung am 24.09.2014 das Planverfahren des Bebauungsplanes Nr. 36 „Schwedenwallweg-Mühlengraben“ beschlossen.

2.2. Die Fläche, die nunmehr mit dem Bebauungsplan Nr. 36 zu einem Allgemeinen Wohngebiet entwickelt werden soll, ist im derzeit wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.3. Da in den vergangenen Jahren die Kapazität der Kindereinrichtungen voll ausgeschöpft ist und ein Bedarf einer Ganztageseinrichtung immer mehr in den Vordergrund rückt, geht die Hansestadt davon aus, dass auch das Plangebiet des B-Planes Nr. 36 nach Satzungsbeschluss zügig bebaut wird.

- 2.4. Bezüglich der zu realisierenden Vorhaben und der Lage der durch dem Bauwilligen in Anspruch zu nehmenden Grundstücksbereiche war einzuschätzen, dass trotz der innerstädtischen Lage des Plangebietes 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. Aufgrund der besonderen örtlichen Gegebenheiten der Vorhabensfläche wird die Anwendung des § 13 a – Bebauungspläne der Innenentwicklung favorisiert. Dies bedeutet, dass im Rahmen des beschleunigten Verfahrens auf der Grundlage des § 13 a BauBG
- 1) auf eine frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB und eine frühzeitige Behördenbeteiligung auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB verzichtet werden kann.
 - 2) von einer Umweltprüfung auf der Grundlage des § 2 BauGB, von einem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB abgesehen werden kann.
 - 3) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgen oder als zulässig gelten.
- 2.5 Mit der nunmehr vorliegenden Satzung des B-Planes sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Neustrukturierung der Grundstücke gesichert werden.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

3.1. Der genehmigte und in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin sieht im zu überplanenden Bereich eine Wohnbaufläche vor, die durch den vorliegenden Entwurf des Bebauungsplanes nicht voll ausgeschöpft wird. Damit stellt die geplante Bebauung und Nutzung keinen Widerspruch zu den Zielen der übergeordneten Bauleitplanung dar. Die Änderungen des Flächennutzungsplanes in der Vergangenheit berührten nicht den ausgewiesenen Geltungsbereich des B-Planes.

4. Ziele der Planung

4.1. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Planungsziele:

- Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Nutzung der Flurstücke 83/1, 84, 85/1, 85/3, 86/2, 87/2, 89/2 und 91 der Flur 2 der Gemarkung Demmin zur Errichtung einer Kindertagesstätte mit Krippenteil in 1-geschossiger Bauweise sowie Stell- und Parkflä-

chen, einschließlich Spiel-und Aufenthaltsflächen

- Verhinderung von Missständen der baulichen Entwicklung, Ordnung der äußeren Erscheinung des Plangebietes
- Sicherung vorhandener Strukturen, vor allem von Grünflächen (Durchgrünung des Gebietes)
- Beschränkung der wohnbaulichen Verdichtung und Versiegelung auf ein verträgliches Maß

5. Rechtsgrundlagen

5.1. Grundlage für die Ausarbeitung des B-Planes, die Definition der Festsetzungen sowie für den Verfahrensablauf bildet das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.11. 2014 (BGBl. I S. 1748)

5.2. Folgende weiteren Gesetzestexte waren für die Planung maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- die Landesbauordnung M-V vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 20.05.2011 (GVOBl. M-V S 323.)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I. S. 1991, S. 58) geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I. S. 1509)
- Im Rahmen des bei dem Planverfahren nach § 13a BauGB zulässigen beschleunigten Verfahrens kann entsprechend § 13a Abs. 2 BauGB auf die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Öffentlichkeit verzichtet werden.
- Damit kann die öffentliche Auslegung nach § 3 Abs. 2 BauGB direkt auf Grundlage des erarbeiteten Entwurfes erfolgen, ebenso wie die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 2 BauGB.

Aufgrund der Bestimmungen zur Verfahrensbeschleunigung nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB kann zudem von der Durchführung einer Umweltprüfung und der Erstellung eines Umweltberichtes nach § 2 Abs. 4 bzw. § 2a Satz 2 Nr. 2 BauGB abgesehen werden.

6. Rahmenbedingungen

6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Wie bereits vorab ausgeführt, handelt es sich beim Plangebiet um ein innerstädtisch gelegenes Gebiet in unmittelbarer Nachbarschaft zum offenen Mühlengraben und der Mühlen-
teichpromenade Demmin. Teile des Plangebietes unterlagen keiner bzw. einer kleingärtner-
ischer Nutzung (teilweise mit Schuppen für Gartengeräte).

6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

6.2.1 *Angrenzende Bebauung*

Im Norden und Nordosten hat das Plangebiet Anschluss an den Mühlengraben und die
Mühlengrabenpromenade, die über den Richtgrabenweg erschlossen wird. Im Westen
schließt der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 36 an die bebauten Grundstücke im Richt-
grabenweg an. Im Süden befinden sich die bebauten Grundstücke mit Stellplätzen vom
Schwedenwallweg.

6.2.2 *Angrenzende Landschaft*

Das Plangebiet ist innerstädtisch gelegen und auch der Mühlengraben, der nördlich des
Plangebietes verläuft, ist baulich geprägt. Eine direkte Sichtbeziehung zum freien Land-
schaftsraum der „Peene“ (Niederungsgebiet der Peene) besteht nicht.

Die Flächen im unbebauten Niederungsgebiet der Peene sind als Landschaftsschutzgebiet
gesichert. Zudem handelt es sich hierbei um Bereiche, die der Vogelschutzrichtlinie der
Europäischen Union (EU-Vogelschutzgebiet) sowie der Fauna-Flora-Habitatrichtlinie der
Europäischen Union (FFH-Richtlinie) unterliegen.

7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

7.1. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 36 "Schwedenwallweg-Mühlengraben" beinhaltet keine Festset-
zungen zu den Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Auch wurde kein Grünordnungsplan
bzw. ein Umweltbericht auf der Grundlage des § 2a BauGB beigefügt. Die vorliegende
Satzung des Bebauungsplanes Nr. 36 "Schwedenwallweg-Mühlengraben" wird auf der
Grundlage des § 13a BauGB - Bebauungspläne der Innenentwicklung - entwickelt. In die-
sem Zusammenhang ist auf § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB zu verweisen. Hier wird ausgeführt,
dass Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im
Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten.
Dieser Vorbehalt gilt für einen Bebauungsplan nach § 13a BauGB, wenn in ihm eine zu-

lässige 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.

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

7.2.1. Mit der vorliegenden Satzung des B-Planes Nr. 36 „Schwedenwallweg-Mühlengraben“ wird ein Allgemeines Wohngebiet entwickelt.

7.2.2. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wurden in Ergänzung des Kataloges der Zulässigkeit baulicher Anlagen (§ 4 BauNVO) weiterführende auf das Plangebiet und damit auf die besondere Situation des Plangebietes abgestellte Festsetzungen getroffen. So wird unter anderem in der Satzung des B-Planes definiert, dass neben Wohngebäude auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke möglich sind.

Die gemäß BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, wie Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe und Tankstellen, werden ausgeschlossen, um hier gemäß dem Planungsziel ein ruhiges qualitätsvolles Wohnen zu erreichen. Diese Nutzungen sind im weiteren Stadtgebiet realisierbar.

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

7.3.1. Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientiert sich an der vorgefundenen Bebauung im Umfeld. Die Bebauung soll zum harmonischen Siedlungsbild innerhalb des Gebietes und der Landschaft beitragen.

Im Plangebiet wurde die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse auf I beschränkt. Mit der Definition ein zulässiges Vollgeschoss ist ein Keller- bzw. Dachausbau nicht ausgeschlossen. Es ist hier lediglich zu beachten, dass die Forderungen der Landesbauordnung sowie die Vollgeschosßdefinition der Landesbauordnung Beachtung finden.

7.3.2. Die Festsetzung der Vollgeschossigkeit wird nicht um die Festsetzungen einer maximalen Firsthöhe der zu errichtenden Gebäude ergänzt. Bei Geländehöhen zwischen 1,50 m über NHN und 2,20 m über NHN bedeutet dies, dass die Höhe der zu errichtenden Gebäude sich der Bebauung im unmittelbaren Umfeld anpasst.

Damit ist sichergestellt, dass die neu entstehende Bebauung nicht über die das Stadtbild derzeit prägende Altbebauung (Wohnbebauung am Richtgrabenweg) und der festgesetzten Geschossigkeit im angrenzenden Wohngebiet am Schwedenwallweg hinaus ragt und diese später dominiert.

7.3.2. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt.

Entsprechend der textlichen Festsetzungen ist es unzulässig, durch die Grundflächen der Nebenanlagen (wie z.B. Zufahrten, Stellplätze u. dgl.) die definierte Grundflächenzahl zu überschreiten.

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

7.4.1. Zur Gestaltung des Plangebietes wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Damit wird sichergestellt, dass lediglich nur ein kleiner Teil des Gesamtplangebietes für die Bebauung zur Verfügung steht und eine städtebauliche Ordnung der Grundstücke erfolgt. Für das Baufeld sind neben der offenen Bebauung keine Hausformen vorgeschrieben. Hier können Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen errichtet werden.

7.4.2. Im zu entwickelnden Wohngebiet, welches durch eingeschossige Bebauung geprägt sein soll, wird festgesetzt, dass lediglich sanitäre Anlagen und Empfangsgebäude in offener Bauweise zulässig sind.

7.4.3. Das neue Wohngebiet wird in eine vorhandene Wohnsiedlung eingefügt und grenzt an den Mühlengraben und die Promenade. Die Nähe zum Mühlengraben und zum städtischen Schwimmbad (Biberburg) bieten kurze Wege zu Grünflächen, die der Naherholung dienen.

Die sich durch die Definition von Baugrenzen und damit verbunden der überbaubaren Grundstücksfläche gleichfalls ergebene nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu einer reich strukturierten Grünfläche mit Spielplatz zu entwickeln. Die Realisierung der Begrünung ist zeitlich nicht befristet, sollte jedoch innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Rohbaues der geplanten Hochbaumaßnahmen abgeschlossen werden. Im Plangebiet selbst wird eine Grünfläche mit Spielplatz als private Fläche zur Verfügung stehen. Die Grünfläche soll Bäume erhalten und einschließlich des Spielplatzes mit Sträuchern bepflanzt werden.

Die Bepflanzung soll mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen. Zu beachten ist, dass keine giftigen Sträucher und Bäume gepflanzt werden.

7.5. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]

7.5.1. Das zukünftige Wohngebiet ist über den Schwedenwallweg an das öffentliche Straßennetz angebunden.

7.5.2. Für die Flurstücke 85/1 und 85/3 der Flur 2 , Gemarkung Demmin besteht zu Gunsten der Hansestadt Demmin sowie öffentlicher Ent- und Versorgungsunternehmen, Feuerwehr, Eigentümer und Nutzer der baulichen Anlagen ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht. Damit ist das Plangebiet an zwei Stellen an das öffentliche Straßennetz angebunden.

7.5.3. Die gesamte Fläche des Plangebietes ist so herzurichten, dass Flucht- und Rettungswege eine ständige Befahrbarkeit für Rettungsfahrzeuge und Löschfahrzeuge der Feuerwehr gewährleisten.

7.6. Ver- und Entsorgung [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]

7.6.1. Strom

Das Bebauungsplangebiet ist Elt-technisch völlig neu zu erschließen und in die angrenzende Infrastruktur einzubinden.

Im nördlichen, östlichen und südlichen Teil der angrenzenden Gebiete befinden sich mehrere Trassen von 20 kV und 0,4 kV-Kabeln. Vor Beginn der Bauarbeiten sind mindestens 14 Tage vor Beginn der Arbeiten gesonderte Stellungnahmen von der E.DIS AG einzuholen.

7.6.2. Fernwärme

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Fernwärme. Im Gebiet ist aus wirtschaftlichen Erwägungen eine Anbindung an die Fernwärme der Stadtwerke Demmin zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

7.6.3. Gasversorgung

Die Erschließung mit Erdgas ist grundsätzlich möglich. In den Randbereichen des Plangebietes befinden sich Niederdruck-Gasleitungen sowie Hausanschlüsse.

Bei Verlegung der neuen Leitungen ist folgendes zu beachten:

- Die Sicherheitsabstände zu den Versorgungsleitungen sind einzuhalten, bei Parallelverlegung: 0,4 m; bei Kreuzungen: 0,2 m.
- Bei Näherungen unter 0,5 m zu den Gasleitungen ist nur Handschachtung zulässig
- Werden bei Erdarbeiten Gasversorgungsleitungen beschädigt bzw. ausströmendes Gas bemerkt, sind die arbeiten sofort einzustellen und die zuständige Stelle zu benachrichtigen.

7.6.4. Telekommunikation

Im Randgebiet des Plangebietes sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur Versorgung des Plangebietes ist es erforderlich, neue Telekommunikationslinien zu verlegen.

Bezüglich des Hinweises des Versorgungsunternehmens für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG frühestmöglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom vom Vorhabenträger angezeigt werden.

7.6.5. Kabelfernsehnnetz der PrimaCom

Im Gehweg des Schwedenwallweges sind Koax-Kabel der PrimaCom vorhanden, bei Bauarbeiten sind diese zu beachten, bei Beschädigung dieser Kabel ist die PrimaCom sofort zu benachrichtigen.

7.6.6. Trinkwasser

Der Schwedenwallweg ist trinkwasserseitig erschlossen.

Mit den vorhandenen Trinkwasserversorgungsleitungen im Schwedenwallweg kann das Plangebiet qualitätsgerecht nach Druck und Menge mit Trinkwasser versorgt werden. Vor Baubeginn sind Anträge auf Anschluss an die öffentliche Wasserversorgung beim Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow über die GKU mbH erforderlich.

7.6.7. Abwasser

Für die schmutzwasserseitige Erschließung ist der Anschluss in der nördlich angrenzenden Mühlenteichpromenade zu nutzen. Hier liegt eine Freispiegelleitung DN 500 (Mischwasserkanal). Der Anschluss an die Schmutzwasserleitung ist mit der Gesellschaft für kommunale Dienste (GKU mbH Demmin) abzustimmen und der zuständigen unteren Wasserbehörde anzuzeigen. Vor Baubeginn sind Anträge auf Anschluss an die öffentliche Schmutzwasserentsorgung beim Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/ Altentreptow über die GKU mbH erforderlich.

7.6.8. Regenwasser

Das gesamte anfallende Regenwasser des Plangebietes ist über ein Rohrnetz in den Mischwasserkanal in der Mühlengrabenpromenade einzuleiten. Der Anschluss an den Mischwasserkanal ist mit der Gesellschaft für kommunale Dienste (GKU mbH Demmin) abzustimmen und der zuständigen Unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte anzuzeigen.

Im Plangebiet sind die Geländeoberflächen des Baugrundstückes an die öffentlichen Verkehrsflächen und den Nachbargrundstücken so anzugleichen, dass unzumutbare Belästigungen durch Niederschlagswasser nicht entstehen, d.h. das Niederschlagswasser ist auf dem Grundstück zu sammeln und über einen Regenwasserkanal abzuführen. Vor Baubeginn sind Anträge auf Anschluss an die öffentliche Regenwasserentsorgung beim Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow über die GKU mbH erforderlich.

7.6.9. Brandschutz/Löschwasser

Nach § 14 LBauO sind bauliche Anlagen so anzuordnen, zu errichten, zu ändern und instand zu halten, dass der Entstehung eines Brandes und der Ausbreitung von Feuer und Rauch vorgebeugt wird und bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren, sowie eine Entrauchung von Räumen und wirksame Löscharbeiten möglich sind.

Im Allgemeinen Wohngebiet und einer GFZ von 0,4 ist eine Grundsicherung mit Löschwasser erforderlich.

Nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 wird für eine mittlere Gefahr der Brandausbreitung eine Löschwassermenge von 96 m³/h ermittelt. Der ermittelte Löschwasserbedarf ist für 2 Stunden sicherzustellen. Die Wassermenge wird aus dem Wasserversorgungsnetz der GKU mbH entnommen.

Um im Notfall den Zugang zum Gelände zu gewährleisten sind die Zufahrten vom Schwedenwallweg sowie von der Mühlengrabenpromenade jederzeit für die Feuerwehr unverbaut zu belassen und frei zu halten. Als Feuerwehrezufahrt dienen der Schweden-wallweg und die Mühlengrabenpromenade zum Plangebiet.

Damit bei einem Brand wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraße vorhanden und die erforderliche Bewegungsfreiheit und Sicherheit für den Einsatz der Feuerlösch- und Rettungsgeräte gewährleistet sein. Für die Planung und Ausführung sind in der LBauO M-V und DIN 14090 sowie der Musterrichtlinie über Flächen für die Feuerwehr und den Erläuterungen aufgeführte Kriterien heranzuziehen.

Die Nachweise sind mit einer exakten Baubeschreibung im Bauantragsverfahren zu erbringen.

Die örtliche Feuerwehr hat zum Planverfahren der Satzung keine Stellungnahme abgegeben.

7.6.10. Äußere Gestaltung /Festsetzungen nach LBauO M-V

Zur äußeren Gestaltung der zukünftigen Gebäude sind gemäß LBauO M-V örtliche Bauvorschriften einzuhalten.

Um eine individuelle Gestaltung der Gebäude durch die Bauherren zu ermöglichen, aber gleichzeitig auch ein ausgewogenes Wohngebiet entstehen zu lassen, sind die Fassaden und Dacheindeckungen der ortsüblichen Gestaltung anzupassen.

7.6.11. Hochwasserschutz

Die Geländeoberfläche des Plangebietes erreicht im Norden eine Höhe von 1,50 m ü NHN und steigt nach Nord-Westen hin auf 2,20 m ü NHN an. Im Generalplan Küsten- und Hochwasserschutz M-V wurde für die Hansestadt Demmin ein Bemessungshochwasser von 1,25 m über NHN festgelegt. Somit befindet sich das Plangebiet entlang der Mühlengrabenpromenade im überflutungsgefährdeten Bereich. Der Zulauf des Hochwassers erfolgt in diesem Gebiet über den offenen Mühlengraben und der Peene. Theoretisch tritt für dieses Gebiet alle 200 Jahre eine Gefährdung durch Hochwasser ein (HQ 200 = 1,25 m ü NHN)

Das Gelände des Baugebietes wird nach Herstellung der Erschließungsanlagen und der Hochbauten eine Höhe von 2,00 m ü NHN bis 2,50 m ü NHN erreichen. Gesonderte Festsetzungen zum Hochwasserschutz sind angesichts der zu erwartenden Geländehöhe nicht notwendig, da die Oberkante des Erdgeschossfußbodens der zukünftigen Gebäude dann über 1,25 m ü NHN liegen wird. Die Oberkante Fußboden soll mindestens 0,30 m über

diesem Bezug angeordnet werden.

Grundsätzlich sollte des Weiteren auf einem Geländeniveau unterhalb des Bemessungs-HW keine Lagerung wassergefährdender Stoffe erfolgen.

Der Wasser- und Bodenverband Untere Tollense/Mittlere Peene ist bei Planänderungen bzw. bei Erweiterungen des Geltungsbereiches erneut mit einzubeziehen.

7.6.12. Baugrund

Eine gesonderte Baugrunduntersuchung wurde bis zum derzeitigen Bearbeitungsstand nicht durchgeführt. Aus Erkundungen in der näheren Umgebung kann hier davon ausgegangen werden, dass unter

- Mutterboden
- Decksande mit Ziegelresten
- Humose Sande
- Tonige Sande

angetroffen werden können.

Der Wasseranschnitt ist ebenfalls nicht bekannt, dieser korrespondiert mit dem Wasserstand der Peene, damit ist er jahreszeitlichen Schwankungen unterlegen. Die Verbindung über den Mühlengraben ist gegeben.

Für die Baumaßnahmen sind objektbezogene Bauuntersuchungen erforderlich.

7.7. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes werden bislang mehrere Jahre ungenutzte Fläche und ungenutzte Gärten erschlossen und bebaut, es erfolgt eine Neuversiegelung von Boden. Dies führt zu Eingriffen in den Wasserhaushalt und die Bodenfunktion. Die bis zur Umsetzung nicht genutzten Flächen und Abbruchflächen des Obdachlosenheimes weisen keine natürliche Vegetation auf und werden somit durch die Entstehung von begrünten Flächen mit Bäumen und Sträucher ökologisch aufgewertet.

Kommt es im Zuge der Baumaßnahmen zur Zerstörung oder Lageänderung von Grenzmarken, ist dies unverzüglich anzuzeigen. Das dann erforderliche Einbringen neuer Grenzmarken darf nur von öffentlich bestellten Vermessungsstellen durchgeführt werden. Die Antragstellung und Kostenübernahme obliegt dem Verursacher. Zuwiderhandlungen und Unterlassung der Meldepflicht können als Ordnungswidrigkeit geahndet werden.

7.8. Sonstige Fachplanungen

Altlasten

Altlastverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Sollten sich denn noch bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen Hinweise, auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist die weitere Verfahrens-

weise mit den Unteren Umweltbehörden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte bzw. mit dem staatlichen Amt für Umwelt und Natur abzustimmen.

Schallimmission:

Die Schallemissionen, die u.a. von Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten ausgehen, gelten im Allgemeinen als sozialadäquat und sind von den Anwohnern hinzunehmen.

Denkmalpflege

Das Gebiet liegt in der Innenstadt der Hansestadt Demmin.

Durch das Vorhaben werden Bau- Kunstdenkmale des Bodendenkmals „Altstadt“ berührt.

Gemäß § 7 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg Vorpommern (DSchG M-V) sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Insbesondere muss vor Beginn jeglicher Erdarbeiten die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile der mit der Farbe (Blau) gekennzeichneten Bodendenkmale sichergestellt werden. Die Kosten für diese Maßnahme trägt der Verursacher des Eingriffs gemäß § 6 Abs. 5 DSchG M-V. Über die in Aussicht genommenen Maßnahmen zur Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals ist das Landesamt für Kultur und Denkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erdarbeiten zu unterrichten.

Bei Bauarbeiten können jederzeit archäologische Funde und Fundstellen entdeckt werden. Daher sind folgende Hinweise zu beachten: Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstellen bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

Kampfmittel

Die Fläche des Plangebietes ist nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt, derzeit besteht diesbezüglich kein Erkundungs- und Handlungsbedarf.

Nach bisherigen Erfahrungen ist nicht auszuschließen, dass auch in den als nicht kampfmittelbelastet bekannten Bereichen Einzelfunde auftreten können. Aus diesem Grunde sind Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen. Sollten bei den Arbeiten kampfmittelverdächtige Gegenstände oder Munition aufgefunden werden, ist aus Sicherheitsgründen die Arbeit an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen. Die Einhaltung der öffentlich rechtlichen Vorschriften gemäß § 52 LBauO sind durch den Vorhabenträger einzuhalten.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

8.1. Auf bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. LBauO M-V wird verzichtet.

9. Hinweise

9.1. Neben bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden nach der Beteiligung der Öffentlichkeit und Beteiligung der Behörden die Bedenken und Hinweise in das Planwerk aufgenommen. Mit diesen Hinweisen soll sichergestellt werden, dass wichtige gesetzliche Bestimmungen allgemein bekannt gemacht werden.

10. Städtebauliche Daten des B-Planes**10.1 Plangebiet**

Folgende Nutzungen sind geplant:

Gesamtfläche		4.309,00 m ²	100,00 %
Davon			
Grundstücke	a) überbaubare Fläche	1.104,00 m ²	25,62 %
	b) Verkehrsfläche	0,00 m ²	0,00 %
	c) Grünfläche / Spielplatz	1.540,00 m ²	35,74 %
	d). nicht bebaubar	1.665,00 m ²	38,64 %

Entsprechend der Übersicht lässt sich erkennen, dass ca. 25 % der überplanten Fläche als Baufläche und damit einer Versiegelung zugeführt werden. Die vorliegende Flächenbilanz macht deutlich, dass das im Plangebiet zur Verfügung stehende Flächenpotenzial optimal genutzt wird, dennoch mit den Festsetzungen der Grünfläche gesichert ist, dass innerhalb des Plangebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben ist. Aufgrund der innerörtlichen Lage sowie der Vornutzung werden hier bezüglich der Plangebietsfläche keine negativen Auswirkungen gesehen.

10.2 Regionale Auswirkungen

Es wird davon ausgegangen, dass aufgrund der Lage des Plangebietes in unmittelbarer Stadtnähe und der Bedarf an Krippen- und Kindergartenplätzen in der Stadt Demmin nach entsprechend hochwertigen Baugrundstücken gedeckt werden kann.

11. Umweltbericht

11.1. Einleitung/ Kurzdarstellung des Inhaltes und der Ziele des Bebauungsplanes

Das 0,5 ha große Plangebiet nahe der Innenstadt und wird bisher nicht mehr genutzt. Auf dem Grundstück befand sich ein Obdachlosenheim, welches abgerissen wurde.

Westlich und nördlich grenzen Wohnbebauungen an das Plangebiet. Im Osten und Südosten verläuft die Mühlengrabenpromenade. Auf den zu überplanenden Flächen soll ein Allgemeines Wohngebiet für 1-geschossige Bebauung entstehen mit einer GRZ von 0,4.

Die äußere Erschließung erfolgt über den Schwedenwallweg und der Mühlenteichpromenade.

11.2. Rechtsgrundlagen

Die Hansestadt Demmin will den B-Plan Nr. 36 „Schwedenwallweg-Mühlengraben“ über § 13 a – Bebauungspläne der Innenentwicklung – aufstellen.

Bebauungspläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Für die Umweltbelange sind insbesondere die Forderungen im § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB und die ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz gemäß des § 1 a BauGB zu beachten.

Gemäß § 1 a Abs. 2 Satz 1 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die Planung sieht eine offene Bebauung vor. Die Erschließung ist auf ein Mindestmaß reduziert und minimiert die Versiegelung.

Im Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin ist der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt, damit wird dem Entwicklungsgebot des § 8 Absatz 2 BauGB entsprochen.

11.3. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

11.3.1. Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes und der Umweltmerkmale

Um die von den Festsetzungen des Bebauungsplanes ausgehenden Auswirkungen prognostizieren zu können, ist es erforderlich, den Zustand der Umwelt und ihrer Bestandteile zum Zeitpunkt der Planaufstellung darzustellen.

Gegenstand dieser Bestandsaufnahme sind die in § 1 a BauGB aufgeführten Schutzgüter sowie ihre Wechselwirkungen untereinander.

Bei fast allen Schutzgütern wird davon ausgegangen, dass der Wirkungsbereich des Bebauungsplanes etwa dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes entspricht. Die Umsetzung des Bebauungsplanes bedingt Eingriffe in die Funktion des Naturhaushaltes, einschließlich des Landschaftsbildes und der Erholungsvorsorge. Vor dem Hintergrund der bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen, die auf der Grundlage dieses Bebauungsplanes zu erwarten sind, erfolgt die Bewertung der Eingriffsintensität in die relevanten Funktionen des Gebietes.

Die Fläche des Plangebietes ist z.Z. ungenutzt, das Obdachlosenheim wurde abgerissen und beräumt. Am nördlichen Rand befindet sich eine kleine Gehölzfläche. Erschlossen wird der Beurteilungsraum durch zwei Anbindungen an den Schwedenwallweg. Eine weitere Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen.

11.3.2. Schutzgut Mensch

Der durch das Baugebiet neu hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer Erhöhung der Vorbelastung auf den Schwedenwallweg und auf der Straße Mühlenteich führen.

Durch den Betrieb der erforderlichen Anlagentechnik (hauptsächlich Heizungssysteme und Warmwasseraufbereitung) im Wohngebiet ist mit Emissionen (unterschiedlicher Art) zu rechnen, die jedoch auf Grund gegebener Anforderungen an den jeweiligen Stand der Technik als unerheblich zu bewerten sind.

Bewertung

Beeinträchtigungen durch Immissionen werden durch die Realisierung des Bebauungsplanes nicht erwartet. Es wird eingeschätzt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nach Zunahme des Kfz-Verkehrs durch die neuen Bewohner des Gebietes in den angrenzenden Bereichen und im Plangebiet nicht überschritten werden.

11.3.3 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Der Planungsraum hat keine Bedeutung als Lebensraum für seltene und gefährdete Pflanzen und Tiere. Die Vegetation des Planungsraumes war bisher auf Grund der massiven Bebauung (Obdachlosenheim und Nebengebäude) nicht ausgeprägt.

Es handelt sich um Flächen, die von untergeordneter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind.

Im Plangebiet sind keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der europäischen Vogelschutzgebiete ausgewiesen.

Bewertung

Auf den Flächen konnten sich bisher keine schützenswerte Räume für Tiere und Pflanzen entwickeln, die mit der Planung gefährdet wären.

11.3.4. Schutzgut Boden

Durch die Vorbelastung aus dem Abriss ist der Boden stark geprägt und weist ein gestörtes Bodenprofil bzw. Bodeneigenschaften in den oberen Schichten auf. Die Neuversiegelung sollte so gering wie möglich erfolgen.

Bewertung

Für die Hansestadt Demmin liegt kein bestätigter Landschaftsplan vor. Die Bodenwertzahl in diesem Plangebiet liegt bei 33. Die Bodenfunktion wird aufgrund dessen nicht als besonders Wert- und Funktionselement eingestuft.

11.3.5. Schutzgut Wasser

Die Versiegelung von Boden führt zu Einschränkungen im Wasserhaushalt des Bodens und mindert die natürliche Befeuchtung der Luft. Die Versiegelung hat einen erhöhten Oberflächenabfluss und somit eine Einschränkung der Grundwasserneubildungsrate zur Folge.

Bewertung

Auf den nicht versiegelten Flächen besteht die Möglichkeit der Grundwasserneubildung. Der Anteil an nicht versiegelten Flächen ist auf Grund der künftigen Nutzung (GRZ 0,4) als vergleichsweise hoch einzustufen. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden. Das Schutzgut Wasser wird voraussichtlich nicht zusätzlich beeinflusst.

11.3.6. Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplante Maßnahme ist keine wesentliche höhere Beeinträchtigung durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Da durch den Bebauungsplan keine Vorhaben ermöglicht werden, von denen feste, flüssige, gasförmige oder thermische Emission, die zu einer Steigerung über den gegenwärtigen Zustand hinaus führen, sind spürbare Einflüsse auf die Luft und das Klima auszuschließen.

Bewertung

Eine zusätzliche Beeinträchtigung durch den Bebauungsplan ist nicht zu erwarten. Die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima werden durch die Art der baulichen Nutzung nicht beeinflusst.

11.3.7. Schutzgut Landschaft

Das Landschaftsbild wird durch die Kombination von Bebauung und grünen Flächen geprägt.

Bewertung

Durch den Bebauungsplan sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Die Maßnahmen der Grünordnerischen Festsetzungen werden sich positiv auf das Landschaftsbild auswirken.

11.3.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser gehört. Auf Grund der Vorbelastung des Bodens durch das Obdachlosenheim und der nur teilweisen Neuversiegelung bei gleichzeitiger Aufwertung durch private Begrünungsmaßnahmen sind die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen als gering zu beurteilen.

11.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Für die angrenzenden Wohngebiete wird die Fläche zur Naherholung geringfügig eingeschränkt und das gewohnte Landschaftsbild wird sich verändern. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die westlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete betroffen.

11.4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wie den Vorbemerkungen zu den B-planrelevanten Festsetzungen zu entnehmen, sind mit dem Vorhaben keine Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden, die es auszugleichen gilt. Aus diesem Grunde kann im Plangebiet auf Festsetzungen von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft verzichtet werden.

Insbesondere wird darauf verzichtet, die ausgewiesenen privaten Grünflächen als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft zu nutzen. Es ist davon auszugehen, dass die Grünflächen sehr stark gepflegt werden und aus diesem Grunde zwar begrünt, nicht jedoch ökologisch hochwertig sein werden.

11.4.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die Planung nicht umgesetzt, bleibt die Umweltsituation so erhalten, d.h. mit einer Abbruchfläche und nicht genutzten Garten.

11.5. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

11.5.1 Schutzgut Mensch

Bei der Realisierung der geplanten Bebauung sind keine erheblichen Beeinträchtigungen durch Immissionen zu erwarten. Vom Plangebiet selbst gehen keine unzulässigen Beeinträchtigungen anderer Nutzungen aus. Die Schallemissionen, die u.a. von Schulen, Kindergärten und Kindertagesstätten ausgehen, gelten im Allgemeinen als sozialadäquat und sind von den Anwohnern hinzunehmen.

11.5.2. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Durch anlage- und betriebsbedingte Eingriffe in das Schutzgut Pflanzen und Tiere sind Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Kompensation der zu erwartenden Eingriffe können im Plangebiet als ausgeglichen betrachtet werden.

11.5.3. Schutzgut Boden

Gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden. Die Flächenversiegelung sollte so gering wie möglich erfolgen. Deshalb wurde im Bebauungsplan eine GRZ von max. 0,4 festgesetzt.

11.5.4. Schutzgut Wasser

Durch die Versiegelung unbebauter Flächen sind anlagebedingt wesentliche Eingriffe zu erwarten. Das Schutzgut Wasser wird aber nicht erheblich beeinträchtigt. Auf den nicht versiegelten Flächen besteht die Möglichkeit der Grundwassererneubildung.

11.5.5. Schutzgut Luft und Klima

Da die Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch die Art der baulichen Nutzung nicht beeinflusst werden und keine Beeinträchtigung des klimatischen Regenerationspotentials zu erwarten ist, sind keine Maßnahmen zum Ausgleich vorgesehen.

11.5.5. Schutzgut Landschaft

Im Rahmen der Kompensation für die Beeinträchtigungen der Funktion Pflanzen und Tiere können die zu erwartenden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes multifunktional kompensiert werden. Zusätzlicher Kompensationsbedarf aus Sicht des Landschaftsbildes entsteht nicht.

11.5.6. Geplante Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes

Zur Überwachung der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt soll die Hansestadt Demmin eine Überprüfung (Monitoring) durchführen, wenn das Wohngebiet komplett bebaut ist und die Grünflächen angelegt wurden.

11.6. Zusammenfassende Umweltauswirkungen

Das Bebauungsplangebiet ist eine der zentralen Baulandreserven für freistehende Wohnhäuser, für Anlagen für kirchlich, kulturell, soziale gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie für die Versorgung des Gebietes dienende Läden, Schank- und Speisewirtschaften und nicht störende Handwerksbetriebe im Stadtgebiet der Hansestadt Demmin. Insbesondere die ruhige Lage, abseits von Hauptverkehrsstraßen, soll gemeinsam mit der vorhandenen äußeren Erschließung genutzt werden, Baugrundstücke nahe dem Stadtzentrum bereitzustellen. Die Standortvorteile rechtfertigen den Eingriff in den Naturhaushalt. Der Eingriff in den Naturhaushalt führt nicht zu erheblichen Umweltauswirkungen.