

**Hansestadt Demmin
- Der Bürgermeister -**

Satzung der 1. Änderung
des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8
zur Errichtung eines Autohauses in
Demmin/Vorwerk, Landkreis Mecklenburgische Seenplatte

Begründung

Stand: 28. September 2016



Dr. M. Koch
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Angabe über die Rechtsgrundlage	3
2. Lage und Abgrenzung	4
3. Planungsanlass	4
4. Inhalt des Flächennutzungsplanes/ Sonstige Planungen	4
5. Ziele der Planung	5
6. Rahmenbedingungen	6
7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Bau GB	6
7.1 Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB	7
7.2 Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche § 9 (1) Nr. 2 BauGB	7
7.3 Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 4 BauGB	8
7.4 Ver- und Entsorgung § 9 (1) Nr. 4 BauGB	9
7.5 Auswirkungen der 1. Änderung des VE Planes Nr. 8 zur Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt in Demmin/Vorwerk	12
7.6 Sonstige Fachplanung	12
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V	14
9. Hinweise	14
10. Städtebauliche Daten	14
11. Umweltbericht	16

1. Angabe über die Rechtsgrundlage

1.1. Die vorliegende Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8 zur Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt in Demmin/Vorwerk wurde auf der Grundlage folgenden Gesetze erarbeitet:

- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I, S. 1722) mit Wirkung vom 24. Oktober 2015
- die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 21. Dezember 2015 (GVOBl. M-V S. 590)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I, S. 1548).
- das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, (GVOBl. M-V S. 66) zuletzt geändert durch Artikel 15 des Gesetzes vom 27. Mai 2016 (GVOBl. M-V, S. 430, 436)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), in Kraft getreten am 01.03.2010 zuletzt geändert durch Verordnung vom 31.08.2015 (BGBl. I S. 1474) m.W. v. 08.09.2015
- Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), geändert durch §§ 84 und 107 geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 4. Juli 2011 (GVOBl. M-V, S. 759, 765)

2. Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet der Satzung über den VE-Plan Nr. 8 befindet sich am südlich gelegenen Stadtrand vom Ortsteil Vorwerk der Hansestadt Demmin und wird sowohl südöstlich von der Landesstraße L 27 begrenzt. Nördlich/nordöstlich grenzt der Geltungsbereich an eine Grünlandfläche. In westlicher Richtung schließt der Geltungsbereich an eine landwirtschaftliche Nutzfläche.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 0,63 ha.

Über den gesamten Geltungsbereich der Ursprungssatzung erfolgt die 1. Änderung.

3. Planungsanlass

- 3.1. Seitens des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, dem Bauordnungsamt, sowie des Bau- und Liegenschaftsamtes der Hansestadt Demmin wurde im Rahmen der Prüfung einer Bauvoranfrage im Bereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 festgestellt, dass für den Baukörper im Plangebiet eine Nutzung als Autohaus mit Werkstatt festgeschrieben ist. Der Baukörper ist dabei in seinen Außenmaßen nicht mit den im Plangebiet festgelegten Grundmaßen identisch.

Außerdem wurde vom Vorhaben- und Erschließungsträger des Ursprungplanes die private Erschließungsstraße nicht entsprechend den Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes gebaut.

- 3.2. Im Anbetracht dieser vorgenannten Umstände hat sich die Hansestadt Demmin in Abstimmung mit dem vermittels Durchführungsvertrag neu zu bindenden Vorhabensträger entschlossen, zur Sicherung der weiteren Nutzung des Standortes die Satzung des VE-Planes Nr. 8 zur Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt in Demmin/Vorwerk im Rahmen einer 1. Änderung die Ursprungssatzung im Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Text) zu ersetzen.
- 3.3. Mit dem nunmehr vorliegenden Ersatz der Satzung Nr. 8 des Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt in Demmin/Vorwerk sollen die bauplanungsrechtlichen Grundlagen für die Berichtigung und Neustrukturierung des Grundstückes gesichert werden.

4. Inhalt des Flächennutzungsplanes/Sonstige Planungen

Die Hansestadt Demmin verfügt über einen genehmigten und nach öffentlicher Bekanntmachung wirksamen Flächennutzungsplan. Dieser sieht im Bereich des Plangebietes eine gemischte Baufläche vor. Da mit der vorliegenden Satzung der 1. Änderung ein Mischgebiet festgesetzt wird, ist festzustellen, dass die 1. Änderung des VE-Planes Nr. 8 zur Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt in Demmin/Vorwerk vollständig aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin entwickelt wird. Damit stellt die Bebauung und geplante Nutzung keinen Widerspruch zu den Zielen der übergeordneten Bauleitplanung da.

Die Änderungen des Flächennutzungsplanes in der Vergangenheit berühren den ausgewiesenen Geltungsbereich des VE Planes nicht.

5. Ziele der Planung

- 5.1. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Planungsziele zur Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Nutzung des Flurstückes 86/2 der Flur 6 in der Gemarkung Vorwerk:
- Veränderung der Lage der Erschließungsstraße (Straßenanbindung) in Anpassung an die tatsächlichen Gegebenheiten
 - Aufhebung der Erschließungsstraße (Straßenquerschnitt A) auf der südlichen Seite der Baugrenze.
 - Neufestlegung der überbaubaren Grundstücksfläche, orientiert am realisierten Baukörper
 - Veränderung der textlichen Festsetzung zur Nutzungsart in Mischgebiet
- 5.2. Wie bereits ausgeführt, ist der Großteil der 1. Änderungen des VE-Planes Nr. 8 zur Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt darauf zurückzuführen, dass bauliche Anlagen innerhalb des Plangebietes nicht entsprechend den Festsetzungen des Planwerkes der Satzung des VE-Planes Nr. 8 errichtet worden sind und sich in der Zwischenzeit Rahmenbedingungen (Verkauf des Grundstückes und damit verbunden eine beabsichtigte Umnutzung der baulichen Anlagen) ergeben haben, die dazu führen, den VE-Plan Nr. 8 zu ändern.
- 5.3. Vor dem Hintergrund der Auseinandersetzung des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte, Bauordnungsamt hinsichtlich von nicht rechtmäßig errichteten Baukörpern (Zufahrt und Erschließungsstraße) sowie des Antrages eines Bauherren,

der eine Umnutzung des Baukörpers beabsichtigt, hat sich die Hansestadt Demmin in Abstimmung mit dem per Durchführungsvertrag neu zu bindenden Vorhabensträger zur Planänderung in der vorliegenden Form entschlossen.

6. Rahmenbedingungen

a. Gegenwärtiger Zustand

Wie bereits vorab ausgeführt, handelt es sich beim Plangebiet um ein im Ortsteil Vorwerk gelegenes Gebiet. Für dieses Gebiet wurde 1993 der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8/1992 zur Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt zur Satzung bestimmt.

Danach wurde auf dem Grundstück das Autohaus mit Werkstatt errichtet und betrieben. Die Zufahrt zum Grundstück wurde direkt an die Landesstraße L 271 angebunden.

b. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

Angrenzende Bebauung

Im Norden befindet sich ein allein stehendes Gehöft in ca. 75 m Entfernung. Ein Landwirtschaftsbetrieb befindet sich in 120 m Entfernung auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 27. In 150 m Entfernung steht ein Einzelgehöft an der L 271, eine ehemalige Baumschule.

Angrenzende Landschaft

Das Plangebiet ist außerstädtisch gelegen und ist von Ackerland und einer Grünlandfläche umgeben. Die Landesstraße L 27 verläuft im Südosten entlang des Plangebietes.

7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

a. Vorbemerkungen

Die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 „Zur Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt“ in Demmin/Vorwerk wird auf der Grundlage des § 9 BauGB erarbeitet und ersetzt die Ursprungssatzung des VE Planes Nr. 8 „Zur Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt“ vollständig.

b. Art der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

Mit der vorliegenden Satzung zur 1. Änderung des VE Planes sollen für die Umnutzung der baulichen Anlagen im Plangebiet die rechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden.

Für das festgesetzte Mischgebiet wurde im Text definiert, dass in ihm lediglich solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet ist. Entsprechend der derzeitigen Nutzungsabsicht des Vorhabenträgers wären dies ein Internethandel für Arbeitsschutzbekleidung, ein Handel mit Tontechnik, Lagerflächen und eine Wohnung, die mit der gewerblichen Nutzung verbunden ist.

Der Verweis auf den Durchführungsvertrag im Planwerk soll es ermöglichen, den Rahmen der zulässigen Nutzungen immer wieder unkompliziert anzupassen. Nunmehr bedarf eine Änderung des Nutzungskataloges lediglich eines Beschlusses der Stadtvertretung zur Änderung des Durchführungsvertrages und somit keines komplizierten Verfahrens.

7.1. Maß der baulichen Nutzung § 9 (1) Nr. 1 BauGB

- 7.1.1. Das Maß der baulichen Nutzung im Plangebiet orientiert sich an der vorhandenen Bebauung. Die ursprünglich geplante (und inzwischen realisierte) Bebauung soll zum harmonischen Siedlungsbild des Umfeldes und der Landschaft beitragen. Aus diesem Grund ist festgesetzt, dass bis zu 2-geschossige Gebäude entstehen können.

Mit der Definition I bis II zulässige Vollgeschosse ist ein Keller- bzw. Dachausbau nicht ausgeschlossen. Es ist hier lediglich zu beachten, dass die Forderungen der Landesbauordnung sowie die Vollgeschossdefinition der Landesbauordnung Beachtung finden.

Die Festsetzung der Vollgeschossigkeit wird nicht um die Festsetzung einer maximalen Firsthöhe ergänzt.

- 7.1.2. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,6 festgesetzt.

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

- 7.2. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen
§ 9 (1) Nr. 2 BauGB
- 7.2.1. Innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung wurden Baugrenzen definiert, damit wird sichergestellt, dass lediglich nur das bestehende Autohaus mit Werkstatt für die Bebauung zur Verfügung steht und damit eine städtebauliche Ordnung des Grundstückes erfolgt. Für das Baufeld sind keine Hausformen vorgeschrieben.
- 7.2.2. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu einer reich strukturierten Grünfläche zu entwickeln. Die Realisierung der Begrünung ist zeitlich nicht befristet. Die Bepflanzung soll mit heimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern erfolgen.
- 7.3. Verkehrsflächen § 9 (1) Nr. 4 BauGB
- 7.3.1. Die Zufahrt zum Flurstück 86/2 der Flur 6 Gemarkung Vorwerk erfolgt über die Landesstraße L 27 mittels direkter Anbindung. Hierzu bedarf es eines mit dem Straßenbaulastträger zu vereinbarenden Sondernutzungsrechtes entsprechend § 22 und § 26 des StrWG.
Weitere Zufahrten von der Landesstraße L 27 sind ausgeschlossen.
- 7.3.2. Über die Anbindung hinaus ist die Festsetzung von Verkehrsflächen nach § 9 (1) Nr. 4 BauGB entbehrlich. Die innere Erschließung des Plangebietes ist bereits im Zusammenhang mit der Errichtung des Autohauses mit Werkstatt erfolgt.
- 7.3.3. Entsprechend des StrWG M-V § 31 Abs. 1 dürfen in der Bauverbotszone, gemessen ab befestigte Fahrkante 20 m, keine baulichen Anlagen errichtet werden. Die zum derzeitigen Zeitpunkt vorhandene Bebauung, wie Stellplätze, Zäune u.ä. wird von der Straßenbaubehörde geduldet. Gegenwärtig liegen in der Straßenbaubehörde keine Planungen für bauliche Veränderung an der Landesstraße L 27 vor. Der Investor ist aber verpflichtet, bei Bedarf durch die Straßenbaubehörde die in der Bauverbotszone befindlichen Anlagen zurückzubauen.
- 7.3.4. Bei Baumaßnahmen ist der Veranlasser verpflichtet, solche Technologien anzuwenden, dass für den Verkehrsablauf die günstigste Lösung erzielt wird. Der Verkehrsablauf und die Sicherheit im Straßenverkehr besitzen gegenüber den Baumaßnahmen, die zur Einschränkung bzw. zeitweiligen Aufhebungen der öf-

fentlichen Nutzung von Straßen führen, den Vorrang. Die Grundsätze sind bereits in der Phase der Vorbereitung der Baumaßnahme zu beachten.

Alle Baumaßnahmen bzw. Beeinträchtigungen, die den Straßenkörper mit seinen Nebenanlagen betreffen, sind mit dem zuständigen Straßenbaulastträger abzustimmen. Für eine notwendige Verkehrsraumeinschränkung ist vor Baubeginn der Bauphase eine verkehrsrechtliche Anordnung gemäß § 45 Abs. 6 StVO beim Landkreis Mecklenburgische Seenplatte, Ordnungsamt, Straßenverkehrswesen, Adolf-Pompe-Straße 12-15, 17109 Demmin einzuholen.

Im Rahmen der Umnutzung ist sicher zu stellen, dass Flucht- und Rettungswege eine ständige Befahrbarkeit für Rettungs- und Löschfahrzeuge der Feuerwehr gewährleisten.

7.4. Ver- und Entsorgung § 9 (1) Nr. 4 BauGB

7.4.1. Strom

Das Plangebiet ist Elt-technisch erschlossen. Im Plangebiet befinden sich 0,4 kV-Kabel der E.DIS AG.

Mindestens 14 Tage vor Beginn möglicher Bauarbeiten ist der Versorgungsträger neuerlich in die Planung einzubinden.

7.4.2. Fernwärme

Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der Fernwärme. Für das Gebiet ist aus wirtschaftlichen Erwägungen eine Anbindung an jegliche Fernwärmeversorgung zum jetzigen Zeitpunkt nicht vorgesehen.

7.4.3. Gasversorgung

Eine Erschließung mit Erdgas ist nicht vorgesehen. In unmittelbarer Nähe befindet sich keine Niederdruckleitung.

7.4.4. Telekommunikation

Im betroffenen Plangebiet sind Telekommunikationslinien der Deutschen Telekom AG vorhanden. Zur besseren Versorgung des Plangebietes durch die Deutsche Telekom ist die Verlegung neuer Telekommunikationslinien erforderlich.

Bezüglich des rechtzeitigen Ausbaues des Kommunikationsnetzes sowie der Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist der Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Plangebiet der Deutschen Telekom AG frühestmöglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich bei der Deutschen Telekom anzuzeigen.

7.4.5. Trinkwasser

Das Plangebiet ist trinkwasserseitig erschlossen. Auf dem Grundstück verläuft eine Trinkwasserleitung DN 80 AZ, diese muss ständig zugänglich bleiben und darf nicht überbaut werden.

7.4.6. Abwasser/Regenwasser

Das Vorhaben befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III.A der Wasserfassung Demmin. Dem Schutz der Trinkwasserschutzzone ist entsprechend dem Sorgfaltsgebot des § 5 WHG Rechnung zu tragen durch besondere Sorgfalt bei allen Vorhaben und Maßnahmen, mit denen Einwirkungen auf das Grundwasser verbunden sein können, um Beeinträchtigungen sicher auszuschließen. Insbesondere ist zu gewährleisten, dass keine wassergefährdenden Stoffe in den Untergrund eindringen können, die zu einer Beeinträchtigung des Grundwassers führen könnten.

Das anfallende unverschmutzte Niederschlagswasser ist ortsnah auf dem Grundstück zu versickern. Sind dafür technische Anlagen vorgesehen, ist beim Landrat als untere Wasserbehörde eine wasserrechtliche Erlaubnis zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Bei Einsatz des gesammelten Niederschlagswassers zur Gartenbewässerung ist keine wasserrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Der Anschluss des vorgenannten Grundstückes an eine ordnungsgemäße öffentliche Abwasseranlage ist zurzeit nicht möglich. Es ist eine dezentrale Abwasseranlage (Kleinkläranlage) zu errichten. Für die Errichtung und den ordnungsgemäßen Betrieb einer Kleinkläranlage zur vollbiologischen Abwasserreinigung ist eine wasserbehördliche Erlaubnis nach dem Wasserhaushaltsgesetz und dem Landeswassergesetz M-V erforderlich. Diese Erlaubnis ist bei der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu beantragen.

Das geklärte Abwasser sowie das Niederschlagswasser sollen über die örtliche Vorflutanlage auf der gegenüberliegenden Straßenseite der L 27 abgeleitet werden. (Teichanlage mit Ablauf zum Vorfluter 3-0-145-3-1). Für die Einleitung in

ein Oberflächengewässer ist eine wasserrechtliche Erlaubnis beim Landrat der LK Mecklenburgische Seenplatte als zuständige Wasserbehörde zu beantragen. Mit dem Antrag sind die erforderlichen Angaben und Unterlagen zur Prüfung einzureichen (Baubeschreibung der Anlage, Bemessungsunterlagen usw.).

Der vorhandene und für das ehemalige Autohaus mit Werkstatt notwendige Leichtflüssigkeitsabscheider ist still zu legen, sämtliche Zu- und Ableitungen zum Abscheider sind abzuklemmen. Dieses hat in Zusammenarbeit mit der unteren Wasserbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte zu erfolgen.

7.4.7. 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.

Nach DVGW Regelwerk Arbeitsblatt W 405 Tabelle 1 ist für kleine ländliche Orte mit 2 bis 10 Anwesen der Löschwasserbedarf – ungeachtet der baulichen Nutzung und Gefahr der Brandausbreitung – mit 48 m³/h anzusetzen. Der ermittelte Löschwasserbedarf ist für 2 Stunden sicherzustellen. Diese Wassermenge kann aus dem Wasserversorgungsnetz der GKU mbH sichergestellt werden.

Um im Notfall den Zugang zum Gelände zu gewährleisten ist die Zufahrt von der Landesstraße L 27 jederzeit für die Feuerwehr unverbaut zu belassen und frei zu halten. Als Feuerwehrezufahrt dienen die Landesstraße L 27 und die Landesstraße L 271 zum Plangebiet.

Damit bei einem Brand wirksame Löscharbeiten möglich sind, müssen Zufahrtsstraßen 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.

7.4.8. Baugrund

Eine gesonderte Baugrunduntersuchung wurde nicht durchgeführt. Im Hinblick auf den Umstand, dass das Plangebiet weitgehend bebaut ist und lediglich eine Umnutzung der vorhandenen Gebäudehülle erfolgen soll, wird diese auch für entbehrlich gehalten.

7.5. Auswirkungen der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8 zur Errichtung eines Autohauses mit Werkstatt in Demmin/Vorwerk

- 7.5.1. Mit der 1. Änderung des VE-Planes ist insbesondere verbunden, dass vorhandene, derzeit brach liegende bauliche Anlagen durch einen Internethandel für Arbeitschutzkleidung, Tontechnik, Lagerfläche und Wohnen genutzt werden können.
- 7.5.2. Es ist seitens der Hansestadt Demmin nicht vorgesehen, die im Flächennutzungsplan festgesetzte Mischgebietsfläche, welche in ihren Abmaßen deutlich größer als das Plangebiet gefasst ist, weiter zu entwickeln. Aus diesem Grunde ist ein zentraler, am Flurstück 86/2 vorbei führender Verkehrsraum nicht mehr notwendig. Durch das Wegfallen dieser ursprünglich geplanten Zufahrtsstraße werden die benachbarten Flurstücke (Flurstück 81 und Flurstück 86/1 der Flur 6, Gemarkung Vorwerk) nördlich und östlich des Plangebietes planungsrechtlich nicht mehr belastet.
- 7.5.3. Die Grundflächenzahl sowie die Definition der zulässigen überbaubaren Grundflächen werden nicht verändert. Demzufolge führt die Planung der 1. Änderung nicht zu einer baulichen Verdichtung. Vielmehr bleibt die Fläche, die innerhalb des Baugebietes für eine Versiegelung in Anspruch genommen werden kann, unberührt.
- 7.5.4. Ein zusätzlicher Eingriff in den Naturhaushalt bzw. in das Landschaftsbild ist nicht festzustellen. Somit kann davon auszugehen werden, dass hier kein zusätzlicher Kompensationsbedarf entsteht.

7.6. Sonstige Fachplanungen

Altlasten

Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt.

Sollten sich dennoch bei Erdarbeiten oder Baumaßnahmen Hinweise auf Altlastenverdacht oder sonstige schädliche Bodenveränderungen ergeben, ist die weitere Verfahrensweise mit den unteren Umweltbehörden des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte abzustimmen.

Schallimmission

In der Satzung der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 ist die Art der baulichen Nutzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB mit einem Mischgebiet festgesetzt worden. Im Durchführungsvertrag hat sich der Vorhabenträger zur Umnutzung des Gebäudebestandes zum Betrieb eines Internethandels für Arbeitsschutzbekleidung, eines Handels mit Tontechnik, von Lagerflächen und zum Wohnen, welches mit der gewerblichen Nutzung verbunden ist, verpflichtet.

Für die Landesstraßen L 27 und L 271 liegen aus dem Jahr 2010 Verkehrszählungen vor. So wurden auf der

L 27	735 DTV Kfz und	58 DTV SV	und
L 271	2.364 DTV Kfz und	196 DTV SV	

gezählt.

Im festgesetzten Mischgebiet sind tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) zulässig.

Die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) befasst sich mit Lärmschutzmaßnahmen und Berechnungsverfahren zur quantitativen Darstellung der Lärmbelastung. Aus den Diagrammen dieser Richtlinie konnte in Abhängigkeit der Verkehrsbelastung, der Entfernung und der zulässigen Geschwindigkeit eine Belastung aus der L 27 von 65 dB(A) und von der L 271 von ebenfalls 65 dB(A) ermittelt werden.

Die Ausgangswerte für die oben genannten Lärmbelastungen:

L 27 Abstand Straßenbahnkante 25 m, LKW-Anteil 7,9 % und 50 km/h

L 271 Abstand Straßenbahnkante 120 m, LKW-Anteil 8,3 % und 70 km/h

Entsprechend der Verkehrsbelastung aus der Verkehrsmengenkarte wird der Beurteilungspegel für das Plangebiet eingehalten.

Die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS-90) nimmt Bezug auf die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), dadurch gelten die Werte aus der RLS-90 bei der Lärmvorsorge als Rechtsvorschrift.

Im Durchführungsvertrag unter § 6 Immissionsschutz sowie Schutz des Trinkwassers verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Duldung der Immission.

Denkmalpflege

Das Plangebiet liegt im Außenbereich des Ortsteiles Vorwerk der Hansestadt Demmin. Bodendenkmale sind derzeit nicht bekannt.

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 Fundstelle 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.

Gemäß § 52 LBauO ist der Bauherr für die Erhaltung der öffentlich-rechtlichen Vorschriften verantwortlich. Insbesondere wird auf die allgemeinen Pflichten als Bauherr hingewiesen. Dazu kann auch die Pflicht gehören, vor Baubeginn Erkundungen über eine mögliche Kampfmittelbelastung des Baufeldes einzuholen.

Rechtzeitig vor Baubeginn wird empfohlen eine gebührenpflichtige Auskunft über eine Kampfmittelbelastung des Baufeldes beim Munitionsbergungsdienst des LPBK M-V einzuholen.

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

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

9. Hinweise

Neben bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden nach der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Hinweise in das Planwerk aufgenommen. Mit diesen Hinweisen soll sichergestellt werden, dass wichtige gesetzliche Bestimmungen allgemein bekannt gemacht werden.

10. Städtebauliche Daten der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 8**10.1. Plangebiet**

Folgende Nutzungen sind geplant:

Gesamtfläche	m ²	6.341,0	100,00 %
Davon			
a) Straßenraum	m ²	200,0	3,15 %
b) Fläche für die Landwirtschaft	m ²	981,0	15,50%
c) Mischgebiet			
davon			
- überbaubare Fläche	m ²	3.096,0	48,82%
- nicht überbaubare Fläche	m ²	2.064,0	32,55%

Entsprechend der Übersicht lässt sich erkennen, dass ca. 52 % der überplanten Fläche einer Versiegelung zugeführt werden können. Die vorliegende Flächenbilanz macht deutlich, dass das im Plangebiet zur Verfügung stehende Flächenpotenzial optimal genutzt wird, dennoch mit den Festsetzungen gesichert ist, dass innerhalb des Plangebietes eine ausreichende Durchgrünung gegeben ist. Aufgrund 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 der Hansestadt Demmin dem Bedarf an gewerblichen Einrichtungen Rechnung getragen wird.

11. **Umweltbericht**

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

Das 0,64 ha große Plangebiet nahe der Hansestadt Demmin, im Ortsteil Vorwerk wird bisher nicht mehr genutzt. Auf dem Grundstück befand sich ein Autohaus mit Werkstatt, welches mehrere Jahre nicht mehr genutzt wurde.

Westlich, nördlich und östlich grenzen Acker- und Grünlandflächen an das Plangebiet. Im Südosten verläuft die Landesstraße L 27. Auf den zu überplanenden Flächen befindet sich ein Autohaus mit Werkstatt in 1-geschossiger Bebauung mit einer GRZ von 0,6.

Die äußere Erschließung erfolgt über die Landesstraße L 27 mit direkter Zufahrt.

11.2. Rechtsgrundlagen

Die Hansestadt Demmin will die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 8 gemäß § 2a und § 9 Abs. 8 BauGB 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 Mischbaufläche 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 § 1a BauGB aufgeführten Schutzgüter sowie ihre Wechselwirkungen untereinander.

Bei fast allen Schutzgütern wird davon ausgegangen, dass der Wirkungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes etwa dem Geltungsbereich des VE-Planes entspricht.

Die Umsetzung der 1. Änderung des VE-Planes Nr. 8 bedingt keine erneuten 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 dieser 1. Änderung des VE-Planes zu erwarten sind, erfolgt die Bewertung der Eingriffsintensität in die relevanten Funktionen des Gebietes.

Die Fläche des Plangebietes ist z.Z. mit einem Autohaus mit Werkstatt, Stellflächen, Zufahrt und Grünflächen bebaut. Am nördlichen und westlichen Rand befindet sich eine Strauchpflanzungen. Erschlossen wird der Beurteilungsraum durch eine Anbindung an die Landesstraße L 27. Eine weitere Erschließungsstraße ist nicht vorgesehen.

11.3.2. Schutzgut Mensch

Durch das Baugebiet kommt kein neuer Anliegerverkehr hinzu, es kommt zu keiner Erhöhung der Vorbelastung auf der Landesstraße L 27.

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

Eine Leitung der 50Hertz Transmission GmbH mit der Nennspannung 220 kV verläuft über die nördliche Ecke des Plangebietes. Innerhalb dieses Freileitungsbereiches befindet sich der Freileitungsschutzstreifen von 27,08 m beidseitig, in dem grundsätzlich Bauverbot besteht. Der Vorhabensträger hat für den Planbereich ein EMV –Gutachten (elektromagnetische Umweltverträglichkeit) erarbeiten lassen, hier wird unter Pkt. 4.1 Abs. 3 erläutert, dass die maximal berechnete magnetische Flussdichte und elektrische Feldstärke die Grenzwerte der 26. BImSchV (Bundes-Immissionsschutz Verordnung 26. BImSchV) unterschritten werden. Im Gebäude ist die elektrische Feldstärke Null und die berechnete magnetische Flussdichte sinkt auf 1 m Höhe über dem Erdboden unter $23.2 \mu\text{T}$.

Das EMV-Gutachten der Forschungsgesellschaft für Energie und Umwelttechnologie FGEU mbH liegt im Anhang 1 Begründung zur Satzung bei.

Bewertung

Beeinträchtigungen durch Immissionen werden durch die Realisierung der 1. Änderung des VE-Planes nicht erwartet. Es wird eingeschätzt, dass die schalltechnischen Orientierungswerte der DIN 18005 nicht überschritten werden. Im Beiblatt 1 der DIN 18005 sind die Zielvorstellungen für die städtebauliche Planung schalltechnische Orientierungswerte angegeben. Im Mischgebiet sind tags 69 dB(A) und nachts 59 dB(A) zulässig. In der DIN 18005 wird auf die einschlägigen Rechtsvorschriften und Regelwerke der RLS-90 verwiesen. Aus den in der RLS-90 dargestellten Diagrammen wurde die Schallimmission von der Landesstraße L 27 und der Landesstraße L 271 ermittelt. Damit geht von beiden Landesstraßen eine Schallimmission von jeweils 65 dB(A) (Beurteilungspegel) aus. Durch die 1. Änderung des VE-Planes werden sich die Emissionen nicht verändern.

Die Richtlinie für den Lärmschutz (RLS-90) nimmt Bezug auf die Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV), damit gelten die Werte aus der RLS-90 bei der Lärmvorsorge als Rechtsvorschrift.

In Bezug auf die 220 kV-Freileitung sind in Sicht des Personenschutzes keine Maßnahmen erforderlich. Eine Beeinträchtigung der Gesundheit oder gar Gefährdung für Menschen ist nach heutigem Kenntnisstand auszuschließen.

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 (Autohaus mit Werkstatt) nicht ausgeprägt. Es handelt sich um Flächen, die von untergeordneter Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz sind.

Um nicht gegen artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Umbau zu verstoßen, ist das Gebäude vor Beginn der Maßnahme gutachterlich auf das Vorhandensein von Lebensspuren am und in den Gebäuden lebender besonders geschützter Arten zu überprüfen.

Sind Lebensstätten besonders geschützter Arten betroffen (Fledermäuse, gebäudebrütende Vogelarten), ist bei der unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Mecklenburgische Seenplatte ein Antrag auf Ausnahme/Befreiung von den Verboten des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu stellen.

Neben der Dokumentation besonders geschützter Arten sind erforderliche Vermeidungsmaßnahmen und wirksame Kompensationsmaßnahmen darzustellen.

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 mit dem Autohaus mit Werkstatt ist der Boden stark geprägt und weist ein gestörtes Bodenprofil bzw. Bodeneigenschaften in den oberen Schichten auf. Eine zusätzliche Versiegelung ist mit der Planung nicht vorgesehen.

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.

Mit der 1. Änderung des VE-Planes werden keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Boden notwendig, damit sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden zu besorgen.

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 0,6) als vergleichsweise hoch einzustufen. Das Vorkommen von Bodenlebewesen kann auf diesen Flächen erhalten werden.

Mit der 1. Änderung des Planwerkes erfolgt keine zusätzliche Versiegelung und aus diesem Grunde werden weitere Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser über das derzeitige Maß hinaus nicht zu besorgen sein.

11.3.6. Schutzgut Luft und Klima

Durch die geplante Maßnahme ist keine wesentliche höhere Beeinträchtigung durch Schadstoffemissionen zu erwarten. Da durch die 1. Änderung des VE-Planes Nr. 8 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 die 1. Änderung des VE-Planes ist nicht zu erwarten, aus diesem Grunde werden für das Schutzgut Luft und Klima keine zusätzlichen Beeinträchtigungen zu besorgen sein.

11.3.7. Schutzgut Landschaft

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

Bewertung

Durch die 1. Änderung des VE-Planes sind keine negativen Auswirkungen zu erwarten. Es wurden keine grünordnerischen Festsetzungen getroffen, es wird davon ausgegangen, dass kein neuerlicher Eingriff zu besorgen ist.

11.3.8. Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Im Plangebiet führte die Überbauung von Boden zu einem Verlust der Funktionen dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswasser gehört.

Mit der 1. Änderung des VE-Planes erfolgen keine weiteren Versiegelungen, die Schutzgüter Boden, Wasser, Luft und Klima werden nicht zusätzlich beeinträchtigt. Einziger Umstand ist der Artenschutz nach § 44 Abs. 1 BNatSchG beim Umbau des Autohauses. Hier sind neben der Dokumentation bei Vorkommen besonders geschützter Arten Vermeidungsmaßnahmen und wirksame Kompensationsmaßnahmen erforderlich.

11.4. Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes

Für die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wird das gewohnte Landschaftsbild sich nicht verändern. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden Wohngebiete nicht betroffen. Mit der 1. Änderung des Planwerkes erfolgt außer dem Umbau zum Internethandel mit Wohnen keine Veränderung der baulichen Anlagen, damit sind keine Auswirkungen zukünftig absehbar.

11.4.1. Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Wie den Vorbemerkungen zu den VE-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 im Planwerk Grünflächen auszuweisen.

11.4.2. Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Wird die Planung nicht umgesetzt, bleibt die Umweltsituation so erhalten, d.h. mit einem nicht genutzten Gebäude und Grünfläche

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.

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. Mit der 1. Änderung erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung. Gegenüber dem Ursprungsplan ist keine Veränderung der Festsetzungen zu erwarten.

11.5.4. Schutzgut Wasser

Mit der 1. Änderung erfolgt keine zusätzliche Flächenversiegelung. Gegenüber dem Ursprungsplan ist keine Veränderung der Festsetzungen zu erwarten.

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

Mit der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes werden keine Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, auf das Landschaftsbild sind keine Auswirkungen zu verzeichnen.

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

Es sind keine Maßnahmen zur Überwachung der Auswirkungen erforderlich.

11.6. Zusammenfassende Umweltauswirkungen

Mit der Satzung der 1. Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes sind keine Beeinträchtigungen der Umwelt verbunden.