

Hansestadt Demmin
- Der Bürgermeister -

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifenservice und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Begründung

Stand: 11.11.1998



Wellmer
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes
2. Planungsanlaß für die Vorhaben- und Erschließungsplanung
3. Inhalt des Flächennutzungsplanes
4. Ziele der Planung
5. Rechtsgrundlagen
6. Rahmenbedingungen
 - 6.1 Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
 - 6.2 Gegenwärtiger Zustand umgebener Flächen
7. Planinhalt gem. § 9 BauGB
 - 7.1 Vorbemerkung
 - 7.2 Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]
 - 7.3 Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO]
 - 7.4 Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO]
 - 7.5 Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]
 - 7.6 Private Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]
 - 7.7 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]
 - 7.8 Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche [§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB]
 - 7.9 Festsetzung von Höhenlagen [§ 9 Abs. 2 BauGB]
 - 7.10 Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind [gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB]
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
9. Sicherung der Erschließung
10. Wesentliche Auswirkungen der Satzung über den VE-Plan
 - 10.1 Plangebiet
11. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
 - 11.1 Aussagen zum Eingriff auf Natur und Landschaft
 - 11.2 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - 11.3 Ergebnisbewertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
12. Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
 - 12.1 Bodenordnende Maßnahmen
13. Verfahrensablauf
14. Bauzeit und Kosten

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Seite - 3 -

1. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes

1. 1. Das Planungsgebiet der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan liegt im Südwesten der Hansestadt Demmin und wird im Norden durch vorhandene Wohnbebauung bzw. Deichanlagen der Tollense, im Osten durch die Bundesstraße 194, im Süden und Westen durch Baumbewuchs bzw. durch Wiesen begrenzt. Die überplante Fläche hat eine Größe von etwa 1,77 ha und umfaßt das Gebiet der Flurstücken 589 (teilweise), 590/1, 590/2, 591/3, 591/6 (teilweise) und 591/7 der Flur 7 der Gemarkung Demmin sowie einen Teilbereich des Flurstückes 426/1 der Flur 4 der Gemarkung Vorwerk. Damit umfaßt die Plansatzung neben den Bereich der Anbindung an die Bundesstraße 194 im wesentlichen das Grundstück des ehemaligen Sägewerkes der Hansestadt Demmin.

2. Planungsanlaß für die Vorhaben- und Erschließungsplanung

Das Grundstück des ehemaligen Sägewerkes in der Stavenhagener Straße soll wieder einer Nutzung zugeführt werden. Dazu wurde das Grundstück vom Liquidator, Herrn Becker aus Greifswald, an einen Investor veräußert. Da der Standort sowohl eine fußläufige als auch eine autokundenorientierte Anbindung ermöglicht, ist der Standort für die Ansiedlung von Dienstleistern bzw. Verkaufseinrichtungen überaus gut geeignet.

Der Investor beabsichtigt, im Bereich des Sägewerkes einen Nettomarkt mit Getränkemarkt, einen Reifenservice und eine PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt anzusiedeln. Da diese geplante Nutzung des Grundstückes nicht nach § 34 oder 35 BauGB zulässig ist, muß für die Sicherung des Baurechts ein Vorhaben- und Erschließungsplan aufgestellt werden. Mit der Erstellung des

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Seite - 4 -

Vorhaben- und Erschließungsplanes und der damit verbundenen Realisierung der geplanten baulichen Anlagen wird der Standort des ehemaligen Sägewerkes optisch verändert und die unmittelbare Stadteingangssituation - Vorwerk; Treptower Straße - aufgewertet.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

3. 1. Die Hansestadt Demmin hat bislang keinen genehmigten Flächennutzungsplan.
- 3.2. Im derzeit vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes ist die Fläche des Sägewerkes als Mischbaufläche ausgewiesen. Aufgrund der Konkretisierung der Planungsabsichten durch den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 ist es notwendig, diese Flächenausweisung im Entwurf des Flächennutzungsplanes dahingehend zu ändern, daß eine Sonderbaufläche - Einkauf und Dienstleistungen - ausgewiesen wird.

4. Ziele der Planung

- 4.1. Für das Satzungsgebiet ergeben sich folgende Planungsziele:
 - Schaffung der rechtlichen Grundlagen für den Bau eines Netto-Einkaufsmarktes sowie eines Getränkemarktes mit einer Gesamtverkaufsfläche von 700 m², für den Bau eines Reifen-Service sowie einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt
 - Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen, die sich durch die teilweise Lage des Plangebietes im 100 m Uferschutzstreifen zu Gewässern 1. Ordnung (hier: Tollense) ergeben

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Seite - 5 -

- Berücksichtigung der Belange des Straßenbaulastträgers der Bundesstraße 194 hinsichtlich der Fragen der Knotenpunktgestaltung
- Beschränkung der Ausdehnung der Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden, Sicherung des angrenzenden Umlandes (Baumbewuchs) vor einer Beanspruchung
- Berücksichtigung der Belange der Wasserwirtschaft und der Abfallwirtschaft (Altlastverdachtsfläche)

5. Rechtsgrundlagen

- 5.1. Neben dem Bebauungsplan stand bis zur Novellierung des BauGB den Städten und Gemeinden die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Verfügung. Mit dieser können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dringender Vorhaben ohne die Erstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.
- 5.2. Da das Vorhaben- und Erschließungsplanverfahren vor dem Inkrafttreten des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) eingeleitet worden ist, wird das Planverfahren in Übereinstimmung mit § 243 BauGB - neue Fassung - nach den bislang geltenden Gesetzesgrundlagen weitergeführt. Grundlage für die Ausarbeitung der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie für den Verfahrensablauf bildet somit das BauGB-MaßnahmenG in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622), zuletzt geändert durch Gesetz vom 01.11.1996 (BGBl. I, S. 1626).

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Seite - 6 -

6. Rahmenbedingungen**6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes**

Das Plangebiet wird dominiert durch die vorhandene, seit ca. 5 Jahren ungenutzte Bebauung des Sägewerkes. Neben dem vorhandenen Baubestand (Betriebsgebäude, Betonfläche) ist das Gebiet des Sägewerkes durch eine rudérale Vegetation, z.T. schon in der Verbuschung befindend, geprägt.

6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen**6.2.1. *Angrenzende Bebauung***

Das unmittelbare Umfeld des Satzungsgebietes ist lediglich durch ein vorhandenes Einzelhaus, welches ursprünglich Bestandteil des Gesamtkomplexes Sägewerk war, geprägt.

6.2.2. *Angrenzende Landschaft*

Das Satzungsgebiet wird im Süden und Westen durch intensiv genutzte Feuchtwiesen begrenzt.

7. Planinhalt gem. § 9 BauGB**7. 1. Vorbemerkung**

Dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 wurde kein Grünordnungsplan beigeordnet. Da durch das Vorhaben ein Altstandort (ehemals Sägewerk) einer neuen Nutzung zugeführt werden soll, d.h., ein großer Teil der Fläche bereits bebaut ist, geht die Hansestadt Demmin davon aus, daß auch

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Seite - 7 -

innerhalb des Vorhaben- und Erschließungsplanes eine hinreichende Auseinandersetzung mit der Problematik des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt.

7.2. Art und Maß der baulichen Nutzung [§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB]

Entsprechend der allgemeinen Forderung, daß Vorhaben- und Erschließungspläne vorhabenbezogen zu erstellen sind, wurde auf die Definition eines Baugebietes im Sinne der BauNVO verzichtet. Vielmehr wurde unter diesem Punkt die tatsächlich angestrebte Nutzung festgesetzt.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde jedoch nicht nur die angestrebte Nutzung (Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, Errichtung eines Reifenservice und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt) sondern auch gleichzeitig für den Lebensmittelmarkt die max. zulässige Verkaufsfläche (700 m²) und für alle Gebäude jeweils die zulässige Grundfläche definiert. Dabei wurde für den Netto-Einkaufsmarkt mit Getränkemarkt eine zulässige Grundfläche von 1.575 m² definiert. Damit ist die zulässige Grundfläche in diesem Bereich mehr als doppelt so hoch als die zulässige Verkaufsfläche. Diese Differenz war notwendig, da im Bereich des Netto-Marktes mit Getränke-Markt eine Vielzahl von Nebenanlagen (Lager, einschließlich Kühlräume, Sozialräume, Unterstellung der Einkaufskörbe) realisiert werden sollen, die auf die Grundfläche, jedoch nicht auf die Netto-Verkaufsfläche anzurechnen sind.

Trotz der in den textlichen Festsetzungen definierten Grundflächen war es notwendig, die Grundflächenzahl zu definieren. Damit soll sichergestellt werden, daß genügend Flächen für die Realisierung von Nebenanlagen und Stellplätzen einer Bebauung (Versiegelung) zugeführt werden können.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

7.3. Baugrenzen [§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO]

Die in Vorhaben- und Erschließungsplan ausgewiesenen Baugrenzen orientieren sich am vorliegenden Konzept der geplanten Bebauung. Um jedoch Raum für geringfügige Änderungen zu lassen, wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan definiert, daß die Baugrenzen durch untergeordnete Gebäudeteile bis zu 0,5 m überbaut werden dürfen.

7.4. Nebenanlagen [§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB und § 14 BauNVO]

Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne von § 9 Abs. 1 Nr. 4 (Stellplätze, Zufahrten u.dgl.) sowie von § 14 BauNVO (untergeordnete Nebenanlagen) wurde auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als zulässig erklärt. In der Planzeichnung wurde die Baugrenze (und damit die als überbaubar definierte Fläche) eng an die geplante Gebäudebebauung herangezogen. Mit der Festsetzung, daß Nebenanlagen auch außerhalb dieser Baugrenzen zulässig sind, wird also sichergestellt, daß notwendige Stellplätze, Zufahrten und andere notwendige Nebenanlagen in erforderlichem Umfang errichtet werden können.

7.5. Verkehrsflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB]

Das Plangebiet wird über eine Verkehrsanbindung an die Bundesstraße 194 erschlossen. Entsprechend der Forderung des Straßenbauamtes Güstrow, dem zuständigen Baulastträger, ist es notwendig, eine Linksabbiegespur zu realisieren. Entsprechend der Aussagen des Straßenbauamtes Güstrow ist für die Knotenpunktgestaltung von folgenden Entwurfsparametern auszugehen:

- Entwurfsgeschwindigkeit $v_k = 50$ km/h
- Verbreiterungsmaß $i = 3,25$ m
- Aufstellstrecke $l_A = 20,00$ m
- offene Einleitung der Linksabbiegespur

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Zur Sicherung dieser Forderungen wurde der für die Realisierung der Linksabbiegespur notwendige Abschnitt der B 194 in den Geltungsbereich der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan mit aufgenommen. Gleichzeitig wurde in die Planzeichnung bereits der Spurverlauf der Linksabbiegespur, der Hauptspur sowie des kombinierten Fuß- und Radweges aufgenommen. Für die Realisierung der Linksabbiegespur werden ca. 100 m² des Flurstückes 591/3 (Hauptfläche für die Realisierung des Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt) in Anspruch genommen. Die darüber hinaus benötigten Flächen für die Straßenraumerweiterung sind im Bereich des Flurstückes 589 der Flur 7 der Gemarkung Demmin bzw. des Flurstückes 426/1 der Flur 4 der Gemarkung Vorwerk gelegen.

Zur Sicherung der Sichtbezüge (Einsehen des fließenden Verkehrs) wurde ein Sichtdreieck definiert. Im Bereich dieses Sichtdreieckes ist es nicht statthaft, bauliche Anlagen mit einer Höhe von größer als 0,70 m zu errichten bzw. Pflanzungen zu realisieren, die diese Höhe überschreiten.

Innerhalb des Plangebietes erschließt eine ca. 44 m lange, 3-spurige Verkehrsfläche die 3 Nutzungsbereiche des Gesamtvorhabens. Da diese Verkehrsfläche jeweils Anschluß an großräumige, dem allgemeinen Verkehr zugängliche Stellplätze hat, ist die Schaffung einer Wendefläche nicht notwendig.

7.6. Private Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

- 7.6.1. Im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum im Süden und zur Wohnbebauung im Norden wurden jeweils private Grünflächen ausgewiesen. Auf eine Definition des speziellen Nutzungszweckes für diese Fläche wurde verzichtet. Vielmehr soll durch diese Flächen lediglich eine Durchgrünung des Gebietes gesichert werden.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Seite - 10 -

- 7.6.2. In den textlichen Festsetzungen zum VE-Plan wurde definiert, daß in diesem Bereich vorhandene Versiegelungen (Betonflächen, Haupt- und Nebengebäude) zu entsiegeln sind und diese Flächen durch eine naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) zu begrünen sind.

Damit soll sichergestellt werden, daß auch die Flächen, die nicht unmittelbar für eine zukünftige Bebauung genutzt werden sollen, beräumt und einer Gestaltung zugeführt werden.

Zur optischen Pufferung des Überganges vom Plangebiet zur vorhandenen Wohnbebauung im Norden wurde bestimmt, daß in diesem Bereich 26 Laubbäume anzupflanzen sind. Durch die Realisierung einer Linksabbiegerspur bedingt, ist es notwendig, die im Übergangsbereich jetziger Rad-/Fußweg - geplante Bebauung vorhandenen Jungbäume umzupflanzen bzw. 2 Starkbäume zu entfernen. Im Bereich der südlichen Grünfläche sind die umzupflanzenden Bäume anzusiedeln sowie 7 einheimische Laubbäume als Ersatz für die zu fällenden Bäume zu pflanzen.

Die Pflanzstandorte der Bäume wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vorgegeben, um die gestalterischen Möglichkeiten des Vorhabenträgers nicht einzuengen. Lediglich wurde eine Vorauswahl der zur Verfügung stehenden Baumarten und die zu nutzende Pflanzqualität vorherbestimmt.

7.7. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB]

- 7.7.1. Aufgrund der geplanten Nutzung (Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit Getränkemarkt, Ansiedlung eines Reifenservice und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt) des Plangebietes sind bei eher kleineren baulichen Anlagen große Stellplatzflächen und erschließende Nebenanlagen geplant. Um den

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Eindruck dieser großen, im allgemeinen unstrukturierten Flächen zu beleben, wurde im VE-Plan definiert, daß insgesamt 37 einheimische Laubbäume (1 Baum je 4 geplanter Stellplätze) im Bereich der Stellplätze zu pflanzen sind.

Dabei ist bestimmt worden, daß je Baum eine mindestens 2 m² große Baumscheibe vor Versiegelung und von Überfahren zu sichern ist. Damit soll gesichert werden, daß die Bäume im Bereich der Nebenanlagen genügend Raum für die Entwicklung finden.

- 7.7.2. Desweiteren ist bestimmt worden, daß wiederum 37 Bäume (1 Baum je 4 geplanter Stellplätze) zusätzlich zu den Bäumen im Bereich der Nebenanlagen auf den darüber hinaus zur Verfügung stehenden Flächen zu pflanzen sind.

Grundidee dieser Festsetzung ist, daß auch die Fläche, die aufgrund der Definition der Grundflächenzahl mit 0,8 von einer Versiegelung freizuhalten ist (d.h. 20 % der Nettobaufläche), durch Baumpflanzungen zu strukturieren ist. Damit soll einer monotonen Bepflanzung mit Ziergehölzen entgegen gewirkt werden.

- 7.8. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche
[§ 9 Abs. 1 Nr. 2] BauGB]

- 7.8.1. Zur Sicherung vorhandener Leitungsbestände wurden innerhalb des Plangebietes zu Gunsten der Versorgungsträger bzw. zu Gunsten des bewohnten Grundstückes Geh-, Fahr- und Leitungsrechte definiert.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Seite - 12 -

-
- 7.9. Festsetzung von Höhenlagen [§ 9 Abs. 2 BauGB]
- 7.9.1. In Auseinandersetzung mit der Problematik der Hochwassergefährdung von einzelnen Teilbereichen des ausgewiesenen Plangebietes wurde durch die Hansestadt Demmin im Dringlichkeitsbeschluß des Hauptausschusses zur Ergänzung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 23 beschlossen, daß die Unterkante baulicher Anlagen eine Mindesthöhe von 1,24 m über HN nicht unterschreiten darf. Damit wird gewährleistet, daß die baulichen Anlagen hochwasserfrei (HW 50) realisiert werden.
- 7.9.2. Zur besseren Einordnung der Aufwendungen für das hochwasserfreie Realisieren der einzelnen baulichen Anlagen wurden die derzeitigen Geländehöhen in das Planwerk aufgenommen. Aus diesen Geländehöhen wird ersichtlich, daß lediglich im Bereich des zu errichtenden Netto-Marktes mit Getränkemarkt zusätzliche Aufschüttungen notwendig sind. Die angrenzenden Flächen des Reifen-Service und der PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt bleiben von zusätzlichen Maßnahmen des Hochwasserschutzes unberührt.
- 7.9.3. Da der Vorhaben- und Erschließungsträger geplant hat, die Oberkante Fußboden bei 1,70 m über HN zu realisieren, sind in die vom Vorhaben- und Erschließungsträger vorgelegte Kostenschätzung die Kosten für die Geländemodellierung bereits mit eingeflossen. Seitens des Vorhabenträgers wird hierfür eine Gesamtsumme von 30.000,00 DEM eingestellt.
- 7.10. Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind [gem. § 9 Abs. 5 Nr. 3 BauGB]
- 7.10.1. Gutachterlich wurde festgestellt, daß in zwei Bereichen des Plangebietes (ehemaliges Öllager mit Waschrampe; ehemaliges Produktionsgebäude mit angrenzender Freifläche) mineralölkohlenwasserstoff-kontaminierte Böden anzutreffen sind. Diese beiden Bereiche wurden im Planwerk als Flächen,
-

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet.

- 7.10.2. Im Gutachten wird ausgeführt, daß ein potentieller Eintrag dieser Stoffe in die Tollense möglich ist, eine Gefährdung des Trinkwassers der Hansestadt Demmin wird jedoch nicht gesehen. Diese Belastung führt ebenfalls nicht dazu, daß der Standort nicht bebaut werden kann. So wurde z.B. gutachterlich vorgeschlagen, die kontaminierten Böden zu versiegeln und damit die Auswaschung der Schadstoffe durch Regenwasser zu verhindern. Seitens des Umweltamtes des Landkreises Demmin wurde jedoch eine Altlastenentsorgung gefordert. Im Durchführungsvertrag zwischen der Hansestadt Demmin und dem Vorhaben- und Erschließungsträger wurde vertraglich vereinbart, wie und in welchem Umfang die Altlastensanierung zu erfolgen hat. So wurde bestimmt, daß im Bereich der Flächen, die in der Planzeichnung als erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet, gekennzeichnet sind, der kontaminierte Erdboden auszukoffern ist. Boden, der über 3.000 mg Mineralölkohlenwasserstoff (MKW) pro Kilogramm Trockensubstanz (kg TS) belastet ist, ist einer zugelassenen Entsorgungsstelle zuzuführen. Boden, der unter 3.000 mg MKW/kg TS belastet ist, darf im Plangebiet über 1,70 m über HN, hochwasserfrei wieder eingebaut werden. Ist der Wiedereinbau nicht möglich, ist auch dieser Boden einer Entsorgung zuzuführen. Entsprechende Nachweise bezüglich der Entsorgung bzw. des Wiedereinbaues sind durch den Vorhaben- und Erschließungsträger bei der Hansestadt Demmin vorzulegen. Die Kosten für die Altlastensanierung werden auf ca. 100.000,00 DEM geschätzt und sind durch den Vorhaben- und Erschließungsträger zu übernehmen.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

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

8.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hat die Hansestadt die Möglichkeit, in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M/V vom 26.04.1994 weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M/V zu treffen. Diese Festsetzungen würden Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper machen, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

Von der Möglichkeit der Definition bauordnungsrechtlicher Festsetzungen hat die Hansestadt keinen Gebrauch gemacht. Da unmittelbare Beziehungen zum Stadtbild der Hansestadt Demmin nicht bestehen, wurde ein entsprechender Handlungsbedarf nicht gesehen.

9. Sicherung der Erschließung

9.1. Die technische Versorgung des Plangebietes ist im Zuge der Erschließungsarbeiten zu sichern. Neben der Realisierung einer Anbindung an die Stavenhagener Straße (B 194) ist es notwendig, Trinkwasser-, Energieversorgungs- und Telefonanschlüsse neu zu realisieren. Zur Sicherung der Schmutzwasserentsorgung ist der Bau einer Schmutzwasserleitung mit Anbindung an das Ortsnetz der Hansestadt Demmin vorzusehen. Diese Leitung ist durch den Vorhabenträger vorzufinanzieren und wird bei Anschluß von Vorwerk an die zentralörtliche Entsorgung der Hansestadt Demmin durch den Wasser- und Abwasserzweckverband refinanziert. Zur Regenwasserentsorgung wird die nördlich der geplanten Bebauung fließende Tollense genutzt.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

10. Wesentliche Auswirkungen der Satzung über den VE-Plan**10. 1. Plangebiet - IST - Zustand**

10.1.1. Das Plangebiet ist zum derzeitigen Zeitpunkt bereits bebaut (ehemaliges Sägewerksgelände). Seit der Nutzungsaufgabe vor ca. 5 Jahren befinden sich die verbliebenen baulichen Anlagen in einem schlechten Zustand. Darüber hinaus wurde seitens der Abt. Abfallwirtschaft des Umweltamtes des Landkreises Demmin darauf hingewiesen, daß auf dem Grundstück des ehemaligen Sägewerkes mit produktions- und nutzungsbedingten Verunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe zu rechnen ist. Dieser Verdacht wurde gutachterlich ("Altlastenuntersuchung auf dem Gelände des ehemaligen Sägewerkes" vom Ing.-Büro Dr. Wünsche, Neubrandenburg) bestätigt.

Derzeit ist die Fläche wie folgt bebaut:

Gesamtfläche	17.679,0 m ²
davon	
Gebäudebestand	1.650,0 m ²
Betonflächen, Pflasterflächen	6.400,0 m ²
unversiegelte Bereiche	8.440,0 m ²
vorhandene Verkehrsfläche (einschließlich Fuß-Radweg)	937,0 m ²
vorhandene Bankettflächen, unversiegelte Bereiche	252,0 m ²

10.2. Die Bebauung entsprechend des Nutzungskonzeptes des Vorhaben- und Erschließungsträgers soll einhergehen mit dem Abriß des gesamten Gebäudebestandes des derzeitigen Sägewerkes. Gleichzeitig soll eine Sanierung der in einer orientierenden Untersuchung tatsächlich als kontaminierte Bereiche ausgewiesen und konkret mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) ver-

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

unreinigten Flächen erfolgen. Damit soll einer potentiellen Beeinträchtigung der Schutzgüter Oberflächen- und Grundwasser entgegengewirkt werden.

MKW wurde in extrem hohen Konzentrationen im Bereich der Waschrampe und des ehemaligen Öllagers ermittelt. Hier muß aufgrund des hochstehenden Wasserstandes mit einem ständigen Eintrag in die umliegenden Oberflächengewässer gerechnet werden. Eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung der Hansestadt Demmin ist aber auszuschließen, da der Standort außerhalb des beherrschbaren unterirdischen Einzugsgebietes beider Wasserfassungen liegt.

Im Bereich der ehemaligen Produktionshalle und der unmittelbar angrenzenden Freifläche sind ebenfalls deutlich erhöhte Werte an MKW nachgewiesen worden. Diese Verunreinigungen könnten auf eine Anreicherung aufgrund der jahrelangen Nutzung zurückzuführen bzw. auch von vornherein in dem Aufschüttungsmaterial enthalten gewesen sein. Tatsächliche Gefährdungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sind hieraus nicht abzuleiten.

Im Durchführungsvertrag zwischen der Hansestadt Demmin und dem Vorhaben- und Erschließungsträger wurde vertraglich vereinbart, wie und in welchem Umfang die Altlastensanierung zu erfolgen hat. Boden, der über 3.000 mg Mineralölkohlenwasserstoff (MKW) pro Kilogramm Trockensubstanz (kg TS) belastet ist, ist einer zugelassenen Entsorgungsstelle zuzuführen. Boden, der unter 3.000 mg MKW/kg TS belastet ist, darf im Plangebiet über 1,70 m über HN, hochwasserfrei wieder eingebaut werden. Ist der Wiedereinbau nicht möglich, ist auch dieser Boden einer Entsorgung zuzuführen. Entsprechende Nachweise bezüglich der Entsorgung bzw. des Wiedereinbaues sind durch den Vorhaben- und Erschließungsträger bei der Hansestadt Demmin vorzulegen. Die Kosten für die Altlastensanierung werden auf ca. 100.000,00 DEM geschätzt und sind durch den Vorhaben- und Erschließungsträger zu übernehmen.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Durch den Vorhabenträger wurde eine Bebauungskonzeption für den Standort vorgelegt. Entsprechend dieser Konzeption ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Plangebiet - SOLL-Zustand

Gesamtgröße des Plangebietes	17.679,0 m ²
davon:	
Fläche für Netto-Markt + Getränkemarkt	
- bebaut (GRZ 0,8)	4.894,8 m ²
- unbebaut	1.223,7 m ²
Reifenservice	
- bebaut (GRZ 0,8)	2.339,2 m ²
- unbebaut	584,8 m ²
Reparaturschnellwerkstatt	
- bebaut (GRZ 0,8)	1.990,0 m ²
- unbebaut	497,5 m ²
Grünflächen an der Peregierie	4.260,0 m ²
Verkehrsfläche auf Sägewerksgeände	528,0 m ²
Anbindung an die B 194 (Linksabbiegerspur, Radweg)	1171,5 m ²
Bankettfläche	189,5 m ²

Ein Vergleich der Anteile der unversiegelten Flächen macht deutlich, daß die Umgestaltung des Sägewerkes mit einer baulichen Verdichtung der Fläche einhergeht. Ca. 1.734,0 m² (etwa 10 % der Gesamtfläche) werden zusätzlich einer Versiegelung zugeführt.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

10.3. Regionale und überregionale Auswirkungen

Mit der Ansiedlung des Netto - Marktes im Bereich des Sägewerkes soll es insbesondere den Bewohnern von Vorwerk aber auch den Einwohnern der angrenzenden Dörfer ermöglicht werden, ihren täglichen Einkauf zu tätigen. Durch das Vorhabensein eines kombinierten Rad-/Fußweges (Teil des Radfernweges Rügen - Müritz), der an der Peripherie des Demminer Stadtzentrums beginnt und über Vorwerk in Richtung Kummerower See führt, wurde die fußläufige Erschließung des Standortes sowohl für Vorwerk als auch für den Innenstadtbereich im Bereich des Kreiskrankenhauses Demmin gesichert. Auch im Rahmen eines Gespräches von Vertretern der Hansestadt Demmin mit Frau Kunkel vom Ministerium für Bau, Landesentwicklung und Umwelt M-V, Abt. Landesplanung bezüglich der Einzelhandelsentwicklung in Demmin wurde herausgestellt, daß der geplante Netto-Markt der Nahversorgung dienen soll. Aus diesem Grunde wurde im Vorhaben- und Erschließungsplan die zulässige Verkaufsfläche auf max. 700 m² begrenzt. Damit soll sichergestellt werden, daß eine Versorgung, die über die Nahversorgung hinausgeht, mit Gütern des mittel- und langfristigen Bedarfs nicht erfolgt. Aufgrund der Beschränkung der Größe der Verkaufsfläche und der Definition, daß ein Netto-Einkaufsmarkt mit Getränkemarkt (demzufolge ein Lebensmittel-Discounter) anzusiedeln ist, geht die Hansestadt Demmin jedoch davon aus, daß nachteilige regionale Auswirkungen nicht eintreten. Im Rahmen der Abstimmung mit den Nachbargemeinden wurden auch die größeren Städte des Umlandes (Loitz, Jarmen, Malchin, Stavenhagen, Alttentreptow) am Planverfahren beteiligt. Seitens dieser Städte sowie seitens der Nachbargemeinden wurden keine Bedenken hinsichtlich der Ansiedlung geäußert. Aus diesem Grunde geht die Stadt davon aus, daß auch keine nachteiligen überregionalen Auswirkungen entstehen.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Bei einer Ansiedlung von Dienstleistern (PKW-Schnellreparatur bzw. Reifen-Service) an diesem Standort werden keine regionalen bzw. überregionale Auswirkungen erwartet. Trotzdem wurden im Vorhaben- und Erschließungsplan Beschränkungen hinsichtlich der zulässigen Gebäudegrundflächen für diese beiden Ansiedlungen getroffen. Diese Festsetzungen sind jedoch insbesondere städtebaulich motiviert, um sicherzustellen, daß dieser zwischen Vorwerk und der Innenstadt von Demmin liegende Standort nicht durch eine zu massive Bebauung überfrachtet wird, sondern sich eher am ehemaligen Bestand orientiert. Ausschlaggebend war gleichzeitig das Konzept des Vorhaben- und Erschließungsträgers hinsichtlich der von ihm geplanten Gebäudeflächen.

11. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**11.1. Aussagen zum Eingriff auf Natur und Landschaft**

Wie im Abschnitt 10. herausgearbeitet, soll eine bislang bereits baulich genutzte Fläche weiter verdichtet werden. Diese Verdichtung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, den es auszugleichen gilt.

Nachfolgender Vermessungsplan gibt eine Übersicht bezüglich des derzeitigen Bestandes im Bereich des Sägewerkes, die Betonflächen wurden zusätzlich grau unterlegt.

Der nunmehr vorhandene kombinierte Rad- und Fußweg entlang der Bundesstraße 194 hat noch keinen Eingang in die Vermessungsunterlagen gefunden. Dieser Radweg wurde jedoch in einer Breite von insgesamt 2,1 m in unmittelbarem Anschluß an die Bundesstraße realisiert. Zusätzlich ist entlang des Radweges eine ca. 0,75 m breite Bankettfläche vorhanden. Es kann davon ausgegangen werden, daß der vorhandene Zaun des Sägewerksgeländes die Grenze des Radweges einschließlich Bankett bildet.

Legende			
—	Zaun	BB	Asphaltfläche
○ ○ ○	Hecke	SB	Beton
---	Nutzungsartengrenze	PB	Plattenbeton
---	Befestigungsgrenze	GP	Großpflaster
---	Mauer freistehend	KP	Kleinpflaster
---	Stützmauer	SD	Schotter
---	Baumreihe	VP	Verbundpflaster
---	unterird. Wasserlauf	▲	Steinriegel
△	Trigonometrischer Pkt.	---	Baugrenze
○	Polygonpkt.	○	Laubwald
+	Gebüsch	○	Nadelwald
+	Altperrschieber	○	Schäuf
+	Unterflurhydrant	○	Maßstelle
+	Gartenland	○	Baumhöhe
+	Wiese	○	Stammdurchmesser
+	Sport- u. Erholungsfläche	○	Kronendurchmesser
+	Schäuf		
+	Maßstelle		

Gemarkung Vorwerk
Flur 3

Gemarkung Demmin
Flur 7
591
6

Gemarkung Demmin
Flur 4

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23
zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnelwerkstatt

VERFAHRENSAKTE BL NR. 444

Seite - 20 -

Die Liegenschaftsgrenzen wurden aufgrund amtlicher Unterlagen sowie der Flurkarte 1:4000 eingetragen.

VERMESSUNGSBÜRO Matthias & Anders 17489 Dreifswald, Am Gorsberg, Haus 7, Tel. 03834/ 558 527		Auftragsnummer: = 105/97 Projektnummer: = 105/97
Lageplan mit Grenzen Einkaufsmarkt Demmin Stavenhagener Straße		Maßstab: 1 : 500

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Durch die beabsichtigte bauliche Verdichtung sind insbesondere Beeinträchtigungen in folgenden Bereichen zu erwarten:

Boden	Verdichten, Abtrag, Versiegeln
Wasser	Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
Flora/Fauna	Verlust und Veränderung von Tier- und Pflanzengesellschaften

Durch die Anwendung des Hessischen Modells der Eingriffsermittlung und -bewertung werden diese Komponenten im Komplex betrachtet.

11.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

- 11.2.1. Zur Bewertung des Eingriffes und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf das vom STAUN Neubrandenburg empfohlene Hessische Modell der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zurückgegriffen. Dieses Modell ist für den überplanten Standort gut anwendbar und ermöglicht eine relativ schnelle Bilanzierung.

Folgende Grundannahmen wurden getroffen bzw. Vereinfachungen postuliert:

1. Ermittlung des Schutzwertes
Da das Plangebiet außerhalb einer Fläche mit besonderen Schutzausweisungen gelegen ist, wird der Schutzwert mit 1 definiert.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Seite - 22 -

- Der Umstand, daß ca. 50 % des Plangebietes im Bereich des Uferschutzstreifens (100 m) der Tollense gelegen sind, wurde dabei nicht als schutzwert erhöhend für den IST-Zustand bewertet. Entsprechend einer gutachterlichen, orientierenden Untersuchung des Gelände bezüglich von Altlasten hat sich herauskristalisiert, daß insbesondere im Bereich der Waschrampe (innerhalb der 100 m Zone gelegen) Verunreinigungen durch wassergefährdende Stoffe (hier. Mineralölkohlenwasserstoffe) gegeben sind.

Durch den Umstand, daß der Standort stark grundwasser geprägt ist, ist das Gefahrenpotential sogar erhöht, da Auswaschungen zu vermuten sind.

- Auch bezüglich der Auswirkungen des ehemaligen Sägewerkes auf das Landschaftsbild ist auszuführen, daß vielmehr eine negative Beeinflussung erfolgt.

2. Flächen- und Biototyp-/Nutzungstypenmittlung

Die Ermittlung der Flächengröße sowie die tabellarische Auflistung der Biotop-/Nutzungstypen erfolgte lediglich für die unmittelbar durch den Vorhaben- und Erschließungsplan überplante Fläche.

3. Wertermittlung der Biotop-/Nutzungstypen

Die Ermittlung der Wertepunkte erfolgte unter Nutzung der in der Anlage 3 dem "Hessischen Modell" beigefügten Werteliste.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Folgende Einstufungen wurden durchgeführt.

Typ-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Biotopwert
04.100	Einzelbäume	31
04.400	Ufergehölzsaum	50
06.930	naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)	21
09.160	Bankettflächen	13
09.210	Ausdauernde Ruderalflur meist frischer Standorte	39
10.510	sehr stark oder völlig versiegelte Flächen	3

Die Einstufung der einzelnen Biotop- und Nutzungstypen soll im Anschluß kurz erläutert werden:

Einordnung	Begründung
Ruderalgesellschaft (39 Punkte)	Die nicht versiegelten Teilbereiche des Grundstückes wurden in den Jahren nach der Nutzungsaufgabe des Sägewerkes nicht mehr gemäht oder einer anderen Nutzung unterworfen. Im Bereich dieser Flächen hat sich eine Ruderalgesellschaft angesiedelt. Tendenzen der Verbuschung bzw. der Verwaldung zeichnen sich bereits ab. Lediglich unmittelbar im Bereich des Zaunes zur Bundesstraße wurden die einzelnen Bäume aufgemessen.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Einordnung	Begründung
versiegelte Flächen (3 Punkte)	Sowohl die derzeit versiegelten Flächen (Bebauung Sägewerk, Bundesstraße 194, kombinierter Rad-/Fußweg) als auch die neu zu versiegelnden Flächen wurden so eingestuft. Eine Unterscheidung nach Haupt- und Nebenanlagen erfolgt dabei nicht. Während der IST-Bestand ermittelt wurde, wurde bei der Bilanzierung des SOLL-Bestand vom max. möglichen Eingriff (Ausschöpfung der GRZ 0,8) ausgegangen.
Kräuterwiese (21 Punkte)	Sowohl die definierten Grünflächen (außer die mit Ufergehölzen bestandenen Flächen) als auch die als nicht überbaubar definierten Teilbereiche des Plangebietes sind mit einer naturnahen Grünlandeinsaat zu versehen. Die Bilanzierung erfolgt entsprechend.
Ufergehölzsaum (50 Punkte)	Im Übergangsbereich des Plangebietes zum freien Landschaftsraum ist ein ausgeprägter Erlen- bzw. im Nordwesten Erlen-/Weidenbestand gegeben. Da dieser Bestand in der Nähe eines Grabens bzw. grundwasserbestimmt durch die Tollense ist, erfolgt eine Einstufung als Ufergehölzsaum.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Seite - 25 -

Einordnung	Begründung
Baumpflanzungen (31 Punkte)	<p data-bbox="759 383 1461 689">Entsprechend des Hessischen Modells erfahren sowohl Kräuterwiesen als auch versiegelte Flächen eine Aufwertung durch Bäume. Aus diesem Grunde wird im Bereich ihrer Kronentraufe die darunter liegende Fläche um eine bestimmte Punktezahl aufgewertet.</p> <p data-bbox="759 712 1461 862">Die Kronentrauffläche für die anzupflanzenden Bäume wird mit 10 m² angesetzt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ermittelt sich wie folgt:</p> <p data-bbox="655 936 1461 1086">A. Auf der nördlichen Grünfläche ist je 100 m² ein Laubbaum zu pflanzen. Bei einer Flächengröße von 2588,5 m² entspricht dies 26 Bäumen.</p> <p data-bbox="655 1160 1461 1406">B. Je 4 geplanter Stellplätze ist ein Baum im Bereich der Stellplätze zu pflanzen. Das Konzept des Vorhabenträgers sieht vor, insgesamt 147 Stellplätze zu bauen. Dies entspricht einer Anzahl von 37 Bäumen.</p> <p data-bbox="655 1496 1461 1803">C. Je 4 geplanter Stellplätze ist ein Baum im Bereich der nicht durch Nebenanlagen in Anspruch genommenen, nicht überbaubaren Grundstücksfläche zu pflanzen. Das Konzept des Vorhabenträgers sieht vor, insgesamt 147 Stellplätze zu bauen. Dies entspricht nochmals einer Anzahl von 37 Bäumen.</p>

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

- D. Als Ersatz für zu fällende Starkbäume sollen entsprechend Baumschutzverordnung insgesamt 7 einheimische Laubbäume neu angepflanzt werden. Dabei sind für einen Ahorn (Stammdurchmesser 0,60 m) im Bereich des kleinen Wartungshäuschens, 5 Ersatzbäume zu pflanzen; für eine Esche (Stammdurchmesser 0,25 m) im Bereich der Produktionshalle sind 2 Ersatzbäume zu pflanzen.
- E. Die am Zaun des Sägewerksgebietes stehenden Jungbäume (Stammdurchmesser kleiner 0,15 m) sind umzupflanzen. Die südliche Grünfläche steht als Pflanzfläche für diese umzupflanzenden Bäume zur Verfügung.

Unter Beachtung dieser Einstufungen wurde die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Tabelle 1) erstellt.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Seite - 27 -

Flächenbilanz/Biotopwertvergleich
(Hessisches Modell)

Tabelle Nr. 1

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop- /Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vor Maßnahme	nach Maßnahme
Spalte 1	Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5 (2 x 3)	Spalte 6 (2 x 4)
Übertrag					
IST-BILANZIERUNG					
Gebäudebestand	3	1.650,00		4.950,00	
Beton- und Bitumenflächen	3	6.400,00		19.200,00	
Ufergehölzsaum	50	1.475,50		73.775,00	
Ruderalfläche	39	7.076,50		275.983,50	
Verkehrsfläche (B 194, Rad-/Fußweg)	3	937,00		2.811,00	
Bankettfläche	13	140,00		1.820,00	
vorhandene Bäume entlang Zaun zur B 194	31	229,00		7.099,00	
SOLL-BILANZIERUNG					
überbaubare Grundstücksfläche	3		9.224,00		27.672,00
Verkehrsfläche auf Sägewerksgelände	3		528,00		1.584,00
Anbindung (Linksabbiegespur, Rad-/Fußweg)	3		1.171,50		3.514,50
Bankettfläche	13		189,50		2.463,50
nicht überbaubare Grundstücksfläche	21		2.306,00		48.426,00
private Grünflächen	21		2.784,50		58.474,50
Ufergehölzsaum	50		1.475,50		73.775,00
Baumpflanzung A	31	260,00			8.060,00
Baumpflanzung B	31	370,00			11.470,00
Baumpflanzung C	31	370,00			11.470,00
Baumpflanzung D	31	70,00			2.170,00
Baumumpflanzungen	31	160,00			4.960,00
				385.638,50	254.039,50
				Defizit	-131.599,00

- 11.3. Ergebnisbewertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- 11.3.1. Entsprechend des Punkteschlüssels (Umsetzung in der Tabelle 1) würde sich ergeben, daß durch die Inanspruchnahme der Fläche für einen Lebensmittelmarkt mit Getränkemarkt, für einen Reifenservice und eine PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt ein nachteiliger Einfluß auf die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes zu erwarten ist. Dies würde rein rechnerisch bedeuten, daß durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzten Maßnahmen kein hinreichender Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt erzielt werden kann.

Aufgrund der Tatsache, daß die notwendige Altlastensanierung im Punkteschlüssel überhaupt keine Berücksichtigung gefunden hat, muß jedoch gesagt werden, daß dies nicht so ist.

Die Kosten der Altlastenbegutachtung, der Entrümpelung des Geländes des Sägewerkes, des Abrißes des Gebäudebestandes sowie der Altlastenentsorgung (alles Maßnahmen, die neben der Steigerung des ökologischen Wertes auch die Verbesserung des Landschaftsbildes bedingen) sollen ebenfalls in Ansatz gebracht werden.

Es wird geschätzt, daß für die Begutachtung der Fläche, für den Abriß der Gebäude, für die geordnete Entsorgung von auf dem Grundstück verkippten Müll sowie für die Altlastenentsorgung mindestens eine Investition von 100.000 DEM notwendig ist. Bei Anwendung der im Hessischen Modell definierten Formel für die Berechnung von Ersatzgeld und Umstellung dieser Formel zu den Wertpunkten ergibt sich folgende Gleichung:

$$\begin{aligned}\text{Wertpunkte} &= \text{Ersatzgeld} / \text{Rekultivierungserfolgsindex} \\ &= 100.000 \text{ DEM} / 0,65 \text{ DEM/Wertpunkt} \\ &= 153.846,15 \text{ Wertpunkte}\end{aligned}$$

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Seite - 29 -

Da das berechnete Defizit lediglich 131.599 Wertpunkte (Erhöhung des Defizites durch die Realisierung der Anbindung um 3866 Wertpunkte) beträgt, kann davon ausgegangen werden, daß durch die notwendigen Investitionen für die Begutachtung der Fläche, für den Abriß der Gebäude, für die geordnete Entsorgung von auf dem Grundstück verkippten Müll sowie für die Altlastenentsorgung dem Anspruch auf Ausgleich des baubedingten Eingriffs in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt entsprochen werden kann. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind keine notwendig.

12. Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**12.1. Bodenordnende Maßnahmen**

Der Vorhabenträger hat die überplanten Flächen käuflich erworben. Eine Auflassungsvormerkung des Grundbuchamtes Demmin liegt vor.

Bodenordnende Maßnahmen entsprechend BauGB sind nicht erforderlich.

13. Verfahrensablauf

13.1. Grundlage des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes ist das BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486)

13.2. Beschluß der Stadtvertretung über die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 23.

13.3. Beschluß der Stadtvertretung über die Billigung und die Auslegung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Seite - 30 -

- 13.4. Öffentliche Auslegung und Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange
- 13.5. Abwägung der durch Bürger, Nachbargemeinden und Träger öffentlicher Belange formulierten Hinweise, Anregungen und Bedenken
- 13.6. Beschluß der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan; Billigung der Begründung zur Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan

14. Bauzeit und Kosten

- 14.1. Es ist vorgesehen, sofort nach Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Erschließung des Plangebietes zu beginnen und noch im selben Jahr mit der Realisierung der Hochbauvorhaben anzufangen. In einem Durchführungsvertrag mit der Stadt hat sich der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet, sämtliche durch die Planung und die Durchführung einschließlich Erschließung entstehenden Kosten zu tragen.
- 14.2. Durch den Vorhaben- und Erschließungsträger werden für die Realisierung des Vorhabens folgende Kosten kalkuliert:

A Erschließungskosten

Abwasserentsorgung	102.000,00 DEM
Regenwasserentsorgung	36.000,00 DEM
Knotenpunktausbildung incl. Ablösegebühr	132.000,00 DEM
Bodendenkmale	10.000,00 DEM
Erschließungsstraße auf Sägewerksgelände	40.000,00 DEM
Altlastensanierung	<u>100.000,00 DEM</u>
	<u>420.000,00 DEM</u>

B. Netto-Einkaufsmarkt mit Getränkemarkt

Objekt Netto-Markt incl. Abbruch und Geländeerhöhung als Hochwasserschutz	1.439.000,00 DEM
Außenanlagen	<u>300.000,00 DEM</u>
	<u>1.739.000,00 DEM</u>

C. Reifenservice

Objekt Reifenservice (380 x 1.400)	550.000,00 DEM
Außenanlagen	<u>200.000,00 DEM</u>
	<u>750.000,00 DEM</u>

D. PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Objekt Werkstatt (650 x 1.300)	850.000,00 DEM
Außenanlagen	<u>130.000,00 DEM</u>
	<u>980.000,00 DEM</u>

E. Begrünung

pauschal	<u>86.200,00 DEM</u>
----------	----------------------

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifen-Service und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

Zusammenfassung - Gesamtbaukosten

	Netto-Bausumme	+ 16 % MwSt.	Brutto-Bausumme
A.	420.000,00 DEM	67.200,00 DEM	487.200,00 DEM
B.	1.739.000,00 DEM	278.240,00 DEM	2.020.000,00 DEM
C.	750.000,00 DEM	120.000,00 DEM	870.000,00 DEM
D.	980.000,00 DEM	156.800,00 DEM	1.136.800,00 DEM
E.	86.200,00 DEM	13.800,00 DEM	100.000,00 DEM
			<hr/>
			<u>4.614.000,00 DEM</u>