

Hansestadt Demmin
- Der Bürgermeister -

Satzung der Hansestadt Demmin über
die Ergänzung des im Zusammenhang
bebauten Ortsteils Stuterhof im Be-
reich der Fritz-Reuter-Straße

Begründung

Hansestadt Demmin, 22.09.1999



E. Wellmer
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangslage
2. Rechtsgrundlagen der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils
3. Begründung der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stuterhof im Bereich der Fritz-Reuter-Straße
4. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

1. Ausgangslage

- 1.1. Für die Zulässigkeit von Vorhaben (entsprechend § 29 BauGB) ist die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich von wesentlicher Bedeutung. Der Innenbereich ("im Zusammenhang bebauter Ortsteil") ist grundsätzlich nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 bis 3 bebaubar; im Außenbereich (§ 35 BauGB) soll sich dagegen eine bauliche Entwicklung grundsätzlich nicht vollziehen. Dort sind nur im begrenzten Maße Bauvorhaben zulässig.
- 1.2. Für die Zulässigkeit von Bauvorhaben am Ortsrand ist daher die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich, gegebenenfalls mit Ergänzung des Innenbereiches durch Abrundung, besonders wichtig.
- 1.3. Bei der Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich sind allein die tatsächlichen Verhältnisse maßgeblich. Dazu gehört insbesondere die vorhandene Bebauung.
- 1.4. Ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein städtebauliches Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Wesentlich ist, daß eine angemessene Fortentwicklung der Siedlungsstruktur innerhalb des gegebenen Bereiches möglich ist. Nicht zwangsläufig erforderlich ist eine einheitliche Bebauung, die Wahrung eines bestimmten städtebaulichen Ordnungsbildes oder das der Ortsteil Schwerpunkt der gemeindlichen Entwicklung eines Gemeinwesens ist. Ausschlaggebend ist letztlich, welches städtebauliche Gewicht dem Ortsteil zukommt.

- 1.5. Dem Kommentar zum Baugesetzbuch von Brüggelmann (Stand: 33. Lieferung, Februar 1997, Verlag W. Kohlhammer, Stuttgart Berlin Köln) ist bezüglich der Abgrenzung Innenbereich - Außenbereich unter § 34 Rn. 11 - 13 folgendes zu entnehmen:

"3. Abgrenzung Innenbereich - Außenbereich

- 11 Die Grenze des Anwendungsbereiches des § 34 gegenüber dem des § 35 liegt dort, wo der **Bebauungszusammenhang endet**. Die genaue Ermittlung dieser Grenzlinie ist in der baurechtlichen Praxis von größter Bedeutung, weil ein Innenbereichsgrundstück grundsätzlich Baulandqualität hat, ein Außenbereichsgrundstück aber in aller Regel nicht. Die Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich bereitet aber zum Teil beträchtliche Schwierigkeiten, weil es häufig an eindeutigen Kriterien fehlt.*

*Ein solches eindeutiges Abgrenzungsmerkmal wäre gegeben, wenn man auf die Grundstücksgrenzen abstellen könnte. Dies wird aber zu Recht **allgemein abgelehnt** (BVerwG Urt. v. 21.11.1980 - 4 B 142.80 - BRS 36 Nr. 65; Urt. v. 6.11.1968 - IV C 2.66 - BVerwGE 31, 20 = DVBl. 1969, 262 = DÖV 1969, 645 = BRS 20 Nr. 35; OVG Bremen Urt. v. 12.3.1985 - 1 BA 92/84 - BauR 1985, 538 = BRS 44 Nr. 50). Dies ergibt sich schon daraus, daß der für den **Bebauungszusammenhang maßgebliche Eindruck der Zusammengehörigkeit und Geschlossenheit** (siehe dazu oben Rn. 7) nicht von dem für den Betrachter gar nicht erkennbaren Verlauf der Grundstücksgrenzen abhängen kann.*

*Aus demselben Grund kann auch nicht auf die im **Flächennutzungsplan** festgesetzte Grenze von **Bauflächen** oder die **Grenze eines Landschaftsschutzgebietes** abgestellt werden (OVG Bremen Urt. v. 12.3.1985 a.a.O.; Urt. v. 3.12.1985 - 1 BA 66/85 - BRS 44 Nr. 52 = BauR 1986, 184).*

12 *Der Bebauungszusammenhang endet also unabhängig von den Grundstücksgrenzen grundsätzlich unmittelbar hinter dem letzten Gebäude, das noch zur zusammenhängenden Bebauung gehört (BVerG Urt. v. 29.11.1974 - IV C 10.73 - DVBl. 1975, 509 = BRS 28 Nr. 28 = BauR 1975, 106; Urt. v. 13.2.1976 - IV C 72.74 - DÖV 1976, 562 = BRS 20 Nr. 39 = BauR 1976, 188 = NJW 1976, 1855; OVG Saar Urt. v. 27.5.1998 - 2 R 513/85 - BRS 48 Nr. 51 = BauR 1989, 56; VGH BaWü Urt. v. 23.11.1989 - 8 S 3050/89 - BRS 50 Nr. 79). Dabei kommt es nicht darauf an, ob das letzte Haus sich in die vorhandene Bebauung einfügt, auch ein sog. Fremdkörper (s. dazu unten Rn. 20) ist zu berücksichtigen (OVG Saar Urt. v. 27.5.1988 - a.a.O.); das gleiche gilt auch für landwirtschaftliche Gebäude sowie Sportanlagen (VGH BaWü Urt. v. 23.11.1989 - 8 S 3050/89 - BRS 50 Nr. 74). Ein Bebauungszusammenhang ist i.d.R. nicht mehr gegeben, wenn zwischen zwei Baugebieten keine optische Verbindung mehr besteht. Nur ausnahmsweise kann dies anders sein, etwa wenn die Verbindung durch einen Tunnel hergestellt wird (BVerG Beschl. v. 27.5.1988 - 4 B 71.88 - BRS 47 Nr. 45 = BauR 1988, 444 = NVwZ-RR 1989, 4 = DÖV 1988, 840).*

Ein Bauvorhaben, das jenseits der durch die vorhandenen Gebäude gebildeten Grenzlinie liegt und daher den Bebauungszusammenhang erweitert, ist planungsrechtlich nach § 35 zu beurteilen (OVG Bremen, Urt. v. 12.3.1985 - 1 BA 92/84 - BRS 44 Nr. 50 = BauR 1985, 538; OVG Saar Urt. v. 16.10.1985 - 2 R 143/84 - BRS 44 Nr. 51, wobei von einer "breiartigen" Ausweitung der Ortslage die Rede ist). Dabei kann bei einer unregelmäßigen Bebauung des Ortsrands auch nicht etwa eine Grenzlinie entlang der beiden am weitesten in den Außenbereich hineinragenden Gebäude gezogen werden und die gesamte Fläche dies-seits (vom Ort aus gesehen) dieser Grenzlinie dem Innenbereich zugeordnet werden. Vielmehr ist die Grenzlinie grundsätzlich entlang jedes einzelnen Hauses zu ziehen, auch wenn sich dadurch eine verwinkelte Abgrenzung ergibt. Daher zählt ein Grundstück nicht schon deswegen zum Innenbereich, weil es beidseitig von bebauten Grundstücken umgeben ist (BVerG Urt. v. 22.06.1990 - 4 C 6.87 - BRS 50 Nr. 84

= BauR 1990, 689 = NVwZ 1991, 64 = ZfBR 1990, 293 = UPR 1990, 439). Anders ist die Situation freilich, wenn die Freifläche zwischen zwei in den Außenbereich hineinragenden Gebäuden als Baulücke (s. dazu Rn. 8) anzusehen ist, die Verkehrsanschauung also diese Freifläche als einen noch zum Innenbereich gehörenden Bauplatz ansieht.

Die Feststellung, daß der Außenbereich unmittelbar hinter dem letzten Vorhaben des Innenbereichs beginnt, bedarf freilich in einem Punkt der Klarstellung. Unter Vorhaben sind nicht nur die **Hauptgebäude** (Wohnhaus, landwirtschaftlicher Hof, Gewerbebetrieb) zu verstehen, sondern auch **Nebenanlagen**, die häufig im hinteren Teil des Grundstücks errichtet werden, etwa Gartenhäuser, Hühnerställe, Schuppen, Spiel- oder Sportanlagen (OVG Saar Urt. v. 2.10.1981 2 Z 2/80 - BRS 38 Nr. 73; Urt. v. 27.1.1982 - 2 R 22/81 - BRS 39 Nr. 60). Falls dieser **hintere Grundstücksbereich** nicht ebenfalls dem Innenbereich zugeordnet würde, wären derartige Anlagen i.d.R. nach § 35 planungsrechtlich unzulässig. Freilich kann in dem so in den Innenbereich einbezogenen hinteren Grundstücksteil nur ein Vorhaben verwirklicht werden, das der speziellen Funktion dieses Bereichs als Ergänzung der Nutzung des Hauptgebäudes entspricht (so OVG Saar Urt. v. 2.10.1981 a.a.O.).

Zum Innenbereich zählt schließlich auch eine sich an das letzte Gebäude noch anschließende Freifläche, die als Garten, Hof oder in ähnlicher Weise "bebauungsakzessorisch" (so OVG Saar Urt. v. 27.5.1988 - a.a.O) genutzt wird.

- 13 Ausnahmsweise sind ferner solche Grundstücke zum Innenbereich zu zählen, die zwar hinter dem letzten Grundstück des Bebauungszusammenhang liegen, aber von der freien Landschaft durch ein deutlich sichtbares Hindernis (Straße, Fluß, Eisenbahn, hohe Böschung) getrennt sind, so daß diese Fläche zwischen dem letzten Gebäude und dem Hindernis von der Verkehrsanschauung noch zum Innenbereich gezählt wird. Voraussetzung ist freilich, daß es sich bei dieser Freifläche nur um einige wenige Grundstücke von der Größe einer Baulücke, nicht etwa um

ein eigenständiges Baugebiet handelt (BVerG Urt. v. 26.5.1978 - 4 C 9.77 - BVerGE 55, 369 = BauR 1978, 276 = ZfBR 1978,31 = DVBl. 1978, 815 = BRS 33 Nr. 36 = NJW 1978, 2564; VGH BaWü Urt. v. 18.5.1990 - 5 S 2400/89 - BRS 50 Nr. 71 = BauR 1990, 576). Eine Straße zwischen der letzten Häuserzeile und der freien Landschaft zählt i.d.R. schon zum Außenbereich (BVerG Beschl. v. 16.2.1988 - 4 B 19.88 - BRS 47 Nr. 44 = BauR 1988, 315 = NVwZ-RR 1989, 6 = ZfBR 1988, 144). Dagegen soll der Verkehrslärm einer Straße für die Abgrenzung Innenbereich/Außenbereich nicht von Bedeutung sein (BVerG Urt. v. 12.12.1990 - 4 C 40.87 - BRS 50 Nr. 72 = BauR 1991, 308 = NVwZ 1991, 879). Bei einer bandartigen Bebauung entlang nur einer Straßenseite zählen nur die Grundstücke dieser Seite der Straße zum Innenbereich (VGH BaWü Urt. v. 23.11.1989 - 8 S 3050/89 - BRS 50 Nr. 74)."

2. Rechtsgrundlagen der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils

- 2.1. Der § 34 Abs. 4 BauGB ermöglicht es den Städten und Gemeinden,
1. mittels Satzungen die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (Innenbereich) gegenüber dem Außenbereich festzulegen;
 2. bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festzulegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind;
 3. einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einzubeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches entsprechend geprägt sind.

Es wird darauf hingewiesen, daß die einzelnen Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 1 bis 3 BauGB miteinander verbunden werden können.

2.2. Die durch die Hansestadt Demmin entwickelte Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stuterhof im Bereich der Fritz-Reuter-Straße entspricht damit einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB. Seitens der Hansestadt Demmin wurde darauf verzichtet, diese Satzung mit einer Satzung entsprechend § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB zu koppeln.

3. Begründung der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Stuterhof im Bereich der Fritz-Reuter-Straße

3.1. Mit der Satzung soll erreicht werden, daß nunmehr eine Teilfläche des Flurstückes 518/7 (ehemals 518/2) der Flur 3 der Gemarkung Stuterhof, welche derzeit dem Außenbereich zuzuordnen ist, einer ortsüblichen Bebauung zugeführt werden kann.

3.2. Die Fläche, die im Bereich der Fritz-Reuter-Straße den Innenbereich des Ortsteils Stuterhof ergänzen soll, hat eine Gesamtgröße von 3572,6 m², wobei 935,0 m² dem Straßenraum zuzuordnen sind. Dies bedeutet, daß die potentiell für eine Bebauung zur Verfügung stehende Fläche eine Größe von 2637,6 m² hat.

3.3. Die Tiefe der Fläche, die den Innenbereich ergänzen soll, orientiert sich am vorhandenen Bestand der baulichen Anlagen. Die südliche Ausdehnung der Fläche, die über die Satzung zum Innenbereich erhoben werden soll, wird insbesondere durch zwei Aspekte bestimmt. Zum einen verläuft südlich der ausgewiesenen Ergänzungsfläche eine Abwasserleitung in Trägerschaft der Hansestadt Demmin, die Regenwasser aus der Thälmann-Siedlung in die Peene abführt. Aufgrund des Umstandes, daß die Trasse dieser Leitung deckungsgleich mit der Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal" ist, wurde auf die Darstellung der

Leitung im Planwerk verzichtet. Um zu sichern, daß Instandhaltungsmaßnahmen an dieser Leitung realisiert werden können, wurde es seitens der Hansestadt Demmin für notwendig erachtet, einen Sicherheitsstreifen von 4,0 m längs der Leitung zu belassen. Jenseits dieser Leitung ist eine weitere Ergänzung des Innenbereiches nicht möglich, da die jenseits der Leitung liegenden Flächen im Landschaftsschutzgebiet "Unteres Peenetal" gelegen sind und innerhalb des ausgewiesenen Landschaftsschutzgebietes aufgrund der Schutzverordnung eine bauliche Entwicklung unzulässig ist.

- 3.4. Für die Fläche, die den Innenbereich ergänzen soll, ist eine Verkehrserschließung gegeben. Hinsichtlich der Sicherung der Ver- und Entsorgung des Plangebietes (Strom, Wasser, Abwasser u.s.w.) haben sich im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange die Versorgungsträger wie folgt geäußert:

Trinkwasser

Seitens der Gesellschaft für kommunale Umweltdienste (GKU) mbH Demmin wird ausgeführt, daß das Grundstück Becken (südliche Teilfläche des Ergänzungsgebietes) über eine private Leitung (PE 50) an das öffentliche Versorgungsnetz angeschlossen ist. Damit ist dieser Teilbereich der Ergänzungsfläche versorgt. Da bei einer Bebauung zwischen dem Grundstück Becken (südliche Teilfläche der Ergänzungssatzung) und dem Grundstück Deckert (letztes dem Innenbereich zugeordnetes Grundstück) über eine privatrechtliche Vereinbarung die Mitnutzung der privaten Trinkwasserleitung möglich ist, ist davon auszugehen, daß auch hier die Trinkwasserversorgung gewährleistet werden kann.

Schmutzwasser

Analog wie bei der Trinkwasserversorgung ist auch bei der Schmutzwasserentsorgung derzeit lediglich eine private Leitung vorhanden, die das Grundstück Becken erschließt. Auch hier wäre zur Sicherung der Erschließung des zwischen dem

Grundstück Becken und dem Grundstück Deckert liegenden Baugrundstückes eine Mitnutzung der vorhandenen Leitung privatrechtlich zu vereinbaren. Entsprechend der Invest-Planung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altenreptow in die Gesamterschließung dieses Bereiches erst im Jahre 2001 vorgesehen.

Regenwasser

Aufgrund der Lage der Baugrundstücke an der Peene ist eine Regenwasserableitung in die Peene vorzusehen.

Löschwasser

Da die Trinkwasserversorgung im Bereich des Plangebietes über eine geringdimensionierte private Leitung erfolgt, kann über diese Leitung keine ausreichende Löschwasserversorgung gewährleistet werden. Seitens der Freiwilligen Feuerwehr der Hansestadt Demmin wird jedoch eingeschätzt, daß aufgrund eines nutzbaren Hydranten im Bereich Baumannstraße/Ecke Fritz-Reuter-Straße sowie der unbegrenzten Wasserentnahme aus der unmittelbar angrenzenden Peene die Löschwasserversorgung gewährleistet ist.

Elektrizität

Seitens des örtlichen Versorgungsunternehmens werden keine Bedenken bezüglich der Planung vorgebracht. Vielmehr wird darauf hingewiesen, daß sich im Bereich des Plangebietes Anlagen und Leitungen des Versorgungsunternehmens befinden. Aufgrund dieses Umstandes wird seitens der Hansestadt Demmin davon ausgegangen, daß eine Versorgung mit Strom unproblematisch realisiert werden kann.

Gas

Seitens des örtlichen Versorgungsunternehmens wird darauf hingewiesen, daß sich im Bereich des Plangebietes derzeit keine Leitungen oder Anlagen des Versor-

gungsträgers befinden. Gleichzeitig wird jedoch auch darauf hingewiesen, daß im Rahmen der Wirtschaftlichkeit eine Versorgung (Rohrnetzerweiterung) möglich ist.

Kommunikation

Seitens des örtlichen Versorgers wird darauf hingewiesen, daß bezüglich der Planung keine Bedenken bestehen. Aus diesem Grunde wird seitens der Hansestadt Demmin davon ausgegangen, daß eine Fernmeldeversorgung möglich ist.

- 3.5. In § 34 Abs. 4 BauGB wird formuliert, daß die Satzungen nach Satz 1 Nr. 2 und 3 mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein müssen und daß in ihnen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 BauGB (Inhalt des - Bebauungsplanes) getroffen werden können bzw. § 9 Abs. 6 BauGB entsprechend anzuwenden ist. Zusätzlich wird formuliert, daß für die Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 ergänzend die §§ 1a und 9 Abs. 1a und 8 BauGB entsprechend anzuwenden sind.

Zusammenfassend bedeutet dies, daß im Rahmen der Satzung über die Ergänzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils, Festsetzungen wie bei einem Bebauungsplan getroffen werden können und das im Rahmen des Planverfahrens der baubedingte Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild beurteilt und ausgeglichen werden muß.

Im Rahmen der Satzung hat die Hansestadt Demmin weitestgehend darauf verzichtet, planzeichnerische Festsetzungen bzw. textliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB in das Planwerk aufzunehmen. Lediglich Festsetzungen, die unmittelbar im Zusammenhang stehen mit der Bewertung bzw. dem Ausgleich des baubedingten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild, wurden Bestandteil der Festsetzungen. Dabei handelt es sich zum einem um die planzeichnerische

Festsetzung des Erhalts vorhandener Bäume und Sträucher. Der entlang der Fritz-Reuter-Straße stehende Baum- und Strauchbestand darf durch die (aufgrund der Ergänzung des Innenbereiches nunmehr) zulässige Bebauung nicht beeinträchtigt werden.

Im Rahmen der textlichen Festsetzungen wurden Pflanzpflichten bestimmt, die dem Ausgleich der baubedingten Flächenversiegelung dienen sollen (siehe Punkt 4 der Begründung).

Neben den textlichen Festsetzungen wurden auch Hinweise in das Planwerk der Satzung aufgenommen. Folgende Hinweise sind Bestandteil der Satzung:

1. Bodendenkmalpflege

Zur Sicherung möglicher Bodendenkmale wurde in das Planwerk der Hinweis aufgenommen, daß die Bauvorhaben mind. 2 Wochen vor Baubeginn beim Landkreis Demmin, Untere Denkmalschutzbehörde verbindlich anzuzeigen sind. Gleichfalls wurde im Planwerk auf das richtige Verhalten bei eventuellen Funden hingewiesen.

2. Baumschutz

Es existieren eine Reihe von Verordnungen und Richtlinien, die sich mit dem Baumschutz auseinandersetzen. Auf die wichtigsten, im Landkreis Demmin anzuwendenden Verordnungen und Richtlinien wurde im Planwerk eingegangen. Die Verordnungen und Richtlinien sind allgemein anzuwenden und beziehen sich dabei nicht nur auf den Geltungsbereich der Satzung.

3. Bepflanzung der Baugrundstücke

Da entsprechend § 9 Abs. 1 BauGB nur Festsetzungen mit bodenrechtlichen Bezug getroffen werden können, war es nicht möglich, die Festsetzungen zur zeitlichen Einordnung der Bepflanzungen und des Personenkreises, der die Bepflanzung vornehmen soll, in den Teil B - Textliche Festsetzungen aufzunehmen. Um jedoch die Erwartungshaltung der Stadt bezüglich der zeitlichen Realisierung der ausgewiesenen Pflanzungen aufrechtzuerhalten, wurde unter Hinweis eine entsprechende Textpassage aufgenommen. Gleichzeitig sind die nicht zulässigen Festsetzungen korrigiert worden.

4. Schutz vorhandener Energieversorgungsleitungen

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde von der e.dis Energie Nord AG darauf hingewiesen, daß im Bereich des Plangebietes Anlagen aus dem Bestand des Versorgungsträgers gelegen sind. Zur Sicherung des Anlagenbestandes wurde unter Hinweis auf einzuhaltende Richtlinien und Normen hingewiesen.

5. Löschwasserversorgung

Im Rahmen der Beteiligung der Freiwilligen Feuerwehr der Hansestadt Demmin als Träger öffentlicher Belange wurde seitens der Feuerwehr darauf hingewiesen, daß Löschwasserentnahmestellen zu kennzeichnen sind. Dieser Hinweis wurde unter Hinweis in das Planwerk aufgenommen.

6. Bodenschutzgesetz

Seitens des Fachbereiches Abfallwirtschaft des Umweltamtes des Landkreises Demmin wurde im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, daß die Belange des Bundes-Bodenschutzgesetzes zu beachten sind. Auch dieser Hinweis wurde in das Planwerk aufgenommen.

- 3.6. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden in einzelnen Stellungnahmen auch Hinweise formuliert, die nicht Eingang gefunden haben in das Planwerk. Bezüglich dieser formulierten Hinweise wurde entschieden, daß diese lediglich in die Begründung aufgenommen werden sollen. Hier handelt es sich im einzelnen um Hinweise folgender Träger öffentlicher Belange:

Landesamt für Katastrophenschutz und Munitionsbergungsdienst

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V, Fachbereich Munitionsbergungsdienst, ist das Gebiet der Ergänzungssatzung nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach Erfahrungen des Landesamtes ist jedoch nicht auszuschließen, daß während Bauarbeiten Einzelfunde auftreten. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, daß Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sind. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, daß beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition, aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen sind und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen ist. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landesvermessungsamtes M-V mitgeteilt, daß im Bereich des Plangebietes keine Höhenfestpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentznetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern gelegen sind. In diesem Zusammenhang wird allgemein darauf hingewiesen, daß Vermessungsmarken nach § 7 des Gesetzes über die Landvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V, S. 566) gesetzlich geschützt sind. Aus diesem Grunde

- dürfen Vermessungsmarken nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- darf zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen und Schwerefestpunktfeldes eine kreisförmige Schutzfläche von 2 Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- dürfen der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- hat derjenige, der notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Seitens des Landesvermessungsamtes wird darauf hingewiesen, daß ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen eine Ordnungswidrigkeit ist und mit einer Geldstrafe bis zu 10.000,00 DM geahndet werden kann.

Landkreis Demmin, Kataster- und Vermessungsamt

Auch von Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Demmin ist auf die Wichtigkeit des geodätischen Festpunktfeldes und von Grenzmerkmalen aller Art hingewiesen worden.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, daß vor der Errichtung von Gebäuden die Grenzen in der Örtlichkeit hergestellt werden sollen.

Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Geologischer Dienst

Es wird darauf verwiesen, daß aufgrund vorliegender ingenieurgeologischer und Bohrunterlagen im Bereich der Ergänzungssatzung mit ungünstigen Baugrundbedingungen gerechnet werden muß. Diese sind bedingt durch die Annäherung an die Peeneniederung. Vereinzelt Aufschlüsse in diesem Bereich haben nichttragfähige Deckschichten (Aufschüttungen, Mutterboden, Abschlammungen, Mudde) bis in Tiefen von ca. 1,5 m nachgewiesen. Im östlichen Teil des betrachteten Gebietes können diese Werte bis ca. 2,0 m ansteigen. Durch die Randlage zur Niederung der Peene muß auch mit hohen Grundwasserständen gerechnet werden (z.T. in < 1 m u. Gel.).

Aufgrund dieser Konstellation wird seitens des Geologischen Dienstes für Bau-maßnahmen die Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen.

- 3.7. In die Planzeichnung nachrichtlich übernommen (unter Anwendung von § 9 Abs. 6 BauGB) wurde die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal". Gleichzeitig angedeutet wurde der vorhandene Bestand der baulichen Anlagen (getrennt nach Haupt- und Nebengebäuden bzw. Ausweisung als öffentliche Grünfläche der Hansestadt Demmin (Zweckbestimmung Kleingartenanlage) im Bereich der Fritz-Reuter-Straße. Ebenfalls angedeutet in diesem Bereich wurde die Grenze des bebauten Ortsteils Stuterhof, die hier einen Anhalt für die Ergänzung des Innenbereiches liefern soll.

4. Ermitteln des Eingriffes sowie Definition der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

- 4.1. Mit der Novellierung des BauGB im Jahre 1997 wurde dem Naturschutzrecht im Rahmen der Baugesetzgebung besonderer Vorrang eingeräumt. So wurden unter anderem § 1a (Umweltschützende Belange in der Abwägung) sowie § 9 Abs. 1a in das BauGB aufgenommen. Damit ist im Rahmen von Bauleitplänen sowie im Rahmen von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der durch die Satzung vorbereitete Eingriff zu bewerten und darüber hinaus sind Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes festzusetzen.

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 weitestgehend anwendbar und ermöglicht eine relativ schnelle Bilanzierung.

Folgende Grundannahmen wurden getroffen bzw. Vereinfachungen postuliert:

1. Ermittlung des Schutzwertes

Da die Fläche, die ergänzend zum Innenbereich erhoben werden soll, außerhalb eines Gebietes mit besonderen Schutzvorschriften bzw. Schutzabsichten gelegen ist, wird der Schutzwert mit 1 definiert. Aufgrund dieser Einstufung ist es im weiteren Verlauf der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung nicht notwendig, diesen Schutzwert zu beachten.

2. Flächen- und Biototyp-/Nutzungstypermittlung

Die Ermittlung der Flächengröße sowie die tabellarische Auflistung der Biotop-/Nutzungstypen erfolgte lediglich für die Fläche, die durch die Satzung Baulandqualität erhält. Bei der ebenfalls dem Innenbereich zugeordneten Verkehrsfläche geht die Hansestadt Demmin davon aus, daß sich durch die Zuordnung zum Innenbereich keine Änderungen ergeben. Aus diesem Grunde wird hier auf eine Bilanzierung verzichtet.

3. Wertermittlung der Biotop-/Nutzungstypen

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

Folgende Einstufungen wurden vorgenommen:

A. Intensivrasen (10 Punkte/m²)

Ein Teil der Fläche, die den Innenbereich ergänzen soll, wurde bereits für eine Bebauung vorbereitet, so daß in diesem Bereich keine Vegetation anzutreffen ist. Aufgrund der Tatsache, daß die Bebauung der Fläche derzeit nicht zulässig wäre und damit die Fläche zu begrünen wäre, wird davon ausgegangen, daß bei einer neuerlichen Begrünung der Fläche ein Intensivrasen realisiert werden würde.

B. arten und strukturarmer Hausgarten (14 Punkte/m²)

Die nicht als Baufläche vorbereitete und damit vegetationslose Teilfläche der den Innenbereich ergänzenden Abrundungsfläche ist als arten-

und strukturarmer Hausgarten zu beschreiben. Nach dem Hessischen Modell werden derartige arten- und strukturarme Hausgärten mit 14 Wertpunkten/m² bilanziert.

C. überbaubare Grundstücksflächen (3 Punkte/m²)

Mit der Einbeziehung einzelner Außenbereichsgrundstücke in den Innenbereich verbunden ist der Umstand, daß diese Grundstücke Baulandqualität erwerben. Diese bedeutet, daß sie nach Maßgabe des § 34 Abs. 1 BauGB ortsüblich bebaubar sind. Aus diesem Grunde soll anhand der Untersuchung der Ortsüblichkeit festgestellt werden, wie groß der Anteil der zu überbauten Innenbereichsflächen ist. Strukturuntersuchungen im Bereich der anderen bebauten Grundstücke haben ergeben, daß je Grundstück ca. 55 % einer Versiegelung durch Haupt- und Nebenanlagen zugeführt werden. Bei dieser Berechnung sind die außerhalb des Innenbereichs gelegenen Gartenflächen im Übergangsbereich zur Peene nicht mit untersucht worden. Entsprechend der ortsüblichen Versiegelungsrate ist davon auszugehen, daß im Bereich der ergänzenden Fläche ebenfalls ca. 55 % einer Versiegelung zugeführt werden.

F. nicht überbaubare Grundstücksfläche (20 Punkte/m²)

Entsprechend der Aussagen der Satzung sollen die nicht überbauten Bereiche der zum Innenbereich erhobenen Fläche zu arten- und strukturreichen Hausgärten ausgebildet werden. Diese werden entsprechend des Hessischen Modells bei Neuanlage mit 20 Punkten/m² bilanziert. Zur Berechnung der Fläche, die für die Anlage der privaten Hausgärten mindestens zur Verfügung steht, muß wiederum auf

die Ortsüblichkeit abgestellt werden. Da durchschnittlich 55 % der Fläche bebaut werden, bedeutet dies, daß etwa 45 % der Fläche für die Anlage von arten- und strukturreichen Hausgärten genutzt werden können.

G. Bilanzierung des Baumbestandes bzw. der Neuanpflanzungen

Entsprechend des Hessischen Modells wird die Fläche der Krone eines Baumes zusätzlich zum darunter liegenden Biotop (z.B. Wiese oder Bankett) gewertet, wobei dies nur gilt, wenn das Biotop durch die Baumpflanzung eine Aufwertung erfährt. Da die Bäume, die im Bereich des Verkehrsraumes gelegen sind, dem Erhaltungsgebot unterliegen und keine Veränderungen in diesem Bereich geplant sind, wurde hier auf eine Bilanzierung des IST- und des SOLL-Wertes verzichtet. Aus diesem Grunde erscheint in der Tabelle der Flächenbilanz/des Biotopwertvergleiches keine entsprechende Position.

Zum Ausgleich des versiegelungsbedingten Eingriffs ist es notwendig, insgesamt 14 Baumpflanzungen zu realisieren, wobei bei den Baumpflanzungen Mindestpflanzqualitäten entsprechend Satzung einzuhalten sind. Die Fläche der Krone wird dabei mit 10 m² angesetzt.

Entsprechend der textlichen Festsetzungen der Satzung wurde definiert, daß je 200 m² im Innenbereich liegender Grundstücksfläche ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen ist. Bei einer Gesamtgröße von 2637,6 m² zum Innenbereich zu erhebener Fläche bedeutet dies, daß 13,188 Bäume (d.h. insgesamt 14 Bäume) zu pflanzen sind.

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

Flächenbilanz/Biotopwertvergleich
(Hessisches Modell)

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Schutzwert	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-Zustand						
Intensivrasen	1	10	1.197,60		11.976,00	
Ziergarten	1	14	1.440,00		20.160,00	
SOLL-Zustand						
zulässige Bebauung	1	3		1.450,68		4.352,04
Neuanlage der Hausgärten	1	20		1.186,92		23.738,40
Baumpflanzungen (14 Stk.)	1	31		140,00		4.340,00
Summe					32.136,00	32.430,44
					Überschuß	294,44

Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Die Gegenüberstellung des Ist-Zustandes und des geplanten End-Zustandes in der Tabelle der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weist einen Überschuß in Höhe von 294,44 Punkten auf. Dies bedeutet, daß durch die geplanten Maßnahmen ein Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erzielt werden kann. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind keine notwendig.