

# FLÄCHENNUTZUNGSPLAN HANSESTADT DEMMIN



## ERLÄUTERUNGSBERICHT

**A&S -architekten & stadtplaner GmbH**  
A.-Märch-Str.01, Postfach 1129  
17001 Neubrandenburg  
Telefon: 0395/ 581020  
Telefax: 0395/ 5810215



**Entwurfsvorfasser:**  
Dipl.Ing. R.Nietiedt  
Architektin für Stadtplanung

**Datum:** Dezember 1998 /  
ergänzt am 03. 11. 1999

# HANSESTADT DEMMIN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN

## ERLÄUTERUNGSBERICHT

Demmin, 03.11.99



Wellmer  
Bürgermeister



- Siegel -

Auftraggeber:

Hansestadt Demmin  
Der Bürgermeister  
Markt 1  
17109 Demmin

Auftragnehmer:

A & S - architekten & stadtplaner GmbH  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg

Bearbeitung: Dipl.-Ing. R. Nietiedt  
Architekt für Stadtplanung

Neubrandenburg, im Februar 1999  
ergänzt am 03.11.1999\*

*\*Anmerkung: Die mit Beitrittsbeschluß gefassten Änderungen und Korrekturen sind durch ein anderes Schriftbild (kursiv) kenntlich gemacht worden.*

:

**INHALTSVERZEICHNIS:****1.0 EINLEITUNG**

- 1.1 Planungsanlaß
- 1.2 Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung
- 1.3 Rechtliche Stellung des F-Planes
- 1.4 Geltungsbereich und Geltungsdauer
- 1.5 Verfahrensablauf
- 1.6 Planungsgrundlagen
  - 1.6.1 Bundesgesetzliche Grundlagen
  - 1.6.2 Landesgesetzliche Grundlagen
  - 1.6.3 Fachplanungen, Studien, Gutachten, sonstige Grundlagen

**2.0 AUSGANGSSITUATION**

- 2.1 Naturräumliche Situation des Planungsgebietes
- 2.2 Historische Entwicklung der Stadt / Stadtgeschichtliche Grundlagen
- 2.3 Lage und Bedeutung der Stadt
- 2.4 Lage und Struktur der Ortsteile

**3.0 ENTWICKLUNGSKONZEPT**

- 3.1 Landesplanerische Vorgaben und Orientierungen für das Planungsgebiet
- 3.2 Leitbild der Stadtentwicklung
- 3.3 Flächen- und Funktionsausweisungen
  - 3.3.1 Wohnbauflächen
  - 3.3.2 Gewerbliche Bauflächen
  - 3.3.3 Mischbauflächen
  - 3.3.4 Einrichtungen des Gemeinbedarfes
  - 3.3.5 Grünflächen
  - 3.3.6 Sondergebiete
  - 3.3.7 Verkehrsflächen
  - 3.3.8 Flächen für Ver- und Entsorgung
  - 3.3.9 Flächen für die Landwirtschaft und Wald
  - 3.3.10 Wasserflächen
  - 3.3.11 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
  - 3.3.12 Belange des Immissionsschutzes

**4.0 FLÄCHENBILANZ****5.0 KENNZEICHNUNGEN UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN****6.0 ANLAGEN**

- 6.1 Beiplan Bodendenkmale
- 6.2 Lage-/Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V
- 6.3 Machbarkeitsstudie „B 110 Alternative Peenequerung Demmin“  
(erarbeitet im Auftrag Straßenbauamt Neustrelitz)
- 6.4 Ausgrenzung Sanierungsgebiet
- 6.5 Beiplan Historische Stadtentwicklung
- 6.6 Immissionsschutz - nach BImSch genehmigte Anlagen

## 1.0 EINLEITUNG

### 1.1 Planungsanlaß

Am 12.09.1990 beschloß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Demmin die Aufstellung des Flächennutzungsplanes.

Inhalt und Darstellungen des bis dahin gültigen Flächennutzungs- bzw. Generalbebauungsplanes von 1975 bzw. 1989 waren weitgehend überholt.

Mit der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes wurde die A & S - architekten & stadtplaner GmbH Neubrandenburg beauftragt.

### 1.2 Aufgabe und Grundsätze der Bauleitplanung

Die Aufgabe der Bauleitplanung ist es, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke der Gemeinde nach Maßgabe des BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Bauleitpläne sind der **Flächennutzungsplan (vorbereitender Bauleitplan)** und der **Bebauungsplan (verbindlicher Bauleitplan)**. Sie sind den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die Bauleitpläne sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten und dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind insbesondere zu berücksichtigen:

1. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung.
2. die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung bei Vermeidung einseitiger Bevölkerungsstrukturen, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung.
3. die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen und der Behinderten, die Belange des Bildungswesens und von Sport, Freizeit und Erholung.

4. die Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.
5. die Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege sowie die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen und Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung.
6. die von den Kirchen und Religionsgesellschaften des öffentlichen Rechts festgestellten Erfordernisse für Gottesdienst und Seelsorge.
7. die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushalts, des Wassers, der Luft und des Bodens einschließlich seiner Rohstoffvorkommen, sowie das Klima.
8. die Belange der Wirtschaft, auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung, der Land- und Forstwirtschaft, des Verkehrs einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs, des Post- und Fernmeldewesens, der Versorgung, insbesondere mit Energie und Wasser, der Abfallentsorgung und der Abwasserbeseitigung sowie die Sicherung von Rohstoffvorkommen und die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen.
9. die Belange der Verteidigung und des Zivilschutzes.

Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten vorgesehen und in Anspruch genommen werden. Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

### 1.3 Rechtliche Stellung des Flächennutzungsplanes

Die Planungshoheit der Gemeinde ist im Grundgesetz festgelegt. Im § 2 Abs. 1 des BauGB heißt es:

*„Die Bauleitpläne sind von der Gemeinde in eigener Verantwortung aufzustellen.“*

Das Baugesetzbuch (BauGB) stellt den gesetzlichen Rahmen für die Aufstellung von Bauleitplänen (Flächennutzungsplan und Bebauungsplan) dar. Die Stadt Demmin hat entschieden, daß der 1990 begonnene Flächennutzungsplan nach dem bis 1997 geltenden BauGB weitergeführt wird.

Der Flächennutzungsplan ist die räumlich koordinierende Planung auf örtlicher Ebene und als **vorbereitender Bauleitplan** die Grundlage und Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen, Vorhaben- und Erschließungsplänen bzw. vorhabenbezogene B-Pläne. Eine landesgesetzlich geregelte Pflicht zur Aufstellung von Landschafts- bzw. Grünordnungsplänen anlässlich der Aufstellung von Bauleitplänen gibt es für das Land Mecklenburg-Vorpommern nicht.

Die Ausarbeitung eines Landschaftsplanes als ökologische Begleitplanung zum Flächennutzungsplan wurde von der Stadt jedoch für notwendig befunden und veranlaßt. Darstellungen im Flächennutzungsplan lösen keine Baurechte und Bauverpflichtungen aus. Sie sind verbindlich für die aufstellende Gemeinde, andere Behörden sowie für öffentliche Planungsträger.

Erst aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne und Vorhaben- und Erschließungspläne bzw. vorhabenbezogene B-Pläne sind als Ortssatzungen für jedermann verbindlich.

Für Planungsvorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB ist der Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

#### 1.4 Geltungsbereich und Geltungsdauer

Die **Geltungsdauer** des Flächennutzungsplanes ist im BauGB nicht festgesetzt. Der Zeitraum ist nur insoweit abgegrenzt, als die Bedürfnisse der Gemeinden, die im Plan ihren Ausdruck finden, überschaubar sein sollen. Ändern sich diese Bedürfnisse, muß der Plan geändert bzw. neu aufgestellt werden. Die Geltungsdauer beträgt im allgemeinen etwa 10 Jahre.

Für Planungsabsichten längerer Entwicklungsdauer, deren Erfordernisse bereits im Aufstellungsstadium erkennbar sind, wird eine entsprechende Flächensicherung im Flächennutzungsplan angezeigt. Die im Flächennutzungsplan getroffenen Ausweisungen und ihre Auswirkungen auf die Entwicklung der Gemeinden bedürfen einer ständigen Überprüfung.

Der **Geltungsbereich** des Flächennutzungsplanes erstreckt sich auf das gesamte Gebiet der Gemarkung der Hansestadt Demmin.

Das Gebiet umfaßt insgesamt eine Fläche von 70,1 km<sup>2</sup> bzw. 7010 ha.

Aus den Darstellungen zum Flächennutzungsplan herausgenommen werden die ehemals durch den BUND genutzten Sonderflächen in der Woldeforst. Die militärische Nutzung dieser Liegenschaft ist im Dezember 1997 aufgehoben worden.

Die bisherige Nutzung hatte auf die städtischen Belange keinen Einfluß. Aus gegenwärtiger Sicht sind in Kürze keine endgültigen Entscheidungen zur zukünftigen Flächennutzung möglich.

Gemäß § 5 Abs. 1 Satz 2 BauGB werden diese Flächen aus den Darstellungen zur Flächennutzung ausgenommen.

Gemäß Gemeindeverzeichnis befinden sich in der Gemarkung der Hansestadt 6 Ortsteile.

In der Stadt und in den Ortsteilen betrug die Einwohnerzahl am 31.12.1997 14.327 Einwohner.

Das administrative Stadtgebiet der Hansestadt Demmin wird von folgenden Gemeinden begrenzt:

Stadt Loitz

Gemeinde Beestland	•
Gemeinde Beggerow	x
Gemeinde Metschow	x
Gemeinde Nossendorf	•
Gemeinde Quitzerow	•
Gemeinde Schönfeld	x

- Gemeinde Siedenbrünzow •
- Gemeinde Utzedel •
- Gemeinde Wotenick •
- Gemeinde Warrenzin •
- Gemeine Sanzkow •

- gehört zum Amt Demmin-Land
- x gehört zum Amt Borrentin

Gemarkungsgrenzen verlaufen teilweise mittig im Trebel- bzw. im Tollense- wie auch im Peenefluß.

### 1.5 Verfahrensablauf / Darstellungen

Mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes wurde 1990 begonnen.

Vorentwürfe aus dem Jahr 1991 waren Grundlage für

- die frühzeitige Bürgerbeteiligung
- die Beteiligung der Nachbargemeinden und
- die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Überarbeitungen und Planänderungen waren notwendig, Entwürfe wurden gebilligt und zur Auslegung bestimmt.

Die Arbeit am Flächennutzungsplan wurde im 2. Halbjahr 1993 bis März 1996 vorübergehend eingestellt.

Seit 13.09.1994 wird parallel zum Flächennutzungsplan der Landschaftsplan erarbeitet.

Mit Stand März bzw. Mai 1996 wurde der Flächennutzungsplan einschließlich Erläuterungsbericht und der Landschaftsplan zum Flächennutzungsplan den Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme übergeben, die Bürgerbeteiligung erfolgte durch öffentliche Auslegung.

Hinweise, Bedenken und Anregungen waren abzuwägen und im Ergebnis Überarbeitungen und Korrekturen für Teilbereiche notwendig. Es waren Empfehlungen der Genehmigungsbehörde mit zu beachten.

Der Flächennutzungsplan wurde überarbeitet.

In Abstimmung mit der Hansestadt erfolgte die Darstellung auf topografischen Karten im Maßstab 1:10000 neu in einer zusammenmontierten Planunterlage in vorliegender Fassung.

Auf Grund der maßstabsbedingten Generalisierung und der erwünschten und erforderlichen Spielräume für die verbindliche Bauleitplanung werden im F-Plan die **Bauflächen** (entsprechend BauNVO) dargestellt.

Ausnahmen bilden Sondergebiete und das Gewerbegebiet wegen ihrer speziellen Anforderungen.

Für bereits geplante Bereiche erfolgt ebenfalls die Darstellung nach Bauflächen, die verbindlichen Festsetzungen sind im einzelnen den vorliegenden Bebauungs- bzw. Vorhaben- und Erschließungsplänen zu entnehmen.

Folgende wichtige **Darstellungen** sieht der Flächennutzungsplan vor:

- Wohnbauflächen (W)
- Gemischte Bauflächen (M)
- Gewerbliche Bauflächen (G), Gewerbegebiet (GE)
- Sondergebiete (SO) mit der Darstellung der entsprechenden Zweckbestimmung
- Gemeinbedarfsflächen
- Grünflächen nach ihrer Zweckbestimmung mit dem entsprechenden Symbol
- Wasserflächen
- Flächen für die Landwirtschaft und Wald
- Flächen für den überörtlichen Verkehr und die örtlichen Hauptverkehrszüge
- Ver- und Entsorgungsanlagen
- Nutzungsbeschränkungen
- Altlastverdachtsflächen

Flächennutzungen, die weniger als 0,25 ha in Anspruch nehmen, werden nur durch das entsprechende Symbol entsprechend der Planzeichenverordnung gekennzeichnet.

Planungen und andere Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, werden **nachrichtlich** übernommen.

Zur Präzisierung des Flächennutzungsplanes werden Anlagen beigefügt:

1. Denkmalliste /Bodendenkmale / archäologische Fundplätze
2. Übersichtskarten Lage- und Höhenfestpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes M-V
3. Machbarkeitsstudie „B 110 Alternative Peenequerung Demmin“ / Straßenbauamt Neustrelitz
4. Ausgrenzung des Sanierungsgebietes

## 1.6 Planungsgrundlagen

### 1.6.1 Bundesgesetzliche Grundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S. 2253), geändert durch Artikel 1 des Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. S. 46) und des Gesetzes vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30.07.1996 (BGBl. I, S. 1189)
- Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 446)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des o.g. Gesetzes vom 22.04.1993
- Bundesnaturschutzgesetz vom 22.12.1976 i.d.F. vom 12.03.1987, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 27.05.1997 (BGBl. II, S. 1054) und Artikel 6 des BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I, Nr. 59/97)
- Planzeichenverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I, S. 58)
- HOAI i.d.F. vom 01.01.1996
- Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches vom 30.06.1995 (betr. Privilegierung von Windkraftanlagen)
- Gesetz zur Änderung des BauGB und zur Regelung des Rechts der Raumordnung BauROG vom 18.08.1997 (BGBl. I Nr. 59/57) (gültig ab 01.01.1998)

### 1.6.2 Landesgesetzliche Grundlagen

1. ROP M-V - LROP vom 16.07.1993, GS M-V GI-Nr. 2301-1
2. Regionales ROP Mecklenburgische Seenplatte, am 26.06.1998 durch Landesverordnung (GVObI. M-V 1998 S. 644) für verbindlich erklärt

3. Denkmalschutzgesetz (DSchG M-V) i.d.F. d. Bekanntmachung vom 6.1.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 12)
4. Landesbauordnung M-V i.d.F. d. Bekanntmachung vom 6.5.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 468), geändert durch Berichtigung vom 15.6.1998 (GVOBl. M-V 1998 S. 612)
5. Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft und zur Änderung anderer Rechtsvorschriften im Lande M-V (LNatG M-V) vom 21.7.1998 (GVOBl., M-V 1998, S. 647)
6. Wassergesetz des Landes M-V vom 30.11.1992 (GS M-V GI-Nr. 753-2)
7. Schutz, Erhalt und Pflege der Alleen in M-V (Gem. Erlaß der Umweltministerin und des Wirtschaftsministers vom 20.10.1992)
8. Landeswaldgesetz für das Land M-V vom 08.02.1993 S (GVOBl. Nr. 790-2)
9. Planung und Genehmigung von Windenergieanlagen, Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 2.11.1998 (Amtsblatt M-V S. 1345)

### 1.6.3 Fachplanungen, Studien, Gutachten, sonstige Grundlagen

- TOP-Karten im M 1:10000
- vorhandene Bauleitplanungen verschiedener Planungsstände (z.B. Vorentwürfe / Entwürfe Flächennutzungsplan bis Mai 1996, B-Pläne, VE-Pläne ....)
- Landschaftsplan vom Mai 1996
- Stellungnahmen der TÖB zum Entwurf vom Mai 1996
- Abstimmungen und Konsultationen in der Hansestadt bzw. in den Ausschüssen

## 2.0 AUSGANGSSITUATION

### 2.1 Naturräumliche Situation des Planungsgebietes

Naturräumlich gesehen liegt das Planungsgebiet im Bereich des MECKLENBURGISCH-POMMERSCHEN GRENZTALES, einem von Südost nach Nordwest verlaufenden Urstromtales, welches das nördliche Flachland vom Rückland der Seenplatte trennt.

Während das nördliche Flachland die nordmecklenburgisch-vorpommerschen Lehmplatten und die Urstromtäler von Recknitz, Trebel, Peene, Uecker und anderen Flüssen umfaßt, ist das Rückland der Seenplatte gekennzeichnet durch wellige bis kuppige Grundmoränen, nach Süden und Südwesten gerichteten Becken und Täler sowie durch viele Endmoränenzüge.

Das Untersuchungsgebiet entwässert über die Obere Peene, die Trebel, die Tollense und schließlich die Untere Peene in die Ostsee.

Diese Niederungszonen nehmen einen beachtlichen Teil des Planungsgebietes ein. Die 400 bis 1000 m breiten Flußtäler dienen als Abflußwege der Schmelzwässer, aus dem sich Kiese, Sande und untergeordnete Schluffe sedimentierten.

Außerhalb der Niederungszonen nimmt die Grundmoräne die größten Flächen ein. Vorherrschendes Gestein ist der Geschiebemergel. Steilhänge mit Seitentälern begleiten auf langen Strecken ein- und beidseitig die Flußtäler, so daß diese als tiefe Einschnitte wirken.

Die Hanglagen nördlich des Urstromtales der Peene sind unbewaldet und teilweise als Hutung genutzt.

Im „Oberen Peenegebiet“ südlich Demmins sind die Hanglagen und kuppigen Bereiche überwiegend mit Wald bestanden oder als Grünland genutzt.

Zum Relief und den Höhendifferenzen können folgende Aussagen gemacht werden:

Der höchste Punkt des Planungsgebietes liegt bei 33,7 m über HN (Höhennullpunkt) und befindet sich in der Wendeforst im Grenzbereich des Untersuchungsraumes. Darüber hinaus sind im gesamten Plangebiet eine Vielzahl von kleinen Höhenrücken mit durchschnittlichen Höhen zwischen 15 m über HN und 25 m über HN zu verzeichnen. Im Bereich der Niederungsgebiete der Peene, Tollense und Trebel sind vielfach Werte von 0 m über HN bis 1 m über HN zu verzeichnen. Unter HN liegende Höhen sind nach Moorsackungen ebenfalls anzutreffen, so z.B. im Bereich der Trebelniederung.

Das eigentliche Stadtgebiet der Hansestadt Demmin liegt auf einer ca. 7 m bis 10 m über HN hohen, durch kleinere Depressionen gegliederten Fläche, die mit Ausnahme im Osten von den Tälern der Tollense, der Trebel und der Peene umschlossen wird. Außerhalb des Stadtgebietes und der Talzonen steigt das Gelände bis auf ca. 20 m über HN an.

Aus geologischer Sicht werden folgende fachspezifische Hinweise gegeben:

Im Stadtgebiet von Demmin besteht der Untergrund überwiegend aus Aufschüttungen, die teilweise über organogenen Sedimenten lagern, für geplante Baumaßnahmen werden entsprechende Baugrunduntersuchungen empfohlen.

In den Niederungsgebieten der Flußläufe Peene, Trebel und Tollense stehen weiträumig organogene Sedimente in einer Mächtigkeit von mehr als 2 m an, die nicht tragfähig und bebaubar sind.

Im weiteren Planungsgebiet stehen nichtbindige als auch bindige Böden des Pleistozäns (Geschiebemergel und obere Sande) an, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen.

Im Plangebiet befindet sich das Bergwerkseigentum „Kiessandlagerstätte Demmin“ (lagerstättengeologisches Vorranggebiet).

## **2.2 Historische Entwicklung der Stadt / stadtgeschichtliche Grundlagen**

Die **urkundliche** Ersterwähnung Demmins erfolgte am 14.10.1140 als Burg Demmin („castra Dimin“). Da die Stadtgründungsurkunde verloren ging, gilt dieser Zeitpunkt als Stadtjubiläumsdatum.

Die Stadt wurde längs einer Hauptachse in Ost-Westrichtung auf einem etwa 11 m höher gelegenen Plateau im großen Peenebogen, in den südöstlich die Tollense und nordwestlich die Trebel einmündet, in regelmäßigen Quartieren angelegt. Für die Kirche St. Bartholomäi und für den Markt wurde je 1 Quartier ausgespart. Das Lübische Recht und der frühe Beitritt zur Hanse (1283) steigerte die Wirtschaftskraft und fand baulich und baukünstlerisch seinen Ausdruck in hanseatischen Backsteinbauten und der Stadtbefestigung mit Mauer, 4 Toren, 27 Mauertürmen und etlichen Vorburgen in der Stadtgemarkung. Großbrände innerstädtische Unruhen und der 30jährige Krieg verändern das hanseatische Stadtgesicht; die Schweden bauen jedoch Demmin zur mächtigen Festung aus. Davon zeugt u.a. die Form der Promenade (Wallgraben) zwischen Schwanenteich und Mühlgraben. Zwischen 1675 - 1679 wird die Stadt fast ganz eingeäschert und auch nach mühsamem Wiederaufbau wird die Bausubstanz erneut durch den Nordischen Krieg wie durch den 7jährigen Krieg größtenteils zerstört und 1759 die Festung geschleift.

Grundlage des wirtschaftlichen und baulichen Neuaufbaus des 18. und 19. Jahrhunderts war in erster Linie immer wieder der Getreidehandel auf der schiffbaren Peene. Diese durch Handel mit Gewerbeprodukten erweiterte Wirtschaftskraft wurde 1878 mit dem lange vorgeplanten Bau der Eisenbahnlinie Berlin - Stralsund verstärkt.

Seit 1860 war Demmin Ulanengarnison; dies spiegelt sich baulich in den Villenvierteln der östlichen Vorstadt wider.

Zuckerfabrik, Speicherbau am Hafen und der Bau vieler öffentlicher Bauten in der Stadt kennzeichnen das Wirtschafts- und Verwaltungszentrum Demmin um die Jahrhundertwende.

In den 30er Jahren entstanden große Arbeiterwohnsiedlungen westlich von Stuterhof.

Noch in den letzten Kriegstagen des 2. Weltkrieges wurde am 29.04.1945 vor allem das Stadtzentrum Demmins zerstört.

Der Wiederaufbau der 50er Jahre lehnte sich an die Proportionen und Struktur der Altstadt an, später wurde mit Zeilenbauten und anschließend mit Großblockbauten völlig neue Baustrukturen geschaffen und alte Straßenzüge überbaut. Ein ganz neuer Maßstab der Bebauung erfolgte mit den WBS 70 Plattenbauten der 80er Jahre im Osten der Stadt.

Eigenheimgruppen der 80er Jahre wurden in der Regel an den Stadträndern errichtet. Neben vielen ein- und mehrgeschossigen Lückenbebauungen wurden Anfang der 90er Jahre kleinere und größere komplexe Baueinheiten ein- und mehrgeschossig zur Abrundung von Stadtteilen geplant und zum Teil bereits ausgeführt.

### 2.3 Lage und Bedeutung der Stadt

Die Hansestadt Demmin liegt an der Westgrenze Vorpommerns zu Mecklenburg. Die Entfernung zur Landeshauptstadt Schwerin, die südwestlich von Demmin gelegen ist, beträgt ca. 120 km Luftlinie.

Die Hansestadt wird von den drei Flußtälern der Peene, Trebel und Tollense geschnitten, die sich an der Altstadt treffen.

Die Altstadt bildet das Zentrum der Stadt.

Folgende Hauptverkehrsstrassen schneiden das Stadtgebiet:

- die Bahntrasse Berlin - Stralsund
- die B 194 (Stavenhagen - Demmin - Stralsund)
- die B 110 (Anklam - Demmin - Rostock)
- die L 27 (Altentreptow - Demmin - Nossendorf)
- die L 271 (Burow - Demmin - Kletzin) und
- die Kreisstraßen DM 19, DM 20 und DM 36.

Die Hansestadt ist über diese Trassen verkehrlich sehr gut an das regionale und überregionale Verkehrsnetz angebunden. Bedingt durch die besondere topografische Lage sind jedoch im bebauten Stadtgebiet nicht immer optimale Verkehrsführungen erreichbar.

Das Gebiet der Hansestadt Demmin wird sehr stark von der Topografie und Geologie der drei Flußtäler geprägt.

In zentraler Lage am Schnittpunkt der Flüsse liegt die Altstadt und in Nachbarschaft dazu die Vorstadt. Die Stadt hat sich an den Ausfahrtsstraßen zwischen den Flußtälern baulich weiterentwickelt.

Im Norden hat sich das Hauptarbeitsstättengebiet herausgebildet. Altstadt und Vorstadt werden sehr stark von der Wohnnutzung geprägt, an den Ausfahrtsstraßen sind gemischte Bebauungsstrukturen dominant. Die Niederungsbereiche von Peene, Tollense und Trebel sind aus natur- und landschaftlicher Sicht unter Schutz gestellt worden.

Demmin ist Hansestadt, die Hansestradition zeigt sich heute noch im Hafen am Bollwerk der schiffbaren Peene.

Die Hansestadt Demmin ist Verwaltungs-, Handels- und Kulturzentrum an der Westgrenze Vorpommern und Kreisstadt. Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte wird der Hansestadt Demmin den Status eines Mittelzentrums zugeordnet.

Auf Grund ihrer Lage, Siedlungsgröße und Ausstattung hat die Hansestadt Demmin als Mittelzentrum zukünftig Versorgungs- und Dienstleistungsfunktionen für die Bevölkerung der Stadt und des zugeordneten Einzugsbereiches zu übernehmen.

Mit dem Flächennutzungsplan sollen hinreichend Voraussetzungen zur langfristigen Entwicklung als Mittelzentrum und damit als wichtiger räumlicher Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt im zugeordneten Einzugsbereich geschaffen werden.

## 2.4 Lage und Struktur der Ortsteile

Die sechs Ortsteile der Hansestadt Demmin liegen nördlich, südlich bzw. westlich der bebauten Stadt unmittelbar an den Ausfahrtsstraßen.

Nördlich von Demmin befinden sich die Ortslagen Waldberg, Randow und Woldeforst. Waldberg und Randow liegen an der B 194 Richtung Stralsund und Woldeforst ist vom Knotenpunkt B 194 / L 27 aus über eine Stadtstraße zu erreichen.

Südlich von Demmin an der B 194 Richtung Stavenhagen befindet sich der Ortsteil Lindenfelde.

Westlich der Hansestadt unmittelbar an der Gemarkungsgrenze und B 110 Richtung Dargun liegt der Ortsteil Deven. Drönnewitz liegt westlich von Demmin an der Kreisstraße DM 36.

- Ortsteil Deven / Devener Hof

Die Ortslage Deven wird von der B 110 geschnitten. Im Abstand zur Ortslage liegt der Siedlungsteil Devener Hof. Die bebauten Bereiche nördlich der B 110 werden vorrangig von der Wohnnutzung geprägt. Die Bebauung südlich der B 110 wird von gemischten Bebauungsstrukturen geprägt. In Nachbarschaft zur Kirche sind Gewerbeflächen neu erschlossen worden (Baugewerbe). Angrenzend an die Wohnbauflächen im Siedlungsteil Devener Hof nutzt zur Zeit ein Metallbauunternehmen / Gerüstbau Flächen.

- Ortsteil Drönnewitz

Drönnewitz ist ein altes Gutsdorf mit Ergänzungen durch Neubauerngehöfte. Im Norden sind Stallanlagen gebaut worden. Gutsbereich, Stallanlagen und die Einzelgehöfte werden von der Kreisstraße DM 36 aus über einen u-förmig angelegten Weg erschlossen. Die Ortslage wird von lockeren Bebauungsstrukturen geprägt. Einzelhöfe liegen im Außenbereich.

An der DM 36 sind die Flächen südlich der Kreisstraße zusammenhängend bebaut worden. Zwischen der Kreisstraße und den vorhandenen Erschließungswegen liegen größere zusammenhängende Flächen, die noch nicht bebaut sind. Mit der Verdichtung der Bebauungsstrukturen ist begonnen worden. Auf Grund seiner Lage ist Drönnewitz attraktiver Wohnstandort. Die vorhandene Wohnbebauung wird durch neue Wohngebäude ergänzt werden. In Nachbarschaft der Stallanlagen und des Gutes sollen gemischte Bebauungsstrukturen erhalten und entwickelt werden.

- Ortsteil Lindenfelde

Lindenfelde ist ein altes Gutsdorf westlich der B 194 gelegen. Der Ortsteil ist zur B 194 hin und an der B 194 mit Neubauernhäusern und neuen Eigenheimen ergänzt worden. Dominant ist die Wohnnutzung. Lindenfelde soll als attraktiver Wohnstandort erhalten und entwickelt werden.

- Ortsteil Randow

Der Ortsteil Randow hat sich zu einem weitläufig ausgedehnten Straßendorf entwickelt. Zur Peeneau hin ist die Bebauung einreihig zur Straße angeordnet. Die Bereiche westlich der B 194 haben sich kompakter entwickelt. Der Bebauungszusammenhang wird durch eine Niederungs- und Grünzone etwa mittig unterbrochen. Im nördlichen Teil der Ortslage liegt das Gutsgehöft, welches in seiner gestalterisch wichtigen Masse erhalten bleiben sollte. Ebenso soll der Park erhalten bleiben bzw. reorganisiert werden.

Randow ist vorrangig Wohnstandort, die Wohnnutzung ist dominant.

- Ortsteil Waldberg

Waldberg ist an der B 194 entstanden, aus einem Gehöft der Jahrhundertwende, welches nach 1945 mit Neubauerngehöften zum Haufendorf erweitert wurde. Dörfliche Bebauungsstrukturen (Hofanlagen) prägen das Ortsbild. Der Ort liegt in Nachbarschaft zu gewerblich genutzten Flächen und Gleisanlagen. Es ist abzusehen und zu erwarten, daß die landwirtschaftliche Nutzung von Gebäuden und Anlagen aufgegeben wird.

Waldberg liegt in günstiger Entfernung zur Stadt Demmin, aber auch in direkter Nachbarschaft zum vorhandenen und zukünftigen Arbeitsstättengebiet der Stadt.

Die einseitig mit Wohnnutzung verfestigte Flächennutzung ist nicht beabsichtigt, sondern die Erhaltung und Entwicklung von gemischten Bebauungsstrukturen.

- Ortsteil Woldeforst

Woldeforst ist eine Siedlung im Waldgebiet nördlich der Stadt und im Außenbereich gelegen. Die Wohnbebauung ist im Zusammenhang mit der Nutzung der Waldflächen durch die Verteidigungseinrichtungen entstanden. Die vorhandene Bebauung hat Bestandsschutz im Außenbereich.

Bis Dezember 1997 wurden Liegenschaften im Wald militärisch genutzt. Diese Nutzung hatte auf die städtischen Belange keinen Einfluß.

Zur zukünftigen Nutzung dieser Flächen können im Flächennutzungsplan noch keine Angaben gemacht werden.

### 3.0 ENTWICKLUNGSKONZEPT

#### 3.1 Landesplanerische Vorgaben und Orientierungen für das Plangebiet

Bauleitpläne sind entsprechend § 1 Abs. 4 BauGB den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen.

Unter Berücksichtigung der spezifischen Entwicklungsmöglichkeiten des Landes M-V und der regionalen Besonderheiten legt das Erste Landesraumordnungsprogramm vom 16.07.1993 das Grundgerüst für die Entwicklung der Raum- und Siedlungsstruktur fest.

Die Umsetzung der Landesplanung erfolgt in M-V auf der Ebene der Regionalen Planungsverbände.

Die Verbandsversammlung des Regionalen Planungsverbandes „Mecklenburgische Seenplatte“ hat im April 1997 den überarbeiteten Entwurf des Regionalen Raumordnungsprogramms als Regionales Raumordnungsprogramm der Planungsregion beschlossen.

Ausgehend von den Grundsätzen der Raumordnung und Landesplanung gemäß § 2 Landesplanungsgesetz hat der Regionale Planungsverband der Planungsregion Mecklenburgische Seenplatte der regionsspezifischen Ausformung des Programms die folgenden regionalen Entwicklungsgrundsätze zugrundegelegt:

- 1. Planungen, Vorhaben und Maßnahmen zur Entwicklung der Region sind so zu gestalten, daß sie dazu beitragen, die vorhandenen naturräumlichen, siedlungsstrukturellen, wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Potentiale in den einzelnen Teilräumen zu sichern und zu entwickeln sowie der Abwanderung aus den einzelnen Teilräumen entgegenzuwirken. Dabei sollen die einzelnen Teilräume der Region unter Berücksichtigung ökologischer Belange je nach Eignung und Leistungsfähigkeit so entwickelt werden, daß sich ihre spezifischen Funktionen und Strukturen möglichst gegenseitig ergänzen und ausgleichen sowie zu einem bestmöglichen Leistungsaustausch in der Region führen.*
- 2. Die Wirtschaft soll nachhaltig gestärkt und der Strukturwandel so unterstützt werden, daß die Region möglichst schnell ein hohes wirtschaftliches Niveau erreicht. Durch geeignete infrastrukturelle und durch offensive unternehmensbezogene Maßnahmen soll der Aufbau einer regionalen durchmischten Unternehmens- und Wirtschaftsstruktur - insbesondere unter Berücksichtigung kleiner und mittelständischer Unternehmen - mit einem entsprechend ausgeglichenen Arbeitsmarkt und überregionalen Absatzmärkten (Exportbasis) unterstützt werden.*

3. Die Landwirtschaft soll flächendeckend als wichtiger wettbewerbsfähiger Wirtschaftszweig erhalten und weiterentwickelt werden. Die Erzeugung, Verarbeitung und Vermarktung der landwirtschaftlichen Produkte soll in angemessenem Umfang regionalisiert werden. Der Erhalt der Kulturlandschaft ist durch fachgerechte Landbewirtschaftung zu sichern, monostrukturierte und landschaftlich ausgeräumte Flächen sollen durch geeignete landschaftspflegerische Maßnahmen wieder mit Landschaftselementen angereichert werden. Für die Landwirtschaft ungeeignete Flächen sollen zum Teil zur Erhöhung des Waldanteils und / oder zur Ergänzung des Biotopverbundsystems dienen.
4. Die für Tourismus und Naherholung geeigneten Räume, insbesondere das Großseengebiet, die Kleinseenplatte, die Feldberger Seenlandschaft, die Mecklenburgische Schweiz, das Tollensegebiet und die Brohmer Berge sollen für landschaftsgebundene Tourismus- und Erholungsfunktionen erhalten und umweltverträglich ausgestaltet werden. Dabei sollen die zu entwickelnden Tourismusformen im Einklang mit dem Charakter des jeweiligen Gebietes stehen. In den Gemeinden und Städten der Eignungsräume soll als Grundlage für private unternehmerische Aktivitäten im Tourismugewerbe eine qualitativ hochwertige Infrastruktur bereitgestellt werden. Der Zugang zu den Seen, Flüssen und anderen attraktiven Landschaftsbestandteilen soll für die Allgemeinheit freigehalten oder nach Möglichkeit wieder eröffnet werden.
5. Schutz, Pflege und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen sind zur Erhaltung einer gesunden Umwelt und eines funktionsfähigen Naturhaushalts zu sichern. Dies gilt insbesondere für die Reinhaltung von Luft, Boden und Wasser sowie für die Erhaltung der Tier- und Pflanzenarten, vor allem der in ihrem Bestand bedrohten Arten. Naturgüter sind sparsam und schonend nach dem Prinzip der Nachhaltigkeit in Anspruch zu nehmen. Das Gleichgewicht von Naturhaushalt und Klima soll nicht nachteilig verändert werden. Bereits eingetretene Schäden sind, soweit möglich zu beseitigen. Das gilt auch für die Seensanierung und die Beseitigung militärischer Altlasten. Die großen zusammenhängenden und störungsarmen Landschaftsräume im Sander-, Seen- und Endmoränenbereich einschließlich der großen Flußtalmoore sollen als Lebensräume mit zentraler Bedeutung für den Schutz störungsempfindlicher Tierarten erhalten werden. Die Vielfalt, Eigenart und Schönheit der einzelnen Landschaftsräume in der Region soll nachhaltig gesichert werden.

6. *Verkehrs- und Kommunikationseinrichtungen sollen so ausgebaut und bei Bedarf neugebaut werden, daß die Region durch leistungsfähige Verbindungen erschlossen und mit benachbarten Regionen und Ländern verbunden wird. Insbesondere ist die Anbindung der Region an die Ballungsräume Berlin und Hamburg sowie ihre Transitfunktion zwischen Skandinavien und dem südeuropäischen Raum und zwischen Ost- und Westeuropa zu stärken. Dabei sind Beeinträchtigungen der Umwelt möglichst gering zu halten und auszugleichen. Insbesondere der Erhalt der weitgehend noch unzerschnittenen Lebensräume ist zu berücksichtigen. Der öffentliche Personennahverkehr und der schienengebundene Güterverkehr sollen vorrangig entwickelt werden.*
  
7. *Die Tragfähigkeit und Leistungskraft der flächenhaften Siedlungsstruktur soll durch die Stärkung und Entwicklung des Netzes zentraler Orte verbessert werden. Die zentralen Orte der Region sollen als Mittelpunkte des wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Lebens gestärkt und entwickelt werden. In ihnen sollen der Bevölkerung in angemessener Entfernung überörtliche Einrichtungen der Daseinsvorsorge zugänglich sein. Die Siedlungstätigkeit soll im Rahmen der zentralörtlich gegliederten Siedlungsstruktur erfolgen und der jeweiligen Lage, Größe, Struktur und Ausstattung der Gemeinden angemessen sein. Der Zersiedlung der Landschaft ist entgegenzuwirken.*
  
8. *Flächeninanspruchnahme und Bebauung sollen so angeordnet werden, daß die Ursprünglichkeit und der Charakter der offenen Agrar- und Flußniederungslandschaften im Norden und der kleinteilig strukturierten Seenlandschaften im Süden sowie ihrer Städte und Dörfer gewahrt bleiben und Beeinträchtigungen vermieden oder beseitigt werden. Kennzeichnende Ortsbilder sollen erhalten oder wiederhergestellt werden. Die landestypischen Alleen in der Region sollen erhalten und entwickelt werden.*
  
9. *Siedlungsgeschichtlich und kulturhistorische bedeutende Bauwerke und Ensembles, wie z.B. Schloßanlagen, Gutshäuser, Mühlen, Feldsteinscheunen, Dorfschmieden sollen unter Schonung ihrer wertvollen Bausubstanz mit Funktionen ausgestattet werden, die ihre Sanierung und dauernde Erhaltung ermöglichen. Auf eine sinnvolle Nutzung leerstehender oder ungenügend genutzter Baudenkmäler soll hingewirkt werden. Auf die Erhaltung von Natur- und Bodendenkmalen ist zu achten.*

10. Wälder sollen nach Lage, Ausdehnung und Art geschützt und so erhalten werden, daß sie Klima und Wasserhaushalt günstig beeinflussen, ihre natürlichen Schutz- und Nutzfunktionen erfüllen und der Bevölkerung als Erholungsgebiete zugänglich sind. Insbesondere die pleistozänen Buchenmischwälder sind im Bereich der Endmoräne zu erhalten und auf weitere dafür geeignete Standorte in der Region auszudehnen. In den waldarmen nördlichen Teilräumen der Region ist eine Ausdehnung von Wäldern und Gehölzen anzustreben, wobei die ökologischen Landschaftsfunktionen und das charakteristische Landschaftsbild zu beachten sind.
11. Die in der Region vorhandenen Bodenschätze sollen zur Sicherung der Rohstoffversorgung dienen. Bei der Erkundung und Gewinnung von Rohstoffen ist der jeweiligen Funktion des Gebietes insbesondere als Natur- und Landschaftsraum und als Raum für Tourismus und Erholung unter Beachtung des Siedlungswesens, der verkehrlichen Situation und der bereits vorhandenen Belastungen Rechnung zu tragen. Abbau- und damit im Zusammenhang stehende Ablagerungsflächen sind sukzessiv einer ökologisch vertretbaren und landschaftsverträglichen Nachfolgenutzung zuzuführen.
12. In allen Teilräumen der Region sollen die Voraussetzungen für eine versorgungssichere, umweltverträgliche, preiswerte und rationelle Energieversorgung geschaffen werden. Dabei sollen alle Möglichkeiten der Energieeinsparung sowie der Nutzung regenerativer Energien berücksichtigt werden.
13. Abfallvermeidung hat Vorrang vor Verwertung, Verwertung vor Deponierung und anderen Arten der Entsorgung. Nicht vermeidbare Abfälle sind so zu verwerten bzw. zu entsorgen, daß das Wohl der Allgemeinheit so wenig wie möglich beeinträchtigt wird.

Für die Hansestadt Demmin sind nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm folgende Festlegungen und Planungsansätze verbindlich:

1. Der Hansestadt Demmin sind u.a. aufgrund der infrastrukturellen Ausstattung, Verwaltungsfunktionen, räumlichen Lage, Verkehrsanbindung, Erreichbarkeit, wirtschaftliche Entwicklungsmöglichkeiten sowie kulturhistorische Bedeutung zentrale Funktionen zugeordnet worden.
- Als Mittelzentrum für ein ländliches Umland übernimmt die Hansestadt über den eigenen Bedarf hinaus Versorgungs- und Dienstleistungsaufgaben für die Bevölkerung des Verflechtungsbereiches.

Am 31.12.1995 zählte die Hansestadt selbst 14.557 Einwohner. Dem Nahbereich mit zugeordnet wurden folgende Gemeinden:

- |                |                 |
|----------------|-----------------|
| - Beestland    | - Sanzkow       |
| - Hohenbrünzow | - Siedenbrünzow |
| - Hohenmocker  | - Teusin        |
| - Kletzin      | - Upost         |
| - Nossendorf   | - Utzedel       |
| - Quitzerow    | - Warrenzin     |
|                | - Wotenick      |

Dem Verflechtungsbereich zugeordnet sind mit Stand 31.12.1995 also 19.234 Einwohner im Nahbereich und insgesamt 41.589 Einwohner im Mittelbereich. Zum Mittelbereich der Hansestadt Demmin gehören die Gemeinden des Altkreises Demmin.

Der Flächennutzungsplan muß hinreichend Voraussetzungen zur langfristigen Entwicklung als Mittelzentrum und damit als wichtiger räumlicher Versorgungs- und Dienstleistungsschwerpunkt im zugeordneten Einzugsbereich schaffen.

Für zentrale Orte lassen sich nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm folgende allgemeine Zielstellungen formulieren:

*1) Als wirtschaftliche, soziale und kulturellen Zentren ihrer Verflechtungsbereiche (Einzugsbereiche) sollen zentrale Orte so entwickelt werden, daß sie räumliche Schwerpunkte der Wirtschaftsentwicklung und Siedlungstätigkeit bilden.*

*(2) Zentrale Orte sind ihrer Einstufung entsprechend so auszubauen, daß sie eine flächendeckende Versorgung der Bevölkerung im jeweiligen Verflechtungsbereich mit Dienstleistungen und Gütern des täglichen, des gehobenen und des speziellen höheren Bedarfs gewährleisten.*

*(3) Es ist darauf hinzuwirken, daß vorrangig in zentralen Orten ein an deren Einstufung orientiertes Angebot an dauerhaften Arbeitsplätzen geschaffen wird. Die dazu notwendige Infrastruktur soll entsprechend ausgebaut werden.*

2. Die Hansestadt Demmin liegt am Schnittpunkt der drei Flußtäler der Peene, Trebel und Tollense und somit in besonderer naturräumlicher Lage.

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die Niedermoorbereiche der Flußtäler der Peene, Tollense und Trebel den Vorranggebieten für Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet worden. Die Landschaftsschutzgebiete Trebeltal, Unteres Peenetal, Aufragen sowie Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See sind den Vorsorgeräumen für Naturschutz und Landschaftspflege zugeordnet worden.

Das Territorium des Verwaltungsbereiches der Hansestadt Demmin befindet sich teilweise in den EU-Vogelschutzgebieten „Peenetal vom Kummerower See bis Schadfähre“ und „Mecklenburger Schweiz / Recknitz- und Tebeltal“ (Grenzen sind identisch mit den umgebenden LSG-Grenzen).

Die Flächen zwischen der B 110 und B 194 westlich der Hansestadt sind dem Tourismusentwicklungsraum zwischen Demmin und Malchin (Gebiet Kummerower See) zugeordnet worden.

3. Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind die Kiessandlagerstätten in Siebeneichen als Vorranggebiete Rohstoffsicherung ausgewiesen. Dies bedeutet, daß der Rohstoffgewinnung gegenüber anderen raumbedeutsamen Nutzungen der Vorrang zu geben ist. Den Abbau verhindernde Nutzungen sind auf diesen Flächen auszuschließen.
4. Im Plangebiet sind keine Eignungsräume für Windenergieanlagen ausgewiesen worden. Der im Entwurf vom Juli 1995 / Korrektur Oktober 1996 dargestellte Eignungsraum ist aus den Plandarstellungen wieder herausgenommen worden; für die Hansestadt Demmin kann kein Eignungsraum ausgewiesen werden.

### 3.2 Leitbild der Stadtentwicklung

Für die Hansestadt Demmin lassen sich folgende Ziele und Leitbilder ableiten:

1. Die Entwicklung der Hansestadt Demmin zum leistungsfähigen Mittelzentrum erfolgt durch Entwicklung von Handel / Kultur und Dienstleistungen; durch Entwicklungen im Infrastrukturbereich.

Besondere Bedeutung für gleichwertige Lebensbedingungen in Teilräumen des Landes hat für Demmin die Aufwertung des Zentrums mit attraktiven Handelseinrichtungen u.a.

wie auch mit Sanierungsvorhaben als Modernisierung / Rekonstruktion und Lückenschließung für den Wohnungsbau.

2. Der wirtschaftliche Sektor soll insbesondere gestärkt werden durch

- die Erhaltung und Entwicklung der Land- und Forstwirtschaft
- Erhaltung und Ausbau der vorhandenen Schwerpunktbetriebe
- Ergänzung und Neuansiedlung von Handwerk und Gewerbe in Misch- bzw. Gewerbeflächen
- Entwicklung des Standortes Meyenkrebs zum regional bedeutsamen Schwerpunkt für produzierendes Gewerbe
- Entwicklung von Tourismus- und Erholungsfunktionen unter den spezifischen Bedingungen der Hansestadt und ihres Umfeldes schrittweise als Wirtschaftsfaktor.

3. Bei der baulichen Entwicklung und der damit verbundenen Entwicklung der Siedlungs- und Ortsstrukturen wird von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Entwicklungsschwerpunkt ist die Hansestadt Demmin.

Die Ausweisung neuer Siedlungsflächen erfolgt in Anbindung an die bebaute Stadt. Es werden Bauflächen für Entwicklungen in der Wohn-, Misch-, Gewerbe- und Sondernutzung vorgehalten. Die besonderen naturräumlichen Gegebenheiten sind dabei zu beachten (Flußtalniederungen) und mit dem Boden ist sparsam umzugehen.

Die Entwicklung von innerstädtischen Standorten hat Vorrang vor weiteren Inanspruchnahmen von Außenbereichsflächen.

Die Hansestadt Demmin soll mit einem baulich geschlossenen Rand abgerundet werden, der mit Pflanzungen aus einheimischen Gehölzen zu ergänzen ist und somit den harmonischen Übergang zur freien Landschaft gestaltet.

- Die Ortsteile sollen wie bisher eine eigenständige Siedlungsgruppe darstellen. Waldberg soll nicht in die nahegelegenen Gewerbeflächen integriert werden und auch beim Ortsteil Deven bleibt der Devener Hof eigenständiger Siedlungsbereich. Die bauliche Entwicklung der Ortsteile erfolgt mit Ausnahme von Drönnewitz in den vorhandenen bebauten Strukturen durch Ergänzung und Abrundung. In Drönnewitz sind Erweiterungen geplant, auf Grund der günstigen und attraktiven Lage zur Stadt soll Drönnewitz als Wohnstandort weiter ausgebaut und entwickelt werden.

### 3.3 Flächen- und Funktionsausweisungen

Im Regionalen Raumordnungsprogramm sind für die einzelnen Flächen- und Funktionsausweisungen regionalplanerische Grundsätze und Ziele formuliert worden, die im einzelnen in dem Material nachzulesen sind.

Die nachfolgenden Erläuterungen beziehen sich auf die konkreten Darstellungen im Flächennutzungsplan.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm sind folgende allgemeine Grundsätze und Ziele in der Stadt- und Dorfentwicklung zu beachten:

#### Stadtentwicklung

*(1) Die Funktion, Struktur und Gestalt der Städte in der Region ist zu verbessern. Dabei sind soziale, ökologische, städtebauliche, denkmalpflegerische und wirtschaftliche Aspekte zu berücksichtigen. Insbesondere folgende Ziele sind zu verfolgen und aufeinander abzustimmen:*

- Verbesserung der Funktionsfähigkeit der Stadtzentren als attraktive, funktional vielfältige Erlebnisräume insbesondere unter Berücksichtigung der Dienstleistungsfunktionen, speziell des Einzelhandels, der Wohnfunktion, der Freizeitnutzung und der Kunst und Kultur*
- Ergänzung von monofunktionalen Stadtgebieten durch Mischung mit anderen verträglichen Funktionen*
- Erhalt und Stärkung der Wohnfunktion in der Stadt und Verbesserung des Wohnumfeldes, insbesondere in hochverdichteten Stadtgebieten*
- Verbesserung der verkehrlichen Situation (Verkehrsverlagerung und -beruhigung, Ordnung des ruhenden Verkehrs, Schaffung eines attraktiven Systems des öffentlichen Personennahverkehrs usw.)*
- Erhalt und Verbesserung der Stadtstruktur und Stadtgestalt*
- Reaktivierung bzw. Revitalisierung von Leerständen und Brachflächen sowie Neuordnung von unter- und kümmergenutzten Flächen*
- Erhalt und Verbesserung der Freiraumstruktur, Einbeziehung natürlicher Gegebenheiten in die Stadtgestalt.*

*(2) Die kultur- und bauhistorisch bedeutenden Stadtstrukturen, städtebaulichen Ensembles und Einzelbauwerke sind unter Berücksichtigung von denkmalpflegerischen und städtebaulichen Aspekten zu erhalten.*

### Dorfentwicklung

(1) Durch Maßnahmen der Dorferneuerung und städtebaulichen Dorfsanierung sollen die Dörfer in der Region in ihrer wirtschaftlichen, sozialen und kulturellen Entwicklung unterstützt und gestärkt werden. Dabei sind insbesondere folgende Ziele zu verfolgen und aufeinander abzustimmen:

- Erhalt und gegebenenfalls Wiederherstellung der historisch gewachsenen Dorfform und -gestalt sowie der landschaftstypischen und dorfbildprägenden Werte als unverwechselbare Elemente der Kulturlandschaft unter Beachtung der Belange von Denkmalschutz und -pflege
- harmonische Randausbildung des Dorfes bei Beachtung einer dörflich geprägten Silhouette
- Umnutzung brachliegender Flächen ehemaliger landwirtschaftlicher Produktionsanlagen für die Dorfentwicklung
- Bewahrung des dörflichen Lebensraumes vor städtischen Überformungen
- Verbesserung und Sicherung der Arbeitsplatzsituation sowie der Produktions- und Arbeitsbedingungen für die Land- und Forstwirtschaft
- Verbesserung und Sicherung des Wohnumfeldes
- Verbesserung der Erholungsfunktion insbesondere in den Tourismusschwerpunkt-räumen
- Verbesserung der ökologischen Situation.

#### 3.3.1 Wohnbauflächen

##### Ausgangslage

Am 31.12.1995 waren in der Hansestadt Demmin, aufgeschlüsselt nach Wohnbereichen (WB) und Ortsteilen, folgende Einwohnerzahlen zu verzeichnen:

WB Ost:	östlich des Bahnbogens zwischen Peene und Tollense	4.451 EW
WB Mitte:	Zentrum im Peenebogens zwischen Tollense und Peene	6.537 EW
WB West:	westlich der Peene zwischen Trebel und Peene (Süd)	2.387 EW
WB Nord:	nördlich von Trebel und Peene	187 EW
WB Süd:	südlich von Tollense und Peene	516 EW
geschlossenes Stadtgebiet		14.078 EW

Ortsteile:	Woldeforst	zu Nord			28 EW
	Waldberg/Randow	zu Ost	40 + 97	=	137 EW
	Lindenfelde	zu Süd			79 EW
	Drönnewitz	zu West			195 EW
	Deven	zu West			40 EW
	Devener Hof	zu West			<u>77 EW</u>
					<u>556 EW</u>
<u>Gesamtstadt:</u>					<u>14.634 EW</u>

Am 31.12.1997 betrug die Einwohnerzahl insgesamt 14.327 Einwohner und aufgeschlüsselt auf die Ortsteile ergab sich folgende Verteilung:

Hansestadt Demmin	13.812 EW
Ortsteil Deven	51 EW
Ortsteil Drönnewitz	218 EW
Ortsteil Lindenfelde	78 EW
Ortsteil Randow	104 EW
Ortsteil Waldberg	28 EW
<u>Ortsteil Woldeforst</u>	<u>26 EW</u>
<u>Gesamt</u>	<u>14.327 EW</u>

Angaben zu Wohngebäuden, WE bzw. Haushalten liegen nur mit Stand 1995 vor:

- Gebäude mit Wohnraum und bewohnte Unterkünfte	2.255
davon mit 1 WE	1.291
2 WE	237
3 und mehr WE	727
- WE einschließlich nicht für Wohnzwecke genutzter Wohnraum	6.643
- WE je Tausend Einwohner (ohne Wohnheime)	448
- Einwohner je Wohnung	2,2

Die Entwicklung der Einwohnerzahl der Hansestadt Demmin war immer direkt mit der wirtschaftlichen Situation der Stadt verbunden. Dies zeigte sich auch unter den historischen Bedingungen Demmins als wichtige Stadt im Grenzbereich Vorpommerns wie im neuzeitlichen Trend des dünn besiedelten Nordens.

Die Einwohnerentwicklung stellt sich unter diesen Aspekten folgendermaßen dar:

Jahr	Einwohnerzahl EW	Differenz EW	Änderung im Durchschnitt EW je Jahr
1773	1.826	+ 1.591	44
1809	3.417	+ 9.084	98
1902	12.501	+ 1.791	53
1936	14.292	+ 3.862	386
1946	18.154 davon 5.613 Umsiedler	+ 579	145
1950	18.733	- 2.378	238
1960	16.355	+ 707	71
1970	17.062	- 121	12
1980	16.941	- 847	85
1990	16.094	+ 109	109
1991	16.203	- 1.569	314
1995	14.634		

Aus dieser Übersicht der historischen Einwohnerentwicklung geht hervor, daß die Hansestadt Demmin bei einem Kuliminationspunkt von 18.733 EW eine Flächenutzungsproportion bereits erreicht hatte, die vergleichbar mit dem Stand von 1970 bei größerer Flächeninanspruchnahme ist. Darin drückt sich die geforderte neue Quantität und Qualität vor allem der Wohnfunktion aus. Dieser Trend ist bei den Planungen für Wohnfunktionen weiterhin zu beachten, um die bislang sinkende Einwohnerzahl aufzuhalten und einen allmählich wieder steigenden Einwohnerzuwachs zu erreichen.

### Planungsannahme

Der Bedarf an Wohnungsneubau ergibt sich zum einen aus dem voraussehbaren Eigenbedarf und im besonderen Fall der Hansestadt Demmin aus den Anforderungen der Stadt als Mittelzentrum für das ausgewiesene Umfeld.

Bei der Bedarfsermittlung im Entwurf vom Mai 1996 wurde von folgenden Prämissen ausgegangen:

- Einwohnerstand am 31.12.1995 = 14.634 EW
- Zielgröße 18.000 EW, d.h. Zuwachs von 3.400 EW
- Annahme Belegungsquote 2,5 EW/HH, daraus folgt ein notwendiger EW-Zuwachs von ca. 1.360 WE.

Dieser ermittelte Bedarf wurde der Flächennutzungsplanung bisher zugrunde gelegt und standörtlich nachgewiesen.

Die zukünftige Bevölkerungsentwicklung kann für die Hansestadt Demmin zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht realistisch prognostiziert werden. Insbesondere die Wanderungsbewegungen sind sehr stark abhängig von äußeren Bedingungen (wirtschaftliche Entwicklung) und von individuellen Auffassungen zur Lebensplanung.

Die Planungsannahmen werden also aus einem städtischen Entwicklungsziel heraus getroffen.

Die Stadt bekennt sich, mit Ausnahme des Standortes Quitzerower Weg, zu den bisher ausgewiesenen Neubaustandorten. Für den Standort Quitzerower Weg ist gegenwärtig kein Bedarf erkennbar. Nutzungskonflikte zu benachbartem Gewerbe (Landwirtschaft) sind zu erwarten. Der Standort wird aus den Darstellungen im Flächennutzungsplan herausgenommen.

Ansatzpunkt für die Planung ist somit ein Einwohnerzuwachs auf 16.000 - 17.000 EW.

Langfristig werden diese positiven Entwicklungen erwartet. Der Flächennutzungsplan muß bereits jetzt schon entsprechende Flächen für bestimmte Nutzungen und deren Entwicklung vorsehen und vorhalten und die planerischen Voraussetzungen durch Ausweisung entsprechender Bauflächen schaffen.

Ausgangspunkt für die Planung ist also ein Ansatz von ca. 1.000 WE Neubau auf den bisher ausgewiesenen Standorten und Flächen.

Einzelne Standorte sind zwischenzeitlich bebaut worden bzw. mit der Bebauung wurde begonnen.

Zusammenfassend die standörtliche Übersicht zu den Bedarf- und Entwicklungszielen aus gegenwärtiger Sicht:

Standort	WE-Anzahl / angenommenes Bau- volumen	Standortvorbereitung
<b>Stadt Demmin</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Pensiner Weg Nord</li> <li>• Pensiner Weg Süd</li> <li>• Achtermanns Acker</li> <li>• Kattensteerz (Stuterhof)</li> <li>• Vorwerk</li> <li>• Lückenbebauungen/ Verdichtung in vorh. Wohn- und Mischgebieten (einschl. Drönnewitzer Str.)</li> </ul>	20 Eigenheimstandorte 41 Eigenheimstandorte  ca. 340 Eigenheimstandorte  ca. 120 Eigenheimstandorte  ca. 100 Eigenheimstandorte  ca. 220 Standorte	Standort begonnen Standort bebaut  Standort ist vorbereitet, Bebauung beginnt  Bauvorbehaltsflächen  Bauvorbehaltsflächen  -
<b>Ortsteile</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Drönnewitz</li> </ul>	ca. 80 Eigenheimstandorte	VE-Plan für Teilflächen in Vorbereitung, Bauvorhaltung für übrige Flächen

• Abrundungen / Baulückenschließungen in den übrigen Ortsteilen Randow, Lindenfelde, Deven und Waldberg	ca. 40 Eigenheimstandorte	z.T. mit Bebauung begonnen / Baulandreserven
<b>Summe:</b>		<b>ca. 960WE</b>

### Wohnbauflächenausweisungen

1. Zur Bestandssicherung und Entwicklung von Wohnbauflächen im bebauten Stadtgebiet werden die überwiegend von der Wohnnutzung geprägten Gebiete den Wohnbauflächen zugeordnet.

#### Das betrifft in der Hansestadt Demmin folgende Bereiche:

- die nördlichen Bereiche der Altstadt
- Teilflächen der Vorstadt
- die Wohngebiete am Pensiner Weg
- die Wohnbebauung an der Jarmener Straße
- die Wohnsiedlungen im Westen der Stadt (Reutersiedlung, Thälmann-Siedlung, Teilflächen von Stuterhof)
- die südlichen Teilbereiche Vorwerk.

Die Hauptwohnbereiche der Hansestadt befinden sich im Zentrum (Altstadt und Vorstadt) sowie in den Wohnbereichen Ost und West. Dabei hat das Zentrum der Hansestadt noch traditionsgemäß den größten Anteil an Einwohnern, gefolgt vom Wohnbereich Ost mit den mehrgeschossigen Wohnblockgruppen.

Der Hauptsanierungsbedarf für Wohnungen ist im Zentrum zu bewältigen. Teile des historischen Stadtkerns und der Anklamer Vorstadt sind zum Sanierungsgebiet erklärt worden, der Rahmenplan für die Um- und Neugestaltung ist erarbeitet worden. Diese Festlegungen des Rahmenplanes sind Orientierungen. Der Stadtkern und die Vorstadt sind vor allem Wohnstandort.

Wohnbauflächen (W) dienen neben der Hauptnutzung „Wohnen“ u.a. auch der Unterbringung der erforderlichen, nicht gesondert dargestellten öffentlichen und privaten Versorgungseinrichtungen, ausnahmsweise sind nicht störende Gewerbebetriebe, Einrichtungen der Verwaltung, Beherbergungsbetriebe usw. möglich.

Im „Besonderen Wohngebiet“ sind z.B. auch Geschäfts- und Bürogebäude bzw. sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

Innerhalb der Wohnbauflächen gestattet also die Palette der Nutzungsarten neben der Wohnnutzung ausreichend auch andere Nutzungen.

Die Wohngebiete im Westen und Osten der Stadt wären vom Charakter her den „Allgemeinen Wohngebieten“ nach BauNVO zuzuordnen, die Wohnbebauung im Zentrum zu großen Teilen ebenfalls.

Die Ortsteile der Hansestadt Demmin sind in ihrer Nutzungsstruktur unterschiedlich zu bewerten. Vorrangig durch die Wohnnutzung geprägt, werden Teilflächen in den Ortslagen Deven und Drönnewitz.

In Deven werden die bebauten Flächen nördlich der B 110 den Wohnbauflächen zugeordnet (Teilfläche von Deven und der Bereich Dever Hof). Der Devenener Hof stellt sich in seiner Gesamtheit zur Zeit als eine Gemengelage dar. In dieser Lage hat das dortige Metallunternehmen Bestandsschutz. Angemessene Erweiterungen unter Berücksichtigung der angrenzenden Wohnnutzung sind zulässig. Planungsabsicht ist jedoch die Entwicklung zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“.

In Drönnewitz ist die Bebauung an der DM 36 eindeutig von der Wohnnutzung geprägt und Teilflächen nördlich der Kreisstraße außerhalb des Gutsbereiches und der Stallanlagen.

Die Ortslagen Randow und Lindenfelde sind vorrangig Wohnstandorte und sollen auch zukünftig vorrangig der Wohnnutzung vorbehalten bleiben. In Randow sind bereits mehrere Eigenheime entstanden, in Lindenfelde stehen Baulücken zur Verfügung. Im Flächennutzungsplan werden insgesamt Wohnbauflächen dargestellt.

**2. Durch die Darstellungen von gemischten Bauflächen werden im Flächennutzungsplan weitere Flächen für die Bestandssicherung und Entwicklung der Wohnnutzung bestimmt.**

Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören. Beide Nutzungsarten sind zu gleichen Anteilen zulässig.

Im Flächennutzungsplan werden Mischbauflächen in der bebauten Stadt und in den Ortslagen dargestellt (siehe dazu Erläuterungen unter Punkt 3.3.3).

Im Flächennutzungsplan wird davon ausgegangen, daß innerhalb der ausgewiesenen vorhandenen Wohn- und Mischbauflächen durch Lückenbebauung, Abrundung und

Verdichtung noch ca. 260 WE Neubau möglich sind, davon ca. 40 WE in den Ortslagen Randow, Lindenfelde, Waldberg und Deven (siehe Tabelle Planungsannahmen).

**3. Die Hansestadt hat sich im Rahmen der Flächennutzungsplanung für Flächenerweiterungen auf neuen Standorten entschieden:**

Die Standorte liegen im Osten und Westen der bebauten Stadt, angrenzend an die vorhandenen Wohnbauflächen. Im Süden werden bauliche Erweiterungen in Vorwerk vorgehalten.

Die Ortslage Drönnewitz soll kompakt entwickelt werden (siehe als Übersicht auch Tabelle Planungsannahmen).

Im Osten der Hansestadt sind die Standorte am Pensiner Weg zum Teil bebaut bzw. werden bebaut. Am Pensiner Weg sollen insgesamt 61 Eigenheime entstehen.

Nördlich der Drönnewitzer Straße sind Erweiterungen bis in Höhe der letzten vorhandenen Bebauung geplant. Die Flächen liegen z.T. im Landschaftsschutzgebiet. Die Stadt hat die Herausnahme der Flächen beantragt; die Herausnahme der Flächen aus dem Landschaftsschutzgebiet ist in Aussicht gestellt worden.

Das potentielle Baugebiet in der Hansestadt ist gegenwärtig der Standort Achtermanns Acker im Westen der Stadt. Mit der Erschließung und Bebauung der Flächen ist begonnen worden. Laut B-Plan sind Bauflächen für ca. 340 Wohneinheiten (überwiegend Eigenheimbau) ausgewiesen worden. Vorteile sind u.a. die Nähe zum Stadtzentrum und die Lage in Nachbarschaft zu Erholungsbereichen und landschaftlich attraktiven Räumen (Devener Holz, Peeneniederung).

Die Bauflächen Kattensteerz (Stuterhof) und Vorwerk stellen Bauvorbehaltsgebiete dar. Am Kattensteerz ist die bauliche Abrundung der Stadt bis zum Devener Holz vorgesehen. Im B-Plan ist zu berücksichtigen, daß die notwendigen Abstände zu den Waldflächen eingehalten werden. Entlang des Devener Holzes werden die Wohnbauflächen im Bestand ausgewiesen.

In Vorwerk ist die bauliche Ergänzung und Abrundung bis zum Abzweig der L 27 geplant. Über einen Vorhaben und Erschließungsplan ist am Abzweig der L 271/L 27 bereits ein neues Autohaus entstanden, die unbebauten Flächen zwischen der bebauten Ortslage und diesem Autohaus werden für eine Bebauung vorgehalten.

### 3.3.2 Gewerbliche Bauflächen

Kennzeichnend für die Hansestadt Demmin sind Klein- und Mittelbereiche des verarbeitenden Gewerbes, derzeitig noch vorrangig ausgerichtet auf landwirtschaftliche Erzeugnisse. In Demmin bezieht sich dies nach dem Aufgeben der Zuckerfabrik in erster Linie auf die Getreidewirtschaft. Weiterhin sind Betriebe des Baugewerbes, der Metallverarbeitung, des Handels und der Dienstleistungen vorhanden; die häufig in unmittelbarer Nachbarschaft zu vorhandener Wohnbebauung angesiedelt sind und damit Mischstrukturen darstellen. Dies betrifft vor allem Kleinbetriebe entlang der Hauptstraßen. Die entsprechend der historischen Entwicklung im gesamten Stadtgebiet verteilten gewerblichen Bauflächen wurden mit den neuen Bedingungen nach der Wende 1990 nach Nutzung und Flächenbedarf eingeschränkt und so umprofiliert, daß inzwischen der ursprüngliche Nutzungscharakter in Form gemischter Bauflächen umgesetzt wurde bzw. umgesetzt wird.

Planungsziel der Stadt ist, die im bebauten Stadtgebiet vorhandenen gemischten Bebauungsstrukturen nicht aufzugeben. Handwerk und Gewerbe sollen nahe dem Verbraucher bleiben, die Funktionstrennung von Wohnen und Arbeiten ist nicht beabsichtigt. Im Flächennutzungsplan werden gemischte Bauflächen dargestellt (Erläuterungen dazu siehe Punkt 3.3.3).

Im Stadtgebiet von Demmin sind gegenwärtig folgende Hauptbetriebe ansässig:

- Wolkower Milchhof
- Peene-Land Getreidegesellschaft mbH
- Fricke Landtechnik GmbH
- Kalksandsteinwerk ergänzt durch weitere Baustoffindustrie
- Stahl- und Metallbau e.G.
- DMT Demminer Maschinen-Technik GmbH
- Öffentlicher Personen-Nahverkehr
- BHG Demmin e.G. mit Bau- und Gartenmarkt sowie Möbelmarkt Pomm
- Technische Gebäudeausrüstung GmbH
- Rheinbau Handel Ost GmbH
- insgesamt 37 Baubetriebe verschiedener Spezialisierung
- dazu 13 Zulieferbetriebe bzw. Betriebe für nachfolgende Arbeitsprozesse für das Baugewerbe
- 7 Betriebe für stadttechnische Versorgungen einschl. Telekom.

Die Freilagerfläche der Peeneland Getreidegesellschaft hat Bestandsschutz. Im Flächennutzungsplan werden die Lagerflächen den „Flächen für die Landwirtschaft“ zugeordnet. Bei Aufgabe der Nutzung für die Getreidelagerung sind die Lagerflächen zurückzubauen, da sich die Flächen teilweise in der Trinkwasserschutzzone II befinden.

Im Flächennutzungsplan werden folgende Bereiche den gewerblichen Bauflächen zugeordnet:

- Hafenbereich Am Bollwerk (Getreidewirtschaft / Siloanlagen)
- Tiefbauunternehmen in Deven
- Kalksandsteinwerk in Siebeneichen
- Arbeitsstättengebiet Meyenkrebs.

An diesen Standorten soll auch zukünftig nur die gewerbliche Nutzung gestattet sein, Entwicklungen in der Wohnnutzung sind nicht beabsichtigt. Für den Standort Deven wird verbindlich das Gewerbegebiet festgesetzt; die Entwicklungsmöglichkeit für ein Industriegebiet soll ausgeschlossen werden. Der Standort Meyenkrebs ist das Hauptarbeitsstättengebiet in der Hansestadt.

Das Arbeitsstättengebiet in Meyenkrebs ist im Norden der Stadt historisch entstanden. Dieser Bereich soll auch zukünftig der gewerblichen Nutzung vorbehalten bleiben und entwickelt werden. Geplant ist, daß sich das Schwergewicht zunehmend nach Norden in den Bereich Meyenkrebs verschiebt. Abzulösende störende Industrie oder störendes Gewerbe soll in diesen Bereich ausgelagert werden.

Nach dem Regionalen Raumordnungsprogramm wird der Standort Demmin Meyenkrebs den regionalen Schwerpunkten für produzierendes Gewerbe zugeordnet, ...\*um die Nachfrage nach Gewerbeflächen befriedigen und entsprechende Aktivitäten dort hinlenken zu können. Diese Schwerpunkte sollen überwiegend für Betriebe des produzierenden Gewerbes reserviert bleiben. Dort sind sowohl die Ansiedlungsbedingungen für größere Betriebe vorzuhalten als auch deren Entfaltungsbedingungen (Stabilisierung und Expansion bestehender Gewerbebetriebe) zu sichern\*. Einzelhandelsbetriebe sind mit Ausnahme des produktionsbezogenen Einzelhandels auszuschließen.

Im Flächenutzungsplan werden ca. 145 ha gewerbliche Bauflächen beiderseits der Woldeforster Straße und der B 194 dargestellt, die Flächen der ehemaligen Zuckerfabrik sind mit einbezogen worden. Die Erschließung des Gebietes wird in Abschnitten und je nach anstehendem Bedarf erfolgen. Der B-Plan wird die konkreten Festsetzungen treffen, an den Randgebieten wären industrielle Nutzungen denkbar.

Die benachbarten Wohnnutzungen haben Bestandsschutz und Nutzungskonflikte sind auszuschließen.

Planungsziel ist eine weitere Vertiefung der Wohnnutzung in Nachbarschaft des Gewerbegebietes nicht zuzulassen. Die benachbarten bebauten Flächen werden den Mischgebieten zugeordnet, das betrifft u.a. die gesamte Ortslage Waldberg.

Im Norden der Hansestadt Demmin hat die gewerbliche Nutzung absolut Vorrang. Diese Konzentration von Arbeitsstätten hat Auswirkung auf den Individual-, den Last- und den öffentlichen Personennahverkehr, sowie auf die Netze der stadttechnischen Versorgung. Die Probleme sind schrittweise zu lösen.

### 3.3.3 Gemischte Bauflächen

Die Darstellung von gemischten Bauflächen ergibt sich in Demmin aus der historischen Entwicklung wie planerisch aus dem Bestreben, stark störende Gewerbebetriebe aus der Stadt in das nördliche Arbeitsstättengebiet zu verlegen.

Im Flächennutzungsplan werden folgende Bereiche den gemischten Bauflächen zugeordnet:

- die zentralen Bereich um den Marktplatz (Altstadt)
- Teilflächen der Vorstadt
- die bebauten Bereiche beidseitig der Ortsausfahrten
- die Ortslage Waldberg
- Teilflächen der Ortslagen Deven (Bereich um Kirche mit Friedhof) und Drönnewitz (Gutsbereich und Bereich Stallanlagen).

Die gemischten Bauflächen im Stadtzentrum (Altstadt) repräsentieren das Wohnen in Verbindung mit kleinem Handwerk; enthalten aber auch zum Beispiel Bau- und Lagerbetriebe an der Loitzer Straße.

Die gemischten Bauflächen in der östlichen Vorstadt bis hin zum Bahnhofsbereich weisen Handwerker, Lagerbetriebe, Baubetriebe und Kfz-Betriebe auf.

Der Bereich zwischen der Treptower Straße und der Mozart-Straße südlich der Schubert-Straße und Beethovenstraße wird aus städtebaulichen Gründen nicht als gewerbliche Baufläche ausgewiesen, sondern den gemischten Bauflächen zugeordnet. Langfristig sind die Betriebe, die zulässiger Weise ins Gewerbegebiet gehören, anzusiedeln.

Im Stadtbereich Ost enthalten die gemischten Bauflächen landwirtschaftliche Anlagen, große Lagerbetriebe, Kfz-Betriebe, Baubetriebe und Metallverarbeitungsbetriebe.

Im Stadtbereich Süd enthalten die gemischten Bauflächen landwirtschaftliche Anlagen, Bau- und Kfz-Betriebe.

Im Stadtbereich West enthalten die gemischten Bauflächen Handwerksbetriebe, Kfz-Betriebe und Baubetriebe.

Folgende Arbeitsstättengebiete mit derzeitig geringem Wohnanteil sollen sich zu Mischgebieten zwecks Verbesserung der Wohnnachbarschaft entwickeln.:

- |   |                   |
|---|-------------------|
| - Wolkower Milchhof und MTS (Melio) am Quitzerower Weg,<br>Umspannwerk wird bleiben | Stadtbereich Ost  |
| - Bereich Stahl- und Metallbau e.G., Jarmener Straße / An der Mühle                 | Stadtbereich Ost  |
| - Bereich Anklamer Feld   | Stadtbereich Ost  |
| - Bereich Vorwerk   | Stadtbereich Süd  |
| - Bereich Stuterhof   | Stadtbereich West |

Am Quitzerower Weg wird das Grundstück am Umspannwerk mit den gemischten Bauflächen zugeordnet. Die Flächen dienen zum Teil nicht mehr der Elektroenergieversorgung und die baulichen Bestände sind u.a. für die Wohnnutzung vorgesehen.

### 3.3.4 Einrichtungen des Gemeinbedarfs

Die Ausweisung von Gemeinbedarfsflächen erfolgt lediglich für drei Bereiche:

- Schulstandort E.-M.-Arndt-Straße
- Schulstandort Saarstraße
- Krankenhausgebiet.

Die Einrichtungen des Gemeinbedarfs sind ansonsten in den unterschiedlichsten Bauflächen integriert und im Flächennutzungsplan durch das entsprechende Symbol gekennzeichnet worden.

Zu den einzelnen Einrichtungen noch die folgenden Hinweise und Bemerkungen:

#### Schulen

Die Schulentwicklung erfolgte seit 1993 auf der Grundlage des neu eingeführten dreigliedrigen Schulsystems und ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch nicht abgeschlossen. Die Schulkapazität reicht für die gegenwärtigen Schülerzahlen aus.

Die Hansestadt verfügt über:

1 Gymnasium in Demmin Ost (2 Schulen)

4 Realschulen mit Haupt- und Grundschulteil Demmin Mitte, Ost und West

1 Hilfsschule, Demmin Mitte

1 Schule für geistig behinderte Kinder Demmin Ost

1 Berufsschule Demmin Ost mit Nebenstelle

1 Volkshochschule, Demmin Mitte, Beethovenstraße und

2 weitere Schulungs- und Umschulungseinrichtungen sowie Bildungsvereine.

Zur Realschule am Stadion, Demmin Ost, gehört als besondere Unterrichtsmöglichkeit die Sternwarte und das Planetarium im alten Wasserturm.

Es bestehen seitens der Stadt- und der Kreisverwaltung folgende Forderungen, die sich auch auf Flächenbedarf beziehen:

- Verbesserungen der schulischen Bedingungen für die Hilfsschule
- Erweiterungserfordernisse an Realschulen
- Bau einer Sporthalle (siehe nachfolgenden Abschnitt).

Da die Erwachsenenqualifizierung und Umschulung zunehmend an Bedeutung gewinnt, hat vor allem die Volkshochschule Bedarf an besserer Ausstattung und ggf. an räumlicher Erweiterung.

Für das Gymnasium an der Saarstraße, kombiniert mit der Musikschule, steht ein Internat zur Verfügung.

### Sporthallen

Ein Sportstättenbedarfsplan liegt in allseits abgestimmter Form nicht vor.

Seitens des Schulamtes der Kreisverwaltung ist für die Schulen der Innenstadt trotz Ausbau der baulich integrierten Turnhalle an der Zille-Schule II eine Turnhalle erforderlich, die auch Wettkampfbedingungen erfüllt. Standort dafür ist die Sonderbaufläche gegenüber dem Schwanenteich („Am Hanseufer“).

Ziel für die Planung von Sporthallen ist in jedem Fall:

- ein optimales Angebot für Schulsport
- die Förderung hallengebundener Sportarten für Sportvereine
- die Einbeziehung freier Sportgruppen nichtorganisierter Einwohner.

Zur Zeit gibt es in der Hansestadt insgesamt 7 Sporthallen mit insgesamt 2.770 m<sup>2</sup> Sportfläche.

Bei einem Richtwert (alte Bundesländer) von 253 m<sup>2</sup> Hallennutzfläche pro 1000 EW hätte die Hansestadt gegenwärtig einen Bedarf von insgesamt etwa 3.700 m<sup>2</sup> Hallennutzfläche.

Die Hansestadt besitzt keine Schwimmhalle, deshalb ist in der Sonderbaufläche „Am Hanseufer“ ein kombiniertes Schwimmbad vorgesehen, in dem sowohl der Schulsport wie Wettkampfsport als auch ein Spaßbad integriert ist. Im B-Plan Nr. 10 ist dafür das Baurecht vorbereitet.

Bei einem Richtwert (alte Bundesländer) von 20 m<sup>2</sup> nutzbarer Wasserfläche pro 1000 Einwohner ergibt sich für die Hansestadt ein Bedarf von etwa 300 m<sup>2</sup> nutzbarer Wasserfläche. Dies entspricht einer Größe der vorhandenen sogenannten Volksschwimmbädern in Neubrandenburg oder Anklam.

Der Schwimmsport bzw. der Schwimmunterricht kann in der Hansestadt zur Zeit nur im Freibad an der großen Bürgerwiese (Demmin Mitte) im Sommer betrieben werden.

### Kindertagesstätten

In der Hansestadt ist mit den vorhandenen Kindertagesstätten die Versorgung von der Kapazität her gegeben, so daß keine neuen Flächen für diesen Gemeinbedarf ausgewiesen werden müssen.

Der Bereich Kinderkrippen und Kindergärten ist seit 1991 durch die damalige Kombination in der Zetkinstraße ergänzt und damit die Ausgangsbasis für den Zentrumsbereich verstärkt worden.

Diese wird jetzt zusammen mit 4 weiteren Kindertagesstätten als solche genutzt.

Standorte:

Südmauer 8	Demmin Mitte
C.-Zetkin-Straße	Demmin Mitte
Wollweberstraße	Demmin Mitte
E.-Moritz-Arndt-Straße 33	Demmin Ost
Rosestraße 38	Demmin West

Für die zukünftige Entwicklung muß der Bedarf neu analysiert werden.

Schulhorte sind den Kindertagesstätten zugeordnet:

- Südmauer 111 Pl. Demmin Mitte
- Wollweberstraße 132 Pl. Demmin Mitte
- Ernst-Moritz-Arndt-Straße 93 Pl. Demmin Ost
- Rosestraße 65 Pl. Demmin West

Ein weiterer Flächenbedarf ist dafür nicht angemeldet.

### Einrichtungen zur Jugendpflege und zur Jugendhilfe

Für die Betreuung von Jugendlichen wurde 1993 ein Jugendklub am Stadion in Demmin Ost geschaffen.

Weitere Einrichtungen in den anderen Stadtteilen müssen noch eingerichtet werden, dies soll vorwiegend im baulichen Bestand erfolgen, so daß keine Flächenausweisungen vorgenommen werden müssen.

Eine Einrichtung der Jugendhilfe besteht nur in Form einer amtlichen Beratungsstelle, ein Kinderheim wurde bislang nicht eingerichtet.

Im Luisentor ist die Jugendherberge eingerichtet, sie dient auch als Jugendtreff.

### **Alteneinrichtungen**

Das ehemalige Altersheim (Caritasheim im Schützenhaus) wurde 1991 nach Demmin Ost, Heinestraße, verlegt. Es weist 23 Plätze aus und kann geringfügig erweitert werden.

Ein kirchlich betreutes Alters- und Pflegeheim Gertraudenstift wurde 1994 nahe der katholischen Kirche in Demmin Mitte eingeweiht, es hat insgesamt 60 Plätze. Die Kapazitäten reichen für den Bedarf in der Hinsicht auf Demmin als Mittelzentrum nicht aus.

Die Hansestadt verfügt über 15 altersgerechte Wohnungen. Zur Zeit liegen 63 Anträge auf Bereitstellung von altersgerechtem Wohnraum vor.

Nach Kennziffern der Altbundesländer sind 45,2 Plätze pro 1000 über 64 Jahre alte Einwohner in Altenwohnheimen und Altenheimen anzusetzen; für Pflegeheime sind es ab 1000 EW der gleichen Altersstufe 17,4 Plätze.

Für Demmin ist ein Bedarf von etwa 105 Plätzen bzw. 42 Plätzen anzusetzen.

### **Gesundheitswesen**

Die Hansestadt verfügt über ein 1993 als Ergänzung der ehemaligen Poliklinik errichtetes Ärztehaus. Das Kreiskrankenhaus wurde ebenfalls mit einem Anbau erheblich erweitert und modernisiert. Als Flächenerweiterung wurde der sogenannte Patientengarten an der Promenade im F-Plan aufgenommen. Krankenhaus und Patientengarten sollen durch einen begrünten Lärmschutzwall an der geplanten Südtangente geschützt werden. Auf dem Gelände des Krankenhauses Demmin wird die Errichtung und Betreibung eines Hubschraubersonderlandeplatzes für den Rettungsdienst und Krankentransport geplant.

Südlich der Bartholomaei-Kirche wird am Schuhagen eine Sozialstation eingerichtet, die kirchlich organisiert ist.

### **Kirchliche Einrichtungen**

Im Stadtzentrum steht die evangelische Bartholomaei-Kirche; ihre Funktion wird durch ein Gemeindezentrum am Kirchplatz und eventuell durch ein Jugendhaus an der Baustraße ergänzt. Am Barlachplatz, am Ostrand von Demmin Mitte, steht die katholische Kirche. Beide Gotteshäuser und Anwesen reichen für die kirchlichen Belange aus.

Weitere kirchliche Einrichtungen sind:

Landeskirchliche Gemeinschaft Prediger

Günter Ulbrich

Wollweberstraße 4 B

Neuapostolische Kirche

Nordmauer 6

Gemeinschaft der Siebenten-

Tags-Adventisten

Mühlenstraße 18

### Kulturelle Einrichtungen

Die Hansestadt Demmin verfügt über nachfolgend aufgeführte kulturelle Einrichtungen, die im F-Plan gekennzeichnet sind:

1. Die Kulturhalle am Stadion, sie wurde 1988 erbaut und ist als Mehrzweckeinrichtung konzipiert, Demmin Ost.
2. Das Kino am Bebelplatz, Demmin Mitte.
3. Die Freilichtbühne in den Sandbergstannen (in Sonderbaufläche).
4. Das Kreis-Heimatmuseum, Hanseufer, Demmin Mitte.
5. Die Stadt- und Kreisbibliothek neben Kinderbibliothek, Demmin Mitte
6. Die Sternwarte mit Planetarium, Demmin Ost.
7. Die kleine Galerie im Marienheim, Demmin Mitte.

Flächenrelevante Erweiterungen dieser Einrichtungen sind nicht vorgesehen.

### Öffentliche Verwaltungseinrichtungen

1. Die Stadtverwaltung befindet sich am Markt im Rathaus, das jedoch ursprünglich ein Haus der Getreide-Kaufmannsinnung war. Das kriegszerstörte eigentliche Rathaus auf dem Marktplatz wird im Stil der Jahrhundertwende wieder aufgebaut werden. Ein Großteil der Stadtverwaltung wird jedoch im Verwaltungszentrum am Hafen verbleiben.
2. Die Kreisverwaltung befindet sich im Gebäudekomplex des ehemaligen pommerschen Landratsamtes beiderseits der A.-Pompe-Straße sowie am Hanseufer. Nach Freizug der Sparkassenräume in der A.-Pompe-Straße werden diese vom Landkreis genutzt. Das Umweltamt ist an der Mühle untergebracht.
3. Das Kataster- und Vermessungsamt, das dem Landkreis zugeordnet wurde, ist im ehemaligen Wehrkreiskommando in den Sandbergstannen untergebracht.

4. Die Polizeidirektion befindet sich weiterhin in der Zetkinstraße 14 a (Einrichtung des Landes).
5. Das Amtsgericht mit allen nachgeordneten Abteilungen einschließlich Grundbuchamt befinden sich in der Zetkinstraße 14.
6. Deutsches Rotes Kreuz, Kreiskomitee, Neuer Weg, Demmin Ost  
Eine Verlagerung dieser Einrichtung ist erforderlich, da die Bahnquerung Jarmener Straße mit häufigen, langen Schließzeiten als Standort-Nachteil angesehen wird.
7. Das Arbeitsamt ist an der Mühle untergebracht.

#### **Feuerwehr**

Das Feuerwehrhauptgebäude befindet sich am Klinkenberg. Ein Neubau wird angedacht, verbindliche Standortentscheidungen sind noch nicht getroffen worden.

#### **Post / Telekom**

Das Hauptpostgebäude an der Zetkinstraße bleibt in Funktion und Baulichkeit erhalten. Eine Erweiterung auf dem Grundstück ist nicht vorgesehen.

Das 1989 neu errichtete Funktionsgebäude der Telekom mit großem Richtfunkstreckenturm wurde 1996 mit der Eigenständigkeit übernommen. Erweiterungen sind nicht vorgesehen.

Es sind 3 Richtfunkstreckenkanäle zu beachten; dies wirkt sich besonders auf die Bebauungen der umliegenden Höhenrücken aus.

### **3.3.5 Grünflächen**

Die Bestandssituation von Grünflächen ist im Landschaftsplan ausführlich beschrieben, es werden Maßnahmen zur Gestaltung und Aufwertung der Bereiche genannt.

Im Flächennutzungsplan erfolgt die Darstellung von bedeutsamen Flächen und Anlagen, dazu die folgenden textlichen Ausführungen:

#### Park- / Grünanlagen

Zu den wichtigsten innerstädtischen Grünanlagen zählen der Marienhain und E.-Barlach-Platz. Diese Strukturen müssen erhalten bleiben und in Verbindung zum Ensemble Mühlengraben - Schwanenteich gestaltet werden. Die Attraktivität des Mühlengrabens als wichtigster Grünzug der Hansestadt unter Einbeziehung der angrenzenden unbebauten

Flächen muß gesteigert werden. Im Flächennutzungsplan werden die Bereiche des Mühlengrabens auch als Grünflächen dargestellt und kenntlich gemacht.

Zielstellung ist, die parkähnlichen Grünanlagen und gepflegten Parkanlagen mit Baumalleen zu einem Freifächensystem untereinander zu verbinden, wobei die fußläufigen Verbindungen bzw. die Rad- und Wanderwege den Vorrang für solchen Verbund haben. Nach Möglichkeit sind die Sehenswürdigkeiten der Hansestadt mit einzubeziehen.

Den Grünflächen mit zugeordnet werden weiterhin Flächen am Hanseufer. Zwischen den vorhandenen Parkplätzen am Einkaufsmarkt Lidl und den geplanten „Sport- und Erholungseinrichtungen“ sollen die Sammelgaragen abgerissen werden und Grünflächen in der Zweckbestimmung „Park mit Spielplatz“ gestaltet werden. In Nachbarschaft zum Krankenhauskomplex soll ein Patientengarten neu entstehen. Dafür sollen die Flächen bis zur städtischen Entlastungstrasse mit genutzt werden, ein Lärmschutzwall wird erforderlich.

Laut B-Plan Nr. 12 sind im Bereich der Zuckerfabrik Flächen den Grünflächen mit Zweckbestimmung Park zugeordnet worden.

#### Friedhof

Der Hauptfriedhof ist in Demmin Ost an der Jarmener Chaussee angelegt. In seiner Größe mit etwa 12,5 ha Fläche reicht er für den Prognosezeitraum und für die Belegungsintervalle aus.

Im Flächennutzungsplan mit dargestellt ist auch der kleine Friedhof in Demmin Süd (Vorwerk). Der kleine Friedhof an der Kirche in Deven wurde nicht als Grünfläche dargestellt, er gehört zum Umgebungsschutz der Kirche. Diese kleineren Friedhofsanlagen haben mehr ideellen Wert (dienen kaum noch als Bestattungsort).

Allein kulturelle Bedeutung haben der Friedhof im Marienhain (Grabdenkmale) am Stadtzentrum und der Judenfriedhof (Grabdenkmale) an der Bergstraße.

#### Kleingärten

Kleingärten sind in allen Stadtbereichen vorhanden, wobei die Stadtteile Mitte und Ost die größten Anlagen besitzen.

Die Hansestadt verfügt derzeit etwa über 80 ha Kleingartenflächen, das sind etwa 55 m<sup>2</sup>/EW.

Diese Kleingärten haben in der Regel eine lange Tradition und werden auch in Zukunft zu einer wesentlichen Flächennutzungsposition gehören. Erweiterungen werden nicht geplant.

Von Entwicklungen innerhalb der Niederungsflächen wird abgesehen, da es sich um Vorrangräume Naturschutz und Landschaftspflege handelt. Ein Bedarf zur Ausweisung neuer Flächen steht momentan nicht an.

### Freibad

Die Hansestadt verfügt über ein Freibad nördlich der Altstadt in den Bürgerwiesen.

Wichtiger ist für Demmin ein Hallenbad als kombiniertes Schwimm- und Spaßbad (siehe Sonderbauflächen, geplant in den Tollensewiesen am Hanseufer).

### Sportanlagen / Spielplätze

Für den Schulbedarf stehen kleinere Sportflächen in Nähe derselben zur Verfügung. Nur in der Altstadt reichen diese Schulsportflächen nicht aus. In den Tollensewiesen am Hanseufer sind Sonderbauflächen für Sport und Erholung vorgehalten, geplant ist die Mitnutzung der Einrichtungen für den Schulsport.

Die Hansestadt Demmin verfügt über ein Sportstadion an der Jarmener Straße und über eine Motocrossbahn Am Sandberg im Ortsteil Vorwerk. Im Flächennutzungsplan werden Grünflächen in der Zweckbestimmung Sportplatz dargestellt.

Flächenvorhaltungen für neue Sportanlagen werden im Flächennutzungsplan nicht mehr vorgenommen. Ursprünglich geplante Grünflächen in der Zweckbestimmung Sport an der alten Zuckerfabrik bzw. im Wohngebiet Achtermanns-Acker wurden aus den Darstellungen herausgenommen. Die Flächen in Nachbarschaft der alten Zuckerfabrik sollen mit der gewerblichen Nutzung vorgehalten werden. Sporteinrichtungen in größerem Umfang in Nachbarschaft zur geplanten Wohnbebauung am Achtermannsgraben gefährden die notwendige Wohnruhe.

Nach BauNVO sind innerhalb der vorgenommenen Bauflächenausgrenzungen grundsätzlich sportlichen Zwecken dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig. Bei Bedarf können geeignete Flächen umgenutzt und gestaltet werden.

Die Ausweisung und Vorhaltung gesonderter Sportflächen ist aus gegenwärtiger Sicht nicht notwendig.

Vorhandene Spielplätze im Stadtgebiet werden nicht gesondert gekennzeichnet. Im Zusammenhang mit der Gestaltung von Parkanlage am Hausufer (Sondergebiet Sport und Erholung) sollen z.B. neue Spielflächen mitgestaltet werden.

### Bootsanlegestellen / Häfen

Die vorhandenen Anlegestellen und Hafenbereiche sollen auch zukünftig genutzt werden. Die Anlegestelle für die Fahrgastschiffahrt befindet sich an der Fischerinsel, diese Bereiche sollen attraktiver gestaltet werden. Weiter südlich gelegen an der Peene nutzen die Segler Flächen.

Die alten Hafenbereiche am Bollwerk und auch an der Zuckerfabrik sollen erhalten bleiben.