

**Begründung**  
**der Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan**  
**Nr. 15 der Hansestadt Demmin zur Errichtung von 4 Eigenheimen**  
**am Pensiner Weg**

Inhaltsübersicht:

1. Allgemeines
2. Planungsziele
3. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
4. Ver- und Entsorgung
5. Städtebauwerte
6. Maßnahmen zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
7. Grünordnung
8. Verfahrensvermerke

1. Allgemeines

- 1.1 Kartenunterlage

Als Planungsgrundlage dient das Vermessungsergebnis (Umringsgrenzfeststellung) und die topografische Aufnahme des Bebauungsplangebietes durch das Vermessungsbüro Weinert

ÖbVI Dipl.-Ing. Herbert Weinert  
 Quitzerower Weg 13 C  
 17109 Hansestadt Demmin

- 1.2 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Hansestadt Demmin, Gemarkung Demmin, Flur 3, und wird begrenzt

- im Norden durch das Flurstück 171/1
- im Osten durch das Flurstück 172/1
- im Süden durch das Flurstück 211/2
- im Westen durch die Flurstücke 173/2 und 174/8

Das Plangebiet umfaßt das Flurstück 173/1 und Teile der Flurstücke 174/8 und 211/2

### 1.3 Bestandserhebung und Analyse der Flächen des Geltungsbereiches und der angrenzenden Flächen

#### 1.3.1 Eigentumsverhältnisse

Flurstück	Best.-Nr.	Eigentümer
171/1	7700	Färber, Otto
172/1	4628	Düvier, Maria und Düvier, Hans-Joachim
173/1	7785	Fernow, Sabine
173/2	5427	LPG (P) Demmin
174/8	31255	SERO Entsorgung Neubrandenburg
211/2	5519	Landkreis Demmin

#### 1.3.2 Topografie

Das Plangebiet ist im Südwesten und im Nordosten mit Erdstoff aufgefüllt. Im Osten ist das Plangebiet von einer mit Bäumen und Sträuchern bewachsenen Böschung zu einer Talsenke geprägt. Im Norden des Plangebietes befindet sich eine mit Sträuchern und Heister bewachsenen Böschung, die in eine mit Gras und Sträuchern bewachsene Senke abfällt.

#### 1.3.3 derzeitige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit nicht genutzt. Es stellt eine Gewerbebrache dar.

#### 1.3.4 Verkehrsverhältnisse

Das Plangebiet grenzt unmittelbar an die Kreisstraße DM 19 in der Ortslage der Hansestadt Demmin in Richtung Pensin.

#### 1.3.5 Baugrund

Im Plangebiet stehen hauptsächlich Mittelsande an, die durch Geschiebelehme unterlagert werden.

Im Nordosten sind zum Flurstück 172/1 großflächige Auffüllungen vorhanden. Dieser Bereich des Plangebietes ist bedingt bebaubar, d.h., es sind Sondergründungen mit oder ohne Unterkellerung erforderlich, um auf gewachsenem Baugrund gründen zu können.

#### 1.3.6 Immissionsschutz

Das Plangebiet ist durch seine Nähe zu einer Abwasserbehandlungsanlage gekennzeichnet.

Aus diesem Grund wurde eine Geruchsimmisionsprognose erstellt.

Das Ergebnis der Geruchsimmisionsprognose läßt eine eine Bebauung des Plangebietes mit Eigenheimen zu.

### 1.3.7 Ver- und Entsorgungsanlagen

Im Plangebiet (Flurstück 211/2) sind Anlagen zur Abwasserabführung, Regenwasserabführung und Trinkwasserversorgung vorhanden. Diese befinden sich im Besitz der Gesellschaft für kommunale und Umweltdienste mbH.

## 2. Anlaß und Ziel der Planung

### 2.1 Städtebauliche Zielsetzung, Entwicklungsgebot

Es besteht der mit Datum vom 30.09.1999 genehmigte Flächennutzungsplan. Dieser weist für das Plangebiet Wohnbaufläche aus.

Es ist Planungswille der Hansestadt Demmin, eine sinnvolle und problemlose Ergänzung der örtlichen Siedlungsflächen im Plangebiet zu schaffen.

Durch das Planungsziel soll im Plangebiet ein städtebaulicher Mißstand beseitigt werden. Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen. Die Anzahl der Eigenheime soll auf vier beschränkt werden. Aufgrund der Stadtrandlage sollen damit ausreichend große Wohngrundstücke geschaffen werden.

Alle unter 3. aufgeführten Festsetzungen sollen eine Harmonie zu der maßgebenden Umgebungsbebauung hinsichtlich der Art und des Masses der baulichen Nutzung, der überbaubaren Grundstücksflächen und der Bauweise herstellen.

## 3. Inhalt des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Des vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 15 enthält die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen über:

- Art und Maß der baulichen Nutzung
- überbaubare Grundstücksflächen
- Bauweise
- Maßgaben zu den Ausgleichsmaßnahmen

### 3.1 Art der Nutzung

Das Plangebiet soll dem Wohnen dienen. Es soll eine offene Bauweise mit Einzelhäusern festgesetzt werden.

Die Art der baulichen Nutzung wird nach BauNVO, § 1, festgesetzt als

- (1) Wohnbaufläche ( W )
- (2) zulässig sind 4 Eigenheime

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (GRZ) 0,35

Eine Überschreitung der GRZ durch Garagen und Stellplätze einschließlich ihrer Zufahrten und durch Nebenanlagen (BauNVO, § 19(4)) wird ausgeschlossen.

Geschoßflächenzahl (GFZ)	0,3
Anzahl der Vollgeschosse	2
Hausformen	Einzelhäuser
Firstrichtung	parallel zur Kreisstraße DM 19
Dachneigung	38 - 50°
Dachformen	Satteldach, Walmdach, Krüppelwalmdach
Dachbeläge	Dachsteine, Dachziegel
Fassaden	Putz-, Klinker- oder Ziegelfassaden

### 3.3 Verkehrserschließung

Im Plangebiet werden alle zu schaffende Grundstücke über die Kreisstraße DM 19 mit eigenen Grundstücksauffahrten erschlossen.

### 3.4 Naturschutz und Landschaftspflege

Die Errichtung von Gebäuden und deren Zuwegungen stellen nach dem "Ersten Gesetz zum Naturschutz des Landes Mecklenburg - Vorpommern" einen Eingriff in die Natur und Landschaft dar. Im Plangebiet sind flächenhafte Versiegelungen des Bodens mit Beton vorhanden. Diese Flächen werden entsiegelt.

Im Norden des Plangebietes sind Flächen mit Baum- und Strauchbewuchs vorhanden. Diese Flächen werden entrümpelt und der vorhandene Bewuchs wird extensiv erhalten.

Die Fläche der Böschung zum Flurstück 172/1 wird mit einer Strauchbepflanzung unter Einbeziehung vorhandener Sträucher und Bäume auf 80 m Länge und 5,5 m Breite gegen Erosion gesichert und damit hinsichtlich des Biotop-Faktors als auch der dadurch zu erwartenden Verwirbelung gelegentlicher, geruchsbelasteter Luftströme aus Richtung der nahen Kläranlage aufgewertet

### 3.5 Immissionsschutz

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen befinden sich in einem örtlichen Bereich, der einer besonderen Belastung durch Immissionen nicht unterliegt.

Störende Geruchsmissionen aus dem Betrieb der Abwasserbehandlungsanlage sind nach der als Anlage 1 dieser Begründung beigefügten "Geruchsmissionsprognose" nur in geringem und zeitlich äußerst begrenztem Umfang zu erwarten.

Geräuschmissionen aus der Abwasserbehandlungsanlage und durch Fahrverkehr auf der Kreisstraße DM 19 sind durch den Abstand zu beiden Emmissionsquellen als normal zumutbar zu betrachten.

Anzeichen für eine Belastung der Grundstücke durch Kontamination sind nicht vorhanden.

#### 4. Ver- und Entsorgung

##### 4.1 Wasserversorgung

Die Trink- und Löschwasserversorgung erfolgt durch die Gesellschaft für kommunale und Umweltdienste mbH.

##### 4.2 Energieversorgung

Die Erschließung mit Elektroenergie erfolgt durch die e.dis Energie Nord AG.

##### 4.3 Telekommunikationsversorgung

Die Telekommunikationsversorgung erfolgt durch die Deutsche Telekom.

##### 4.4 Abfallbeseitigung

Die Beseitigung häuslicher Abfälle ist durch die Satzung über die zentrale Abfallbeseitigung des Landkreises Demmin geregelt.

##### 4.5 Abwasserbeseitigung

Jedes Grundstück wird an die vorhandene Schmutzwasserleitung angeschlossen. Die Abwasserbehandlung erfolgt in der zentralen Abwasserbehandlungsanlage.

#### 5. Städtebauwerte

Fläche des Geltungsbereiches	9.540 m <sup>2</sup>
davon vorh. öffentliche Verkehrsfläche	569 m <sup>2</sup>
Rückbau vorh. Versiegelungen	564 m <sup>2</sup>
Flächen privater Grundstücke	4.000 m <sup>2</sup>
mögliche Versiegelung privater Grundstücke	1.400 m <sup>2</sup>

#### 6. Maßnahmen zur Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

##### 6.1 Vorhaben- und Erschließungsträger

Herr Andreas Kleinsorg  
Kagenow 21  
17391 Neetzow

-6-

6.2 Flächenerwerb

Das Flurstück 173/1 der Flur 3 ist lt. notariellem Kaufvertrag vom Vorhaben- und Erschließungsträger bereits erworben.

Etwa 691 m<sup>2</sup> des Flurstückes 174/8 der Flur 3 werden durch den Vorhaben- und Erschließungsträger erworben.

6.3 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

7. Grünordnung

Die textliche Darstellung der Grünordnung mit den Ausgleichsmaßnahmen sind in den Teil B des Bebauungsplanes übernommen worden.

Die textliche Darstellung der Grünordnung ist als Anlage 2 dieser Begründung beigelegt.

8. Verfahrensvermerke

Die Begründung einschließlich der Anlagen 1 und 2 ist der als Satzung beschlossenen Planzeichnung (Teil A und Teil B) des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 15 beigelegt.

Hansestadt Demmin, 30.10.2001



Wellmer  
Bürgermeister