

Stand: 25. September 2024

BEGRÜNDUNG

ZUR 1. VEREINFACHTEN ÄNDERUNG

DES BEBAUUNGSPLANES NR. 1.2

DER HANSESTADT DEMMIN

für das GI- und GE-Gebiet Nord-Demmin, westlich der Woldeforster Straße, nördlich des Schönemann-Weg und südlich der Straße Am Erlenberg



Auftragnehmer:



Röntgenstraße 1 - 23701 Eutin
 Tel.: 04521 / 83 03 991
 Fax.: 04521 / 83 03 993
 Mail: stadt@planung-kompakt.de

Inhaltsverzeichnis

1	Entwurfsbegründung	3
1.1	Planungsabsicht	3
1.2	Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems.....	7
1.3	Räumlicher Geltungsbereich.....	8
2	Begründung der Planung	9
2.1	Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen	9
2.2	Erschließung	11
2.3	Grünplanung.....	11
2.4	Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung	12
3	Emissionen und Immissionen	12
4	Ver- und Entsorgung	12
5	Hinweise	14
5.1	Bodenschutz/Abfallecht	14
5.2	Altlasten	14
5.3	Archäologie	14
6	Bodenordnende und sonstige Maßnahmen	15
7	Städtebauliche Daten	15
7.1	Flächenbilanz	15
7.2	Bauliche Nutzung	15
8	Kosten für die Stadt	16
9	Verfahrensvermerk	16

Bearbeiterin:

Stadtplanung:

Gabriele Teske

Dipl.-Ing. Stadtplanerin (UNI)

Dipl.-Wirtschaftsjuristin (FH)



1 ENTWURFSBEGRÜNDUNG

1.1 Planungsabsicht

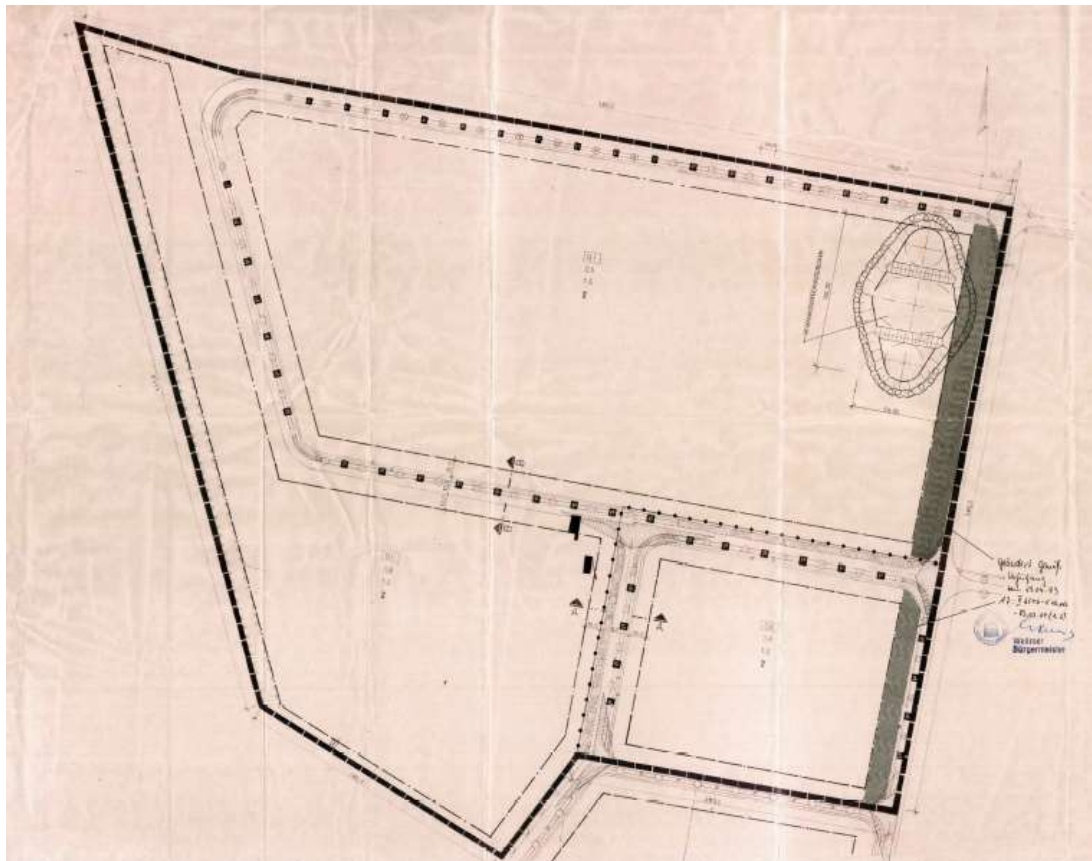
1.1.1 Ziele der Bauleitplanung

Planungsziel ist die Schaffung der planerischen Voraussetzungen für die Sicherung und den bedarfsgerechten Ausbau des bestehenden Gewerbe- und Industriegebietes.

1.1.2 Zwecke der Bauleitplanung

Seit dem 07.10.1993 gilt der Bebauungsplan Nr. 1.2. Dieser setzt das Plangebiet zum überwiegenden Teil als „Industriegebiet“ gemäß § 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Ein deutlich kleinerer Teil im Südosten ist als „Gewerbegebiet“ gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Der Bebauungsplan lässt eine durchgängige Grundflächenzahl von 0,8, eine Geschossflächenzahl von 1,6 bei einer zweigeschossigen Bauweise zu mit einer Höhe der baulichen Anlagen von maximal 10 m über Oberkante der dazugehörigen Erschließungsstraße.

Bild 1: Auszug Bebauungsplan Nr. 1.2



Auf dieser Grundlage kann bereits ein Industriegebiet entwickelt werden. Die ersten Betriebe haben sich bereits im Plangebiet bzw. nördlich und südlich des Plangebietes angesiedelt.

Da die Stadt optimal nutzbare Industriegebiete anbieten möchte, wird ein städtebauliches Erfordernis für eine bedarfsgerechte Anpassung des Bebauungsplanes gesehen.

1.1.3 Alternativuntersuchung

Der Bereich des Plangebietes darf auf Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 1.2 bereits bebaut werden. Das Gebiet ist verkehrlich, und bezüglich der Ver- und Entsorgung, erschlossen. Entsprechend konnte bereits ca. 50 % der Fläche gewerblich und industriell bebaut werden.

Somit handelt es sich hier um eine reine Anpassungsmaßnahme an die heutigen technischen Rahmenvorgaben bei der Beibehaltung der wesentlichen städtebaulichen Ziele hinsichtlich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung als Industriegebiet.

Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 12.12.1996 (– 4 C 29.94 – E 102, 331, 338 f.) muss sich eine Gemeinde nicht gewissermaßen ungefragt auf eine umfassende Alternativsuche machen, sondern kann sich auf eine Alternative beschränken, die sich, bei lebensnaher Betrachtung, in Erwägung ziehen lässt.

Das Planungsrecht des Bebauungsplanes soll lediglich im Bereich der gestalterischen Festsetzungen angepasst werden. Andere Lösungsansätze sind an dem Standort städtebaulich nicht sinnvoll und kommen daher bei einer „*lebensnahen Betrachtung*“ nicht in Erwägung.

1.1.4 Wesentliche Auswirkungen der Bauleitplanung

Die Planung beinhaltet nur reine Höhenänderungen, die den neuen technischen Anforderungen an Gewerbe- und Industriebauten gerecht werden sollen. Zudem wird die Bauweise klar definiert, was im Ursprungsplan noch nicht erfolgt ist.

Geänderte Festsetzungen nach dem Baugesetzbuch (BauGB) und der BauNVO, die sich auf die Art der baulichen Nutzung bzw. auf die Baumasse in ihrer Grund- und Geschossfläche auswirken, erfolgen nicht. Somit beinhaltet diese Planung keine Änderungen in der Art und dem Maß der baulichen Nutzung.

Fazit: Eine wesentliche Verschlechterung der Umgebung ist durch diese Bauleitplanung nicht erkennbar.

1.1.5 Dokumentation des bisherigen Planverfahrens

Verfahrensstand nach Baugesetzbuch (BauGB) von 2017:

Stand	Planverfahren	Gesetzesgrundlage	Zeitraum
x	Aufstellungsbeschluss	§ 10 BauGB	24.04.2024
-	frühzeitige Information	§ 3 (1) BauGB	
-	frühzeitige Information der Gemeinden, TöB und Behörden	§ 4 (1) BauGB	
x	Auslegungsbeschluss		24.04.2024
x	Öffentliche Auslegung	§ 3 (2) BauGB	27.05.2024 – 28.06.2024
x	Beteiligung TöB, Behörden und Gemeinden	§ 4 (2) und 2 (2) BauGB	27.05.2024 – 01.07.2024
	Beschluss der Stadtvertretung	§ 10 BauGB	25.09.2024

1.1.6 Begründung des Verfahrens nach § 13 BauGB

a) Begründung des Verfahrens

Werden durch die Änderung oder Ergänzung eines Bauleitplans die Grundzüge der Planung nicht berührt, kann die Gemeinde/Stadt das vereinfachte Verfahren anwenden, wenn

1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird,
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen und
3. keine Anhaltspunkte dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

b) Anwendbarkeit

Ziel der Änderung des Bebauungsplans ist es, in dem Gebiet nach § 30 BauGB die vorhandene Eigenart der näheren Umgebung in seinem bestehenden Zulässigkeitsmaßstab nicht zu verändern und lediglich Festsetzungen zur zulässigen Höhe der zweigeschossigen Nutzungen abzuändern, um den aktuellen technischen Anforderungen an die Bebauung nachzukommen.

Zudem wird die abweichende Bauweise definiert.

Zu 1: Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung: Nach Abs. 1 Satz 4 der Vorschrift ist das beschleunigte Verfahren ausgeschlossen, wenn durch den Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Punkte gemäß der Anlage 1 zum UVPG sind nicht berührt. Somit bereitet dieser Bebauungsplan keine Planungen vor, die UVP-pflichtig sind. Folglich ist das Verfahren nach § 13 BauGB durchführbar.

Zu 2: Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter: Dieser Punkt könnte zum Tragen kommen, wenn nach dem Bundesnaturschutzgesetz geschützte Tiere durch die Planung beeinträchtigt werden.

Der Bebauungsplan Nr. 1.2 wurde auf einer landwirtschaftlich genutzten Fläche aufgestellt. In dem Rahmen sind die erforderlichen artenschutzrechtlichen Begutachtungen erfolgt. Gesetzlich geschützte Tiere oder Pflanzen sind nicht ermittelt worden. An dieser Situation hat sich in der Umgebung nichts geändert (siehe Bild 2); zumal zwischenzeitlich der überwiegende Teil der Fläche bebaut wurde. Insgesamt liegt keine erkennbare Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter vor.

Zu 3: Anhaltspunkte für Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen: Das Plangebiet liegt am Ortsrand der Hansestadt Demmin. An das Industriegebiet grenzen weitere Industrie- und Gewerbegebiete, die über die Bebauungspläne 1.1 im Süden und 1.7 im Norden umgesetzt werden können. Die ersten Wohngebiete befinden sich im Süden in einem Abstand von mindestens 400 m zum Plangebiet. Gefahren durch schwere Unfälle konnten bisher nicht festgestellt werden. Entsprechend erfolgten zwischenzeitlich alle Baugenehmigungen nach der Landesbauordnung. Ein erkennbares Gefahrenpotential liegt hier nicht vor.

Fazit: Das Vorhaben erfüllt die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13 BauGB.

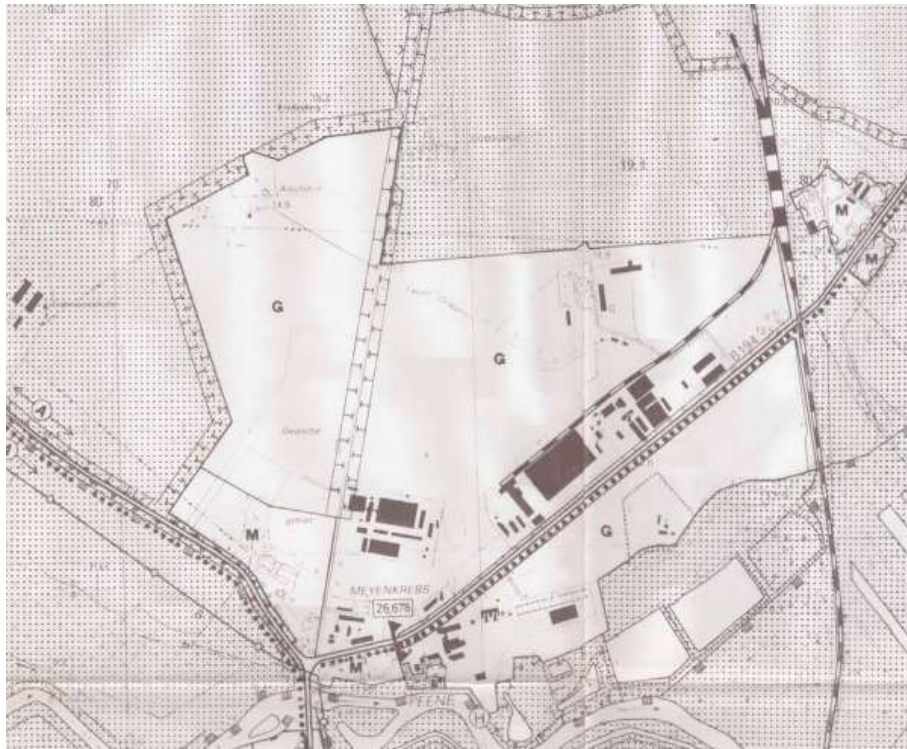
1.2 Einbindung in die Hierarchie des Planungssystems

1.2.1 Kommunale Planungen

Der Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin wurde mit Verfügung vom 30.09.1999, Az.: VIII 230 f -512.111-52.018 festgestellt. Die Erfüllung der Nebenbestimmungen wurden am 03.11.1999 bestätigt. Somit konnte der Plan am 28.11.1999 wirksam werden (siehe Bild 3). Diese stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche (G) nach § 1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO dar. Damit hat der Flächennutzungsplan die Inhalte des vorzeitig genehmigten Bebauungsplanes Nr. 1.2 übernommen, der bereits seit dem 07.10.1993 gilt (siehe Bild 1). Der Bebauungsplan gilt somit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.



Bild 3: Auszug Flächennutzungsplan



1.2.2 Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen

Nach dem Umweltverträglichkeitsgesetz (UVPG) vom 18. März 2021 (BGBl. I S. 540), das zuletzt durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 409) geändert worden ist", § 50 „Bebauungspläne“ sind Umweltverträglichkeitsprüfungen im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan durchzuführen, wenn das Vorhaben in der Anlage 1 Nummer 18.1 bis 18.9 genannt ist.

Bauliche Planungen, die eine Umweltverträglichkeitsprüfung erfordern, sind nicht beabsichtigt.

Weitere gesetzliche Vorschriften werden von der Planung nicht berührt.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

1.3.1 Festsetzung des Geltungsbereiches

Das Plangebiet liegt in Nord-Demmin, und zwar westlich der Woldeforster Straße, nördlich des Schönemann-Weg und südlich der Straße Am Erlenberg.

1.3.2 Bestandsaufnahme

Wie dem Bild 2 zu entnehmen ist, ist das Baugebiet verkehrlich erschlossen. Die Flächen im Osten und Süden sind mit Gewerbe- und Industrienutzungen belegt. Die verbleibenden Flächen werden intensiv ackerbaulich bewirtschaftet.

1.3.3 Bodenbeschaffenheit

Das Plangebiet ist zum Teil bebaut. Vor der Bebauung des Plangebietes wurden entsprechende Bodenuntersuchungen durchgeführt.

2 BEGRÜNDUNG DER PLANUNG

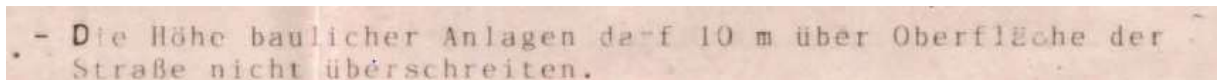
2.1 Begründung der geplanten städtebaulichen Festsetzungen

Der Bebauungsplan beinhaltet folgende geänderte Regelungen:

Höhen

Im Text des Bebauungsplanes Nr. 1.2 wird der Satz 3 geändert:

Bild 4: Auszug Bebauungsplan Nr. 1.2



- Die Höhe baulicher Anlagen darf 10 m über Oberfläche der Straße nicht überschreiten.

Somit wird für das Gewerbegebiet, welches bebaut ist, die Höhenbegrenzung aufgehoben. Damit regelt sich die Höhe für das Gewerbegebiet zukünftig nach § 21 Abs. 4 BauNVO, der besagt:

„Ist im Bebauungsplan die Höhe baulicher Anlagen oder die Baumassenzahl nicht festgesetzt, darf bei Gebäuden, die Geschosse von mehr als 3,50 m Höhe haben, eine Baumassenzahl, die das Dreieinhalbfache der zulässigen Geschossflächenzahl beträgt, nicht überschritten werden.“

Mit dieser Regelung lassen sich jedoch keine Höhen erzielen, die im Industriegebiet gewollt sind. Daher erfolgt für die Industriegebiete die Aufnahme von festen Höhen, die neu im Text Nr. 2.1 festgesetzt werden.

Die Festsetzungsinhalte werden – gemäß den erkennbaren städtebaulichen Erfordernissen - wie folgt neu definiert:

Das Maß der baulichen Nutzung für die GI-Gebiete wird zukünftig wie folgt neu definiert:

In den GI-Gebieten darf

- die Oberkante der baulichen Anlagen maximal 35 m und
- die Oberkante der zu den baulichen Anlagen nach Text Nr. 2.1 a) dazugehörigen untergeordneten baulichen Anlagen, die für die zweckgebundene Nutzung der baulichen Anlagen nach Text Nr. 2.1 a) erforderlich sind, maximal 40 m

in der Mitte der straßenseitigen Seite der baulichen Anlagen über die Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße betragen.

Bezugspunkt für die festgesetzten Oberkanten ist:

- a) bei ebenem und abfallendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße und
- b) bei ansteigendem Gelände die nächstliegende Oberkante der Mittelachse der zugehörigen Erschließungsstraße, vermehrt um das Maß des natürlichen Höhenunterschiedes zwischen der Erschließungsstraße und der der Erschließungsstraße abgewandten Gebäudeseite.

Somit sind bauliche Hauptanlagen von 35 m Höhe, statt nur 10 m, zukünftig zulässig; bezogen auf die Oberfläche der Straße. Die Änderungen führen zu einer Erhöhung des Höhenmaßes, was planungsrechtlich gesehen die Grundzüge eines geplanten Industriegebietes nach § 13 BauGB nicht berührt.

Zugelassen werden zudem die zu den baulichen Hauptanlagen dazugehörigen Anlagen bis zu maximal 40 m Höhe, die für die zweckgebundene Nutzung erforderlich sind, wie Schornsteine, Fließbänder etc. Bei Aufstellung des Bebauungsplanes im Jahr 1993 wurde davon ausgegangen, dass diese Nutzungen als Nebenanlagen allgemein zulässig sind. Daher wurden diese in der Form nicht geregelt. Somit dient diese Festsetzung nur der Anpassung des Bebauungsplanes an die heute erforderlichen planerischen Rahmenbedingungen.

Weiterhin regelt die Definition des Bezugspunktes zukünftig, dass eine Höhenanpassung der baulichen Anlagen an die natürliche Geländehöhe im Bedarfsfalle erfolgen kann.

Bauweise

Wenn ein Bebauungsplan keine Bauweise beinhaltet, kann nach der allgemeinen Auffassung eine offene Bauweise umgesetzt werden, die Gebäudelängen bis 50 m zulässt.

Da im Plangebiet bereits kompakte Gewerbebauten genehmigt worden sind, und der Bebauungsplan keine Regelung zur Bauweise enthält, ist davon auszugehen, dass die abweichende Bauweise hier allerdings schon immer ein Planungsziel war und nur nicht eindeutig geregelt worden ist.

Da Gewerbe- und Industrienutzungen flächenmäßig kompaktere Anlagen benötigen, wie bereits vor Ort feststellbar ist, um den allgemein gültigen Auflagen entsprechend produzieren zu können, wird zukünftig eine abweichende Bauweise festgesetzt, die



längere Gebäude bzw. bauliche Anlagen zulassen. Somit wird für die Gewerbetreibenden ein höherer Bebauungsfreiraum eingeräumt.

Alle weiteren grundlegenden Aussagen der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 1.2 treffen in allen anderen Punkten unverändert zu. Für diese Festsetzungen gilt die Baunutzungsverordnung 1990 unverändert weiter.

2.2 Erschließung

Die Planung beinhaltet keine Änderungen zur Erschließung.

2.3 Grünplanung

2.3.1 Begründung der grünordnerischen Festsetzungen

Die Planung beinhaltet keine Änderungen in den grünordnerischen Festsetzungen.

2.3.2 Eingriff und Ausgleich

a) Ermittlung

Bewertungsgrundlage: Neue Eingriffe sind nach dem Planungsrecht ausgleichspflichtig. Durch die Planung wird eine Änderung vorbereitet, die nach § 30 BauGB so nicht zulässig ist; die jedoch nicht zu einer Erhöhung des Versiegelungsgrades führt. Somit führt diese Planaufstellung zu folgenden neuen Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft:

Bei der Beurteilung von Ausgleichserfordernissen werden die Schutzgüter Arten- und Lebensgemeinschaften, Boden, Wasser (Oberflächengewässer, Grundwasser), Klima / Luft sowie das Landschaftsbild bewertet.

Eine zu berücksichtigende Beeinträchtigung von Boden, Natur und Landschaft liegt vor, wenn durch ein Vorhaben ein oder mehrere Schutzgüter erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden können.

Arten und Lebensgemeinschaften: Die Planung führt zu keiner Änderung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung bezogen auf die Grund- und Geschossflächenzahl bzw. Geschossigkeit. Insgesamt verändert sich im Plangebiet die Versiegelung nicht. Die Planung verursacht keine neuen Eingriffe.

Folglich werden die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima und Luft nicht berührt.

Landschaftsbild: Die Planung lässt eine Erhöhung der baulichen Anlagen zu. Allerdings stehen im Plangebiet bereits 10 m hohe kompakte Anlagen, die nach dem Bebauungsplan so auch zulässig sind. Auch grenzen südlich und nordöstlich des Plangebietes bereits ähnlich hohe Anlagen an, so dass in der Gesamtheit diese Höhenveränderung kaum wahrnehmbar ist.

Zugelassen werden zudem die zu den baulichen Hauptanlagen dazugehörigen Anlagen mit einer maximalen Höhe von 40 m, die für die zweckgebundene Nutzung erforderlich sind, wie Schornsteine, Fließbänder etc. Diese Nebenanlagen sind in der Regel untergeordnet und wirken sich kaum auf das Landschaftsbild aus.

b) Ausgleichsbedarfsermittlung

Es erfolgen keine Veränderungen, die zu ausgleichspflichtigen Eingriffen führen.

Hinweis: Masten- und turmartige Bauwerke: Bei masten- und turmartigen Eingriffen ab einer Höhe von 20 m ist mit dem Bauantrag eine entsprechende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung nach dem „Erlass des Ministeriums für Landwirtschaft und Umwelt Mecklenburg-Vorpommern zur Kompensation von Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Windenergieanlagen und andere turm- und mastenartige Eingriffe (Kompensationserlass Windenergie MV)“ vom 06.10.2021 zur Kompensation notwendig.

2.4 Kinderfreundlichkeit in der Bauleitplanung

Das Gebiet dient einer reinen industriellen Nutzung.

3 EMISSIONEN UND IMMISSIONEN

Es erfolgen keine Änderungen der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, die sich auf die Immissionen und Emissionen auswirken.

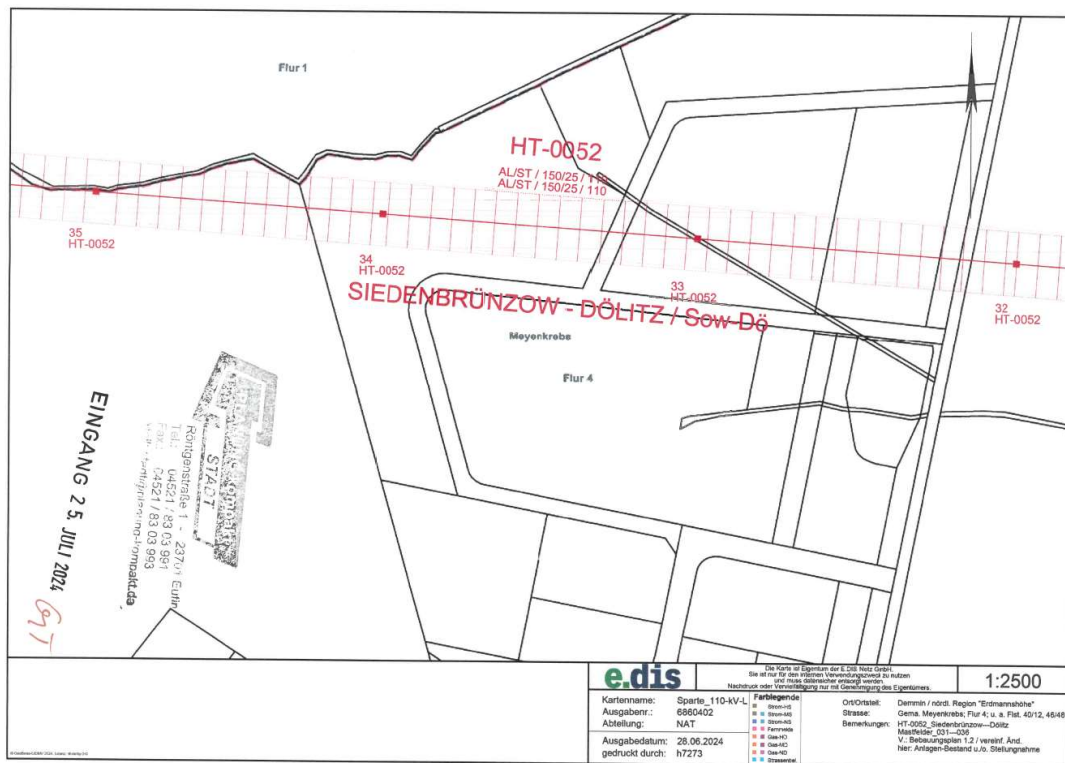
4 VER- UND ENTSORGUNG

Das Plangebiet ist bereits erschlossen. Durch die Planung erfolgt keine Veränderung des bereits zulässigen Maßes der baulichen Nutzung, welches sich auf die Ver- und Entsorgung auswirkt.

Ergänzung:

Nördlich des Plangebietes verläuft die von der E.DIS Netz GmbH (E.DIS) betriebene 110-kV-Freileitung Siedenbrünzow--Dölitz (HT-0052) / im Mastfeld 034---035. Somit befindet sich eine Ecke im nordwestlichen Teilbereich im Schutzbereich dieser Leitung.

Bild 4: Auszug Karte E.DIS vom 01.07.2024



Somit gelten folgende Regelungen, die in der Projektplanung zu berücksichtigen sind: Befindet sich ein Flurstück im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung bzw. in dessen unmittelbaren Nähe, ist für die Lage des Vorhabens auf dem Flurstück ein Mindestabstand zur 110-kV-Freileitung zu berücksichtigen.

Das betrifft den horizontalen, vertikalen sowie direkten Abstand zu den Leiterseilen mit Bezug auf die max. Gesamthöhe des Bauvorhabens in m über NHN und den horizontalen Abstand des Vorhabens zu einem 110-kV-Freileitungsmast.

Im Schutzbereich der 110-kV-Freileitung sind die Sicherheitsabstände entsprechend dieser „Hinweise und Richtlinien ...“ einzuhalten.

Der Schutzbereich beträgt in diesen Mastfeldern 46 m (beiderseits der Trassenachse 23 m). Auf dem Bestandsplanausschnitt wurde der Schutzbereich mit 30 m beidseitig der Trassenachse dargestellt, mit dem Hintergrund den Nutzer (Eigentümer / Pächter/ Bewirtschafter) bezüglich der 110-kV-Freileitung zu sensibilisieren, so dass auch bei geplanten Baumaßnahmen außerhalb des Schutzbereiches z. B. durch eine Kranaufstellfläche sich möglicherweise doch Berührungspunkte ergeben können.

Bei darüberhinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplanauskunft und/oder Stellungnahme erforderlich.

5 HINWEISE

5.1 Bodenschutz/Abfallecht

Anforderung: Durch zukünftige Vorhabenträger hat die Beauftragung einer Bodenkundlichen Baubegleitung (BBB) entsprechend der DIN 19639 (09/2019) und den Maßgaben des BVB-Merkblatts Band 2 „Bodenkundliche Baubegleitung BBB“ zu erfolgen, sofern für die Baumaßnahme eine Fläche ab 3.000 m² beansprucht wird. Die BBB muss nach § 18 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) durch Sachverständige oder Untersuchungsstellen durchgeführt werden, die die für diese Aufgaben erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügen. Die Unterlagen zur Durchführung dieser BBB sind vor Beginn der Erschließungsarbeiten der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises MSE zur Abstimmung vorzulegen.

Vorsorge gegen schädliche Bodenveränderungen: Gemäß § 7 Bundesbodenschutzgesetz sind schädliche Bodenveränderungen zu vermeiden oder zu minimieren. Insbesondere sind Bodenversiegelungen, und Bodenverdichtungen auf das notwendige Maß zu beschränken. Der Flächenverbrauch durch Baustelleneinrichtung (Baustraßen, Lageplätze u. ä.) ist möglichst gering zu halten. Bei der Anlage von Baustraßen sollte die Möglichkeit der Teilversiegelung genutzt werden. Nach Abschluss der Baumaßnahmen ist die Wiederherstellung des ursprünglichen Zustandes der Flächen für die Baustelleneinrichtungen mit besonderer Aufmerksamkeit fachgerecht durchzuführen (z. B. Bodenlockerung).

Umgang mit dem Boden: Zur Verminderung der baubedingten Wirkungen auf das Schutzgut Boden hat eine fachgerechte Sicherung und eine sinnvolle Verwendung des abgeschobenen Oberbodens unter Beachtung der bodenschutzrechtlichen Vorgaben (insbesondere § 6 BBodSchG i. V. mit § 12 BBodSchV) zu erfolgen. Die DIN 19731 und 18915 finden Anwendung. Es ist zweckmäßig und fachgerecht, beim Ab- und Auftrag von Boden die Bodenart sowie die Trennung in Oberboden, Unterboden und Ausgangsmaterial zu beachten, um das Material umweltgerecht einer weiteren Nutzung zuzuführen bzw. naturnahe Standortverhältnisse zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Bodenart des Auffüllmaterials (z. B. bei der Geländemodellierung) sollte möglichst der Hauptbodenart des anstehenden Bodens entsprechen. Grundlage für die Verfüllung oder Auffüllung mit Böden ist die BBodSchV zum 1. August 2023.

5.2 Altlasten

Meldung schädlicher Bodenveränderungen: Gemäß § 2 des Landesbodenschutz- und Altlastengesetzes (LBodSchG) sind Anhaltspunkte für das Vorliegen einer schädlichen Bodenveränderung oder Altlast unverzüglich der unteren Bodenschutzbehörde mitzuteilen.

Im Bereich sind keine Altlastfälle bekannt.

5.3 Archäologie

Im Plangebiet und in der Umgebung befinden sich keine Bau-/ Einzeldenkmale. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand sind hier Bodendenkmale nicht bekannt.



Jedoch können bei jeglichen Erdarbeiten jederzeit zufällig archäologische Funde und Fundstellen (Bodendenkmale) entdeckt werden.

Werden bei Erdarbeiten im Plangebiet Funde oder auffällige, ungewöhnliche Bodenverfärbungen oder Einlagerungen in der Bodenstruktur, die ein Bodendenkmal sind oder sein könnten, entdeckt, sind die Verhaltensregeln bei Fund von Denkmalen (auch bei dem Verdacht) gemäß § 11 Denkmalschutzgesetz Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) zu befolgen: die untere Denkmalschutzbehörde des Landkreises ist umgehend zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten der Denkmalfachbehörde (Landesamt für Kultur und Denkmalpflege M-V, Landesarchäologie) bzw. 5 Werktagen ab Eingang der Anzeige, für die fachgerechte Untersuchung in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.

6 BODENORDNENDE UND SONSTIGE MAßNAHMEN

Bodenordnende und sonstige Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Grundlage bildet:

- Die Sicherung des allgemeinen Vorkaufsrechts für Grundstücke, die als Verkehrsflächen festgesetzt sind, ist nicht vorgesehen bzw. erforderlich (§ 24 BauGB).
- Die Sicherung des besonderen Vorkaufsrechts als Satzung ist nicht beabsichtigt (§§ 25 und 26 BauGB).

Umlegung, Grenzregelung, Enteignung:

- Soweit sich das überplante Gebiet im privaten Eigentum befindet und die vorhandenen Grenzen eine Bebauung oder Nutzung nach dem vorliegenden Bebauungsplan nicht zulassen, wird eine Umlegung der Grundstücke nach § 45 BauGB vorgesehen. Wird eine Grenzregelung erforderlich, so findet das Verfahren nach § 80 ff BauGB Anwendung. Bei Inanspruchnahme privater Flächen für öffentliche Zwecke findet das Enteignungsverfahren nach § 85 BauGB statt. Die vorgenannten Verfahren werden jedoch nur dann durchgeführt, wenn die geplanten Maßnahmen nicht oder nicht rechtzeitig zu tragbaren Bedingungen im Wege freier Vereinbarungen durchgeführt werden können.

7 STÄDTEBAULICHE DATEN

7.1 Flächenbilanz

Das Plangebiet umfasst 195.000 m² (19,5 ha).

7.2 Bauliche Nutzung

Die Planung bereitet keine Erhöhung von Wohnungszahlen vor.



8 KOSTEN FÜR DIE STADT

Durch die Planung entstehen der Hansestadt Planungskosten.

9 VERFAHRENSVERMERK

Die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin hat die 1. vereinfachte Änderung des Bebauungsplanes Nr. 1.2, bestehend aus dem Text (Teil B), am 25.09.2024 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.



Hansestadt Demmin, 26.09.2024


(Thomas Witkowski)
Bürgermeister

Der Bebauungsplan Nr. 1.2, 1. vereinfachte Änderung gilt seitdem