

Hansestadt Demmin
- Der Bürgermeister -

vorgezogener B-Plan Nr. 7
"Industrie- und Gewerbegebiet
Demmin, Loitzer Straße"

Begründung

Entsprechend der die Begründung betreffenden Auflage der Genehmigung des B-Planes Nr. 7 wurde die Begründung im Punkt 8.2. (Seite 8) dahingehend korrigiert, daß hinsichtlich der zulässigen Verkaufsfläche (150 m²) zwischen Planwerk und Begründung Übereinstimmung hergestellt worden ist.

Demmin, 10.05.1999

*Wellmer
Bürgermeister*



Stand: 02.12.1998

Wellmer
Bürgermeister



- 1. Lage und Abgrenzung**
 - 1.1. Lage
 - 1.2. Abgrenzung
- 2. Planungsanlaß**
- 3. Inhalt des Flächennutzungsplanes**
- 4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
- 5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes**
 - 5.1. Plangebiet
 - 5.2. Regionale Auswirkungen
- 6. Ziele und Zwecke der Planung**
- 7. Rahmenbedingungen**
 - 7.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
 - 7.2. Gegenwärtiger Zustand umgebener Flächen
- 8. Planinhalt gem. § 9 BauGB**
 - 8.1. Vorbemerkung
 - 8.2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 - 8.2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 - 8.3. Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
 - 8.4. Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]
 - 8.5. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
 - 8.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]
 - 8.7. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
- 9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
- 10. Betrachtung der geplanten Gewerbegebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft**
 - 10.1. Aussagen zum Eingriff in Natur und Landschaft
 - 10.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - 10.3. Ergebnisbewertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
- 11. Realisierung des Bebauungsplanes**
 - 11.1. Sicherung der Erschließung
 - 11.2. Fragen der Bodenordnung

1. Lage und Abgrenzung

1. 1. Lage

Das Plangebiet liegt im Norden der Hansestadt Demmin auf der Gemarkung Meyenkrebs. Es umfaßt eine Größe von ca. 5,38 ha.

1. 2. Abgrenzung

Die Fläche des Plangebietes wird im Norden bzw. Nordwesten durch die Bundesstraße 194 Demmin in Richtung Loitz, im Westen durch das Asphalt-Mischwerk (Flurstück 65/4) bzw. eine landwirtschaftliche Nutzfläche (Flurstück 65/5), im Süden durch die Trasse der ehemaligen Kleinbahn (Flurstück 63) sowie im Südosten und Osten durch landwirtschaftlich genutzte, durch die Planung nicht in Anspruch genommenen Teilflächen des Flurstückes 58/3 der Flur 3 der Gemarkung Meyenkrebs begrenzt.

2. Planungsanlaß

Die Hansestadt Demmin beabsichtigt, im Norden der Stadt, Stadtteil Meyenkrebs eine weitere Fläche unmittelbar an der B 194 der gewerblichen Nutzung zuzuführen. Die ausgewiesene Fläche ist nicht nur durch die vorhandene B 194 sondern auch durch die angrenzenden industriellen bzw. gewerblichen Bebauungen prädestiniert, als gewerbliche Baufläche entwickelt zu werden.

Bereits am 27.11.1991 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung ein erster Aufstellungsbeschluß, die Überplanung der Flurstücken 64, 65/6 und 65/7 betreffend, gefaßt. Ein entsprechender Entwurf des B-Planes wurde erarbeitet und die Bürger sowie die Träger öffentlicher Belange am Planverfahren beteiligt. Ein Satzungsbeschluß bezüglich dieses Entwurfes erfolgte nicht.

Aufgrund der Ansiedlung der OVVD sowie der Fa. Tönsmeier im Industriegebiet an der Loitzer Straße - gegenüberliegende Straßenseite der B 194, im Bereich Saat- und Pflanzgut, war es notwendig, einen Knoten an der B 194 auszubauen. Dieser Knoten soll nun (aufgrund einer Forderung des Straßenbauamtes) gleichzeitig auch für die Anbindung des Industrie- und Gewerbegebietes Loitzer Straße genutzt werden. Aus diesem Grunde hat die Stadtvertretung am 10.05.1995 neuerlich beschlossen, einen Bebauungsplan für ein Gewerbegebiet aufzustellen. Die zu überplanende Fläche wurde um Teilbereiche des Flurstückes 58/3 der Flur 3 der Gemarkung Meyenkrebs erweitert.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

- 3.1. Die Hansestadt Demmin verfügt bislang über keinen genehmigten Flächennutzungsplan.
- 3.2. Der vorliegende Entwurf des Flächennutzungsplanes sieht im Bereich der durch den Bebauungsplan zu überplanenden Fläche eine gewerbliche Nutzung vor (Ausweisung als gewerbliche Baufläche). Eine Konkretisierung des Baugebietes (Gewerbegebiet/Industriegebiet) erfolgt im Rahmen der Flächennutzungsplanung nicht.
- 3.3. Aus diesen Gründe kann davon ausgegangen werden, daß es hinsichtlich der Ausweisung des Plangebietes zu keinen Diskrepanzen zu den Darstellungen des künftigen Flächennutzungsplanes kommt.

4. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

- 4.1. Gem. § 21 Abs. 1 Landesplanungsgesetz und Erlaß des Ministeriums für Bau, Landesentwicklung und Umwelt vom 06.05.1996 wurden die Planungsabsichten der Hansestadt Demmin beim Amt für Raumordnung und Landesplanung angezeigt.
- 4.2. Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurden hinsichtlich der Ausweisung eines Industrie- und Gewerbegebiet im Bereich des Ortsausganges im Richtung Loitz keine Bedenken formuliert. Dabei wird seitens des Amtes für Raumordnung- und Landesplanung davon ausgegangen, daß die Neuerschließung des Plangebietes bedarfsorientiert erfolgt und die Möglichkeit der vorrangigen Nachnutzung von Bestandsflächen berücksichtigt wird.

5. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes

5.1. Plangebiet

Bei Realisierung des Bebauungsplanes ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

| | |
|--|-------------------------|
| Gesamtfläche | 53.785,0 m ² |
| davon | |
| - Verkehrsfläche | 8.560,0 m ² |
| - Baufläche (GRZ 0,8) im Industriegebiet (GI) | 12.976,0 m ² |
| - nicht überbaubare Grundstücksfläche im GI | 3.244,0 m ² |
| - Baufläche (GRZ 0,8) im Gewerbegebiet (GE) | 11.800,0 m ² |
| - nicht überbaubare Grundstücksfläche im GE | 2.950,0 m ² |
| - Flächen, die aufgrund anderer gesetzlicher Regelungen nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen | 12.860,0 m ² |
| - Fläche für Ausgleichsmaßnahmen | 1.395,0 m ² |

Die durch die zu erwartende Bebauung dieses Gebietes verursachte Flächenversiegelung stellt einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild dar, welchen es auszugleichen gilt. Da die Hansestadt Demmin prinzipiell an einer gewerblichen Ansiedlung im Bereich der Stadtperipherie interessiert ist, ist die Hansestadt Demmin gezwungen, auf baulich kaum genutzte Flächen des Außenbereiches zurückzugreifen. Somit ist der oben bereits erwähnte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild leider nicht vermeidbar. Bei der Flächenauswahl und bei der -konzipierung wurde jedoch versucht, den Eingriff so weit wie möglich zu minimieren. Zum einen handelt es sich beim überplanten Gebiet überwiegend um eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Zum anderen ist die Fläche durch die bereits gegebenen Bebauungen, insbesondere durch das Asphalt-Mischwerk, aber auch durch die gewerblichen und industriellen Nutzungen auf der anderen Straßenseite der B 194 bereits vorbelastet.

6. Ziele und Zwecke der Planung

Im einzelnen ergeben sich für das Baugebiet folgende Planungsziele:

- Steuerung der baulichen Entwicklung, insbesondere Sicherung der Anbindung des vorhandenen Asphalt-Mischwerkes auch bei Rückbau der derzeit gegebenen Anbindung an die B 194
- Verhinderung von Mißständen, insbesondere der Ansiedlung von Verkaufsflächen über 200 m² Grundfläche
- Sicherung vorhandener Strukturen des Planungsgebietumlandes, Durchgrünung des Gebietes
- Entwicklung von nutzbaren Freiräumen
- Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes sowie von Umwelt- und Naturschutz

Es wird deutlich, daß neben der Steuerung der baulichen Entwicklung besondere Aufmerksamkeit dem räumlichen, ökologischen, funktionellen und gestalterischen Ordnen der zu beachtenden freiraumbezogenen Nutzungsansprüche gewidmet wird.

7. Rahmenbedingungen

7. 1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Die Fläche wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Lediglich ein kleiner Teil der überplanten Fläche fungiert als Zufahrt zum Asphalt-Mischwerk. Nach Realisierung des B-Planes wird diese derzeit vorhandene direkte Zufahrt von der B 194 zum Mischwerk geschlossen.

7. 2. Gegenwärtiger Zustand umgebener Flächen

Im Norden bzw. Nordwesten des Plangebietes ist die B 194 Demmin in Richtung Loitz gelegen. Auf der gegenüber liegenden Straßenseite befindet sich ein durch vorhandene industrielle und gewerbliche Bebauungen geprägtes Baugebiet. Im Westen wird die Nutzung durch das Asphalt-Mischwerk auf dem Flurstück 65/4 der Flur 3 der Gemarkung Meyenkrebs bestimmt. Dieses Mischwerk ist eine nach BImSchG genehmigte industrielle Anlage. Bedingt durch diese Anlage war es notwendig, einen Teil des Plangebietes ebenfalls als Industriegebiet auszuweisen. Somit soll sichergestellt werden, daß keine durch die Planung bedingten Nutzungskonflikte entstehen.

8. Planinhalt gem. § 9 BauGB

8. 1. Vorbemerkung

Dem vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 7 "Industrie- und Gewerbegebiet Loitzer Straße" wurde kein Grünordnungsplan beigeordnet. Da in überwiegendem Maße lediglich geringfügig strukturierte landwirtschaftliche Nutzflächen in Anspruch genommen werden sollen, geht die Hansestadt Demmin davon aus, daß auch innerhalb des Bebauungsplanes eine hinreichende Auseinandersetzung mit der Problematik des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgt.

8. 2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO

Die als Gewerbegebiete ausgewiesenen Teilflächen in unmittelbarer Nachbarschaft zur Bundesstraße 194 sollen überwiegend zur Ansiedlung von Gewerbe dienen. Diese Flächen bieten mit einer Bautiefe von 35 m für Betriebe des Handwerks und für klein- und mittelständische Gewerbebetriebe ausreichend Entwicklungsraum. Außerdem ist durch die unmittelbare Nähe der Bundesstraße eine erhöhte optische Wirksamkeit (Eigenwerbung) der Standorte gegeben. Auch wenn eine unmittelbare Anbindung an die Bundesstraße nicht möglich ist, geht die Hansestadt davon aus, daß somit gute Chancen bezüglich der Vermarktung dieser Flächen bestehen.

Die Hansestadt Demmin hat unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO im Bebauungsplan den Umfang der zulässigen Nutzungen reduziert. So wurde festgesetzt, daß lediglich

1. nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
2. Tankstellen
3. Anlagen für sportliche Zwecke, sofern keine Freianlagen realisiert werden

im Plangebiet allgemein zulässig sind. Damit wurde die allgemeine Zulässigkeit von störenden Gewerbebetrieben, von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden sowie von Freianlagen von Anlagen für sportliche Zwecke aufgehoben. Die Beschränkung der Freianlagen erfolgte aufgrund der unmittelbaren Nähe des Asphaltmischwerkes. Zum Schutz der Sporttreibenden hält es die Stadt für sinnvoll, die Realisierung von Freianlagen auszuschließen. Die Stadt verfügt im Innenstadtbereich sowie an der Stadtperepherie über entsprechende Freianlagen, die ausreichend dimensioniert sind. Mit der Umsetzung der Planung im Bereich der Brauerei wird dieses Angebot darüber hinaus erweitert.

Mit dem Ausschluß von Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäuden soll sichergestellt werden, daß diese an der Stadtperepherie gelegene, über eine Bundesstraße verkehrlich gut erreichbare Fläche durch Betriebe des produzierenden Klein- und Mittelgewerbes in Anspruch genommen werden kann. Für Büro-, Geschäfts- und Verwaltungsgebäude sind im Bereich des Stadtkernes (insbesondere im Marktbereich) Flächenpotentiale vorhanden, die dort auszuschöpfen sind.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter wurde dahingehend konkretisiert, daß diese Wohnungen in unmittelbaren räumlichen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen müssen. Seitens des Gesetzgebers ist in der BauNVO lediglich formuliert worden, daß die Wohnungen dem Gewerbebetrieb zugeordnet sein müssen. Die vorgenommene Konkretisierung ist bedingt durch die Lage des Plangebietes im Übergangsbereich zur Peeneniederung mit Blick über die Hansestadt Demmin. Um zu verhindern, daß der Standort lediglich für die Realisierung von Wohnungen ohne anschließende Ansiedlung von Gewerbebetrieben genutzt wird, wurde die Kopplung zum Gewerbebetrieb vorgenommen. Damit soll sichergestellt werden, daß eine Verschiebung des Gebietscharakters vom Gewerbegebiet zum Mischgebiet verhindert wird.

Zur Sicherung der Handelsstrukturen im Bereich der Hansestadt wurden besondere Regelungen für die Ansiedlung von Einzelhandelsunternehmen und Großmärkten (Baumärkte, Möbelmärkte usw.) getroffen. So wurde unter anderem festgesetzt, daß gem. § 1 Abs. 5 BauNVO i.v.m. § 1 Abs. 9 BauNVO im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe und andere Gewerbebetriebe, die sich ganz oder teilweise an Endverbraucher wenden, nicht zugelassen sind. Als ausnahmsweise zulässig wurden nur solche Einzelhandelsbetriebe und Verkaufsstellen von produzierenden Handwerks- und anderen produzierenden Gewerbe- und Industriebetrieben definiert, die in unmittelbarem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem jeweiligen produzierenden Betrieb stehen und nicht mehr als insgesamt ~~200~~ m² Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben.

150

Industriegebiet gem. § 9 BauNVO

Im Gegensatz zu den als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen unmittelbar entlang der B 194 wurde mit dem Industriegebiet eine kompaktere Fläche, die auch Bautiefen von maximal 90 m zulassen würde, ausgewiesen. Diese Fläche befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des bereits vorhandenen Asphalt-Mischwerkes, einer nach BImSchG genehmigten Anlage. Durch die Ausweisung eines Industriegebietes in Nachbarschaft des Mischwerkes soll gesichert werden, daß durch die Bebauungsplanung keine Nachbarschaftskonflikte (Staub- und Lärmbelastung) erzeugt werden bzw. Nachteile für den vorhandenen Betrieb entstehen.

Ebensowie wie in den Gewerbegebieten wurden der Katalog der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen näher definiert. Auch im Industriegebiet wurde der Handel eingeschränkt sowie die Bedingungen für die ausnahmsweise Zulässigkeit von Wohnungen definiert.

8.3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

Um sicherzustellen, daß die ausgewiesenen Bauflächen des Industrie- und Gewerbegebietes optimal genutzt werden können, wurde die Grundflächenzahl mit 0,8 definiert. Damit wird die vom Gesetzgeber in der BauNVO für Industrie- und Gewerbegebiete vorbestimmte Grundflächenzahl ausgeschöpft. Eine Durchgrünung des Gebietes wird sichergestellt durch Flächen, die aufgrund anderer gesetzlicher Bestimmungen (Bundes-Fernstraßengesetz, Landeswassergesetz M/V) von einer Bebauung freizuhalten sind.

Zur Einbindung des neuen Baugebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird die max. zulässige Firsthöhe auf 10 m über Oberkante der erschließenden Verkehrsfläche definiert.

8. 4. Baugrenzen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

Im Bereich des Plangebietes wurden Baugrenzen definiert, welche nicht überbaut werden dürfen. Damit soll eine geringfügige Pufferwirkung zum freien Landschaftsraum erhalten bleiben und im Übergangsbereich eine Begrünung der Flächen angestrebt werden.

8. 5. Nebenanlagen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]

Die außerhalb der Baugrenzen liegenden, nicht überbaubaren Grundstücksflächen dürfen für Nebenanlagen im Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB sowie im Sinne des § 14 BauNVO nicht überbaut werden. Lediglich für die Realisierung der Grundstückszufahrten wurde das Überbauen der nicht überbaubaren Grundstücksfläche als zulässig erklärt.

8. 6. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

Die Anbindung des Industrie- und Gewerbegebietes und darüber hinaus des Asphaltmischwerkes an die B 194 erfolgt ausschließlich über den zwischenzeitlich fertiggestellten Knotenpunkt bei Str.-km 27.949. Die derzeit vorhandene Anbindung des Asphalt-Mischwerkes (zwischen den Str.-km 27.5 und Str.-km 27.6) wird mit der Realisierung des Straßenraumes im Industrie- und Gewerbegebiet rückgebaut. In diesem Bereich soll lediglich ein kombinierter Rad- und Fußweg die Anbindung des Plangebietes an den ÖPNV sichern. Dieser

kombinierte Rad- und Fußweg in diesem Bereich kann entsprechend der Aussagen des Straßenbauamtes Güstrow jedoch nur dann realisiert werden, wenn der bundesstraßenbegleitende Radweg südlich der B 194 verläuft und auch fertiggestellt ist. Ohne diese Voraussetzungen ist eine Anbindung lediglich im Bereich des ausgebauten Kreuzungsbereiches zulässig. Dieser Forderung des Straßenbauamtes wird im Rahmen der weiteren Erschließungsplanung für dieses Gebiet Beachtung finden.

Im Planwerk wurde zusätzlich ein Sichtdreieck eingetragen. Da dieses Sichtdreieck außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes gelegen ist, konnte lediglich unter Hinweise darauf verwiesen werden, daß innerhalb dieses Sichtdreieckes bauliche Anlagen über 0,70 m Höhe sowie Bepflanzungen mit Bäumen und Sträuchern nicht realisiert werden dürfen.

8. 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, daß eine entsprechend gekennzeichnete Fläche im Südwesten des Plangebietes mit einem Feldgehölz zu bepflanzen ist. Dieses Feldgehölz soll nach dem Anwachsen keinerlei Pflegemaßnahmen unterworfen werden.

Darüber hinaus wurde definiert, daß je 150 m² nicht überbauter Grundstücksfläche ein Baum entsprechend Artenliste zu pflanzen ist. Damit soll eine Begrünung mit Großgehölzen und damit verbunden eine Strukturierung der Gesamtfläche erfolgen.

Dem jeweiligen Grundstücksbesitzer innerhalb des Plangebietes ist es freigestellt, wo er die zu pflanzenden Bäume realisiert. Empfohlen wird jedoch eine Begrünung der Stellplätze sowie der Übergangflächen zum freien Landschaftsraum. Im Planwerk wurde eine Artenliste definiert. Diese gibt Auskunft über die zu pflanzenden Arten.

Im Bebauungsplan wurde darüber hinaus definiert, daß die Flächen, die aufgrund von § 81 Landeswassergesetz M-V sowie aufgrund von § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz von der Bebauung freizuhalten sind, mit einer Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) einzugrünen sowie mit Bäumen zu bepflanzen sind. Damit wird die Nutzung dieser Flächen für die Durchgrünung des Plangebietes gesichert.

8.8. Die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastenden Flächen
[§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

Das Plangebiet wird gequert (bzw. tangiert) durch zwei verrohrte Vorflutgräben. Aus diesem Grunde wurde neben der Nachrichtlichen Übernahme des Bauverbots nach § 81 Landeswassergesetz M-V im Bebauungsplan auch ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Wasser- und Bodenverbandes "Mittlere Peene" definiert.

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow vertreten durch die GKU mbH Demmin darauf hingewiesen, daß das Plangebiet durch eine Trinkwasserleitung DN 100 AZ gequert wird. Diese Leitung wurde in das Planwerk eingetragen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes gesichert.

Ebenfalls im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde durch die Energieversorgung Müritz-Oderhaff AG auf ihren Leitungsbestand hingewiesen. Auch diese Leitungstrassen wurden in das Planwerk eingetragen und mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der EMO AG gesichert.

9. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

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

Von der Möglichkeit der Definition bauordnungsrechtlicher Festsetzungen hat die Hansestadt Demmin keinen Gebrauch gemacht.

10. Betrachtung der geplanten Gewerbegebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft

10.1. Aussagen zum Eingriff in Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bauflächen stellt im allgemeinen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, den es auszugleichen gilt. Bei der Gewerbegebietsausweisung sind Beeinträchtigungen in folgenden Bereichen zu erwarten:

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

Durch die zu erwartende Ansiedlung von gewerblichen Betrieben auf einer Fläche im Bereich der Stadtperipherie, im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum sind darüber hinaus Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Diese werden dadurch abgemildert, daß der Landschaftsraum durch die bereits vorhandene Bebauung (Asphalt-Mischwerk) bereits negativ vorgeprägt ist.

10.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

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

Folgende Grundannahmen wurden getroffen bzw. Vereinfachungen postuliert:

1. Ermittlung des Schutzwertes

Da das Plangebiet außerhalb eines Gebietes mit besonderen Schutzvorschriften bzw. Schutzabsichten gelegen ist, wird der Schutzwert mit 1 definiert. Aufgrund dieser Einstufung ist es im weiteren Verlauf der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung nicht notwendig, diesen Schutzwert zu beachten.

2. Flächen- und Biototyp-/Nutzungstypermittlung

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

3. Ermittlung der zu pflanzenden Einzelbäume

- A. Die Anzahl der im Bereich des Straßenraumes zu pflanzenden Bäume: entsprechend textlicher Festsetzung (30 Bäume)
- B. Die Anzahl dieser Bäume ergibt sich entsprechend der Definition, daß je 150 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Baum zu pflanzen ist (20 Bäume im GE, 22 Bäume im GI).
- C. Die Anzahl der im Bereich der baufreie Zonen anzupflanzenden Bäume: entsprechend textlicher Festsetzung (42 Bäume).

4. Wertermittlung der Biotop-/Nutzungstypen

Die Ermittlung der Wertepunkte erfolgte vorwiegend unter Nutzung der in der Anlage 3 dem "Hessischen Modell" beigefügten Werteliste. Folgende Einstufungen wurden vorgenommen.

A. Sandacker, intensiv genutzt (11 Punkte/m²)

Das in Anspruch zu nehmende Gelände ist durch Fein- und Mittelsande geprägt. Lehmige Bereiche stehen erst in einer Tiefe > als 2 m an. Auch die ca. 0,25 m bis 0,30 m starke Mutterbodenschicht ist durch die vorherrschenden Sande geprägt.

B. Sandweg zum Asphalt-Mischwerk (6 Punkte/m²)

Derzeit erfolgt die verkehrstechnische Erschließung des Mischwerkes über einen Sandweg.

C. Straße, überbaubare Grundstücksflächen (3 Punkte/m²)

Die auszubildenden Verkehrsräume (Fahrbahn, Fußweg, Radweg) sowie die angestrebte Bebauung werden mit einer völlig bzw. nahezu versiegelten Fläche gleichgestellt. Bei der Ermittlung der Fläche der angestrebten Bebauung wird von der Grundflächenzahl ausgegangen, die im Planwerk definiert worden ist. Sie bildet die Obergrenze der zulässigen Bebaubarkeit.

D. nicht überbaubare Grundstücksfläche (21 Punkte/m²)

Aufgrund der Größe der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sowie der geplanten Baustruktur (Gewerbegebiet) wird davon ausgegangen, daß lediglich geringfügig gepflegte Wiesenflächen entstehen. Diese werden mit der Einstufung der baufreien Zonen (Anlagen von Kräuterwiesen) gleichgesetzt.

E. Aufgrund von § 81 Landeswassergesetz M-V
und § 9 Abs. 1 Bundesfernstraßengesetz von
der Bebauung freizuhaltenen Zonen (21 Punkte/m²)

In den textlichen Festsetzungen wurde definiert, daß diese Flächen mit einer naturnahen Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) einzugrünen sind.

5. Tabellarische Auflistung

Entsprechend des Hessischen Modells wurden folgende Biotopwerte zum Ansatz gebracht.

| Typ-Nr. | Biotop-/Nutzungstyp | Biotopwert |
|---------|--|------------|
| 04.100 | Einzelbäume | 31 |
| 06.930 | naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese) | 21 |
| 09.160 | Straßenränder/ Entwässerungsgraben Bankette, Pflanzstreifen | 13 |
| 10.510 | sehr stark oder völlig versiegelte Flächen | 3 |
| 11.121 | Sandacker, intensiv genutzt | 11 |

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

Flächenbilanz/Biotopwertvergleich
(Hessisches Modell)

Tabelle Nr. 1

| Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste | Schutzwert | Wertpunkte je m² | Flächenanteil (m²) je Biotop- /Nutzungstyp | | Biotopwert | |
|--|------------|---------------------|---|---------------|-------------------------|----------------------|
| | | | vor Maßnahme | nach Maßnahme | vor Maßnahme | nach Maßnahme |
| Spalte 1 | | Spalte 2 | Spalte 3 | Spalte 4 | Spalte 5 (2 x 3) | Spalte 6 (2 x 4) |
| Übertrag | | | | | | |
| IST-BILANZIERUNG | | | | | | |
| Sandacker | 1 | 11 | 53.100,00 | | 584.100,00 | |
| Sandweg zum Asphaltmischwerk | 1 | 6 | 685,00 | | 4.110,00 | |
| SOLL-BILANZIERUNG | | | | | | |
| Verkehrsfäche, davon | | | | | | |
| Fahrbahn, Geh- und Radweg | 1 | 3 | | 6.960,00 | | 20.880,00 |
| Bankettfläche | 1 | 13 | | 325,00 | | 4.225,00 |
| Grünstreifen im Straßenraum | 1 | 13 | | 1.275,00 | | 16.575,00 |
| Baumpflanzungen im Straßenraum | 1 | 31 | 300,00 | | | 9.300,00 |
| Baufläche im Gewerbegebiet | 1 | 3 | | 11.800,00 | | 35.400,00 |
| Grünflächen im Gewerbegebiet | 1 | 21 | | 2.950,00 | | 61.950,00 |
| Baumpflanzungen im Gewerbegebiet | 1 | 31 | 200,00 | | | 6.200,00 |
| Baufläche im Industriegebiet | 1 | 3 | | 12.976,00 | | 38.928,00 |
| Grünflächen im Industriegebiet | 1 | 21 | | 3.244,00 | | 68.124,00 |
| Baumpflanzungen im Industriegebiet | 1 | 31 | 220,00 | | | 6.820,00 |
| Gebüschpflanzung | 1 | 27 | | 1.395,00 | | 37.665,00 |
| baufreie Zonen, Anlage von Wiesen | 1 | 21 | | 12.860,00 | | 270.060,00 |
| Baumpflanzungen in baufreien Zonen | 1 | 31 | 420,00 | | | 13.020,00 |
| Gesamtbiotopwert | | | | | IST | SOLL |
| | | | | | 588.210,00 | 589.147,00 |
| | | | | | <u>Überschuß</u> | <u>937,00</u> |

10.3. Ergebnisbewertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Ein Vergleich der ermittelten Gesamtwerte entsprechend der Tabelle Nr. 1 sowie des sich daraus ergebenden Überschusses zeigt, daß im Bereich des Plangebietes bei Realisierung der im B-Plan definierten Maßnahmen ein hinreichender Ausgleich für die geplante Bebauung erzielt werden kann. Aus diesem Grunde ist es nicht notwendig, eine Fläche für die Realisierung von Ersatzmaßnahmen festzusetzen.

11. Realisierung des Bebauungsplanes

11.1. Sicherung der Erschließung

11.1. Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Aus diesem Grunde ist es vor Beginn der Hochbaumaßnahmen notwendig, die Erschließungsarbeiten (Realisierung der Verkehrsflächen sowie der Ver- und Entsorgungsanlagen) durchzuführen.

a) Verkehrsliche Erschließung

Der für die Anbindung an die B 194 notwendige Knotenpunkt wurde bereits fertiggestellt. Aus diesem Grunde sind lediglich die im Plangebiet gelegenen Verkehrsflächen mit Wendeschleife zu realisieren. Mit der Realisierung dieser Verkehrsflächen ist ein Rückbau der derzeitigen Anbindung des Asphalt-Mischwerkes an die B 194 zu verbinden. Die in diesem Bereich vorgesehene Anbindung eines kombinierten Rad-/Fußweges an die B 194 ist erst dann möglich, wenn ein bundesstraßenbegleitender Radweg realisiert worden.

b) Trinkwasserversorgung

Das Plangebiet wird entsprechend der Stellungnahme des Versorgungsträgers durch eine Trinkwasserversorgungsleitung, die ca. 16 m parallel zur Bundesstraße 194 verläuft, gequert. Es wäre möglich, über diese Leitung die Versorgung zu sichern. Da im Industrie- und Gewerbegebiet jedoch die Trinkwasser- mit der Löschwasserversorgung gekoppelt werden soll, ist eine Anbindung an die Trinkwasserleitung DN 150 AZ im Bereich des Kühlhauses auf der anderen Straßenseite wahrscheinlich. Technische Fragen der Trinkwasserversorgung werden in einer gesonderten Erschließungsplanung geklärt.

c) Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung soll über das Trinkwassernetz abgedeckt werden. Seitens des Ordnungsamtes des Landkreises Demmin wird darauf hingewiesen, daß in Industrie- und Gewerbegebieten eine Löschwassermenge von 192 m³/h über 2 h gesichert werden muß. Aus diesem Grunde beabsichtigt die Hansestadt Demmin einen Anschluß an die Trinkwasserleitung DN 150 AZ im Bereich des Kühlhauses. Bei Anschluß an diese Leitung würde der Stellungnahme der Freiwilligen Feuerwehr der Hansestadt Demmin entsprochen, daß der Netzdruck an keiner Stelle des Netzes unter 1,5 bar abfallen soll.

Seitens der Feuerwehr wird darüber hinaus gefordert, daß zur Löschwasserentnahme Unterflurhydranten realisiert werden sollen und das die Entnahmestellen in der Regel nicht weiter als 100 m vom Gebäude entfernt sein sollen. Es wird darauf hingewiesen, daß alle Löschwasserentnahmestellen durch Hinweisschilder nach DIN 4066 zu kennzeichnen sind. Gleichzeitig wird darauf orientiert, daß bei der Anlage von Regenwasser-Rückhaltebecken eine Wasserentnahmestelle für die Feuerwehr vorzusehen ist.

d) Schmutzwasser

Entsprechend der Aussagen des örtlichen Entsorgungsträgers wird die Schmutzwasserentsorgung durch das Abwasserpumpwerk Meyenkrebs, unweit der Meyenkrebsbrücke sichergestellt. Technische Fragen der Anbindung an dieses Pumpwerk werden im Rahmen der Erschließungsplanung geklärt.

e) Regenwasser

Das anfallende Regenwasser der öffentlichen Verkehrsflächen sowie das im Bereich der Industrie- und Gewerbeflächen anfallende Regenwasser, welches nicht versickert werden kann, ist der örtlichen Vorflut zuzuführen (Peene). Technische Fragen der Realisierung der Regenentwässerung sind im Rahmen der Erschließungsplanung zu klären. Notwendige Genehmigungen für die Einleitung von Regenwasser sind bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Demmin zu beantragen.

f) Energieversorgung (Strom)

Seitens des Versorgungsträger (EMO AG Neubrandenburg) wird darauf hingewiesen, daß im Bereich des Plangebietes eine 0,4 kV-Freileitung und ein 20kV-Erdkabel verlaufen. Der vorhandene Leitungsbestand ist zu beachten.

Inwieweit für die Stromversorgung zusätzliche Aufwendungen notwendig sind, ist insbesondere von den anzusiedelnden Betrieben abhängig. Da die Erschließung des Industrie- und Gewerbegebietes bedarfsorientiert erfolgen soll, ist es wahrscheinlich möglich, im Rahmen der Erschließungsplanung bereits genauere Angaben zum Strombedarf zu machen. Auf jeden Fall soll die EMO AG ab der Erschließungsplanung beteiligt werden.

g) Energieversorgung (Gas)

Das Plangebiet berührt keine vorhandenen oder beabsichtigten Versorgungsanlagen der Ostmecklenburgischen Gasversorgung GmbH. Dies bedeutet, daß auf Gas als Energieträger im Bereich des Plangebietes nicht zurückgegriffen werden kann.

h) Energieversorgung (Fernwärme)

Mit dem Bau eines Biomasse-Heizkraftwerkes auf dem Gelände der ehemaligen Zuckerfabrik werden derzeit die Voraussetzungen für eine mögliche Fernwärmeversorgung im Bereich des Plangebietes geschaffen. Technische Fragen der Anbindung sind im Rahmen gesonderter Erschließungsplanungen zu klären.

i) Kommunikation

Die Telekom AG verfügt im Bereich des Plangebietes über Fernmeldeanlagen, die bei der weiteren Erschließungsplanung Beachtung finden müssen. Darüber hinaus hat die Telekom AG Interesse an der Versorgung des Plangebietes bekundet. Aufgrund des vorhandenen Leitungsbestandes und zur Sicherung einer eventuell gewünschten Versorgung wird die Telekom AG an der weiteren Erschließungsplanung für das Plangebiet beteiligt.

11.2. Fragen der Bodenordnung

Zur Umsetzung der bebauungsplanung ist es unabdingbar, die katasterliche Einmessung der entstehenden, zu vermarktenden Grundstücke sowie des Straßenraumes vornehmen zu lassen.

Es ist nicht notwendig, bodenordnende Maßnahmen entsprechend Baugesetzbuch durchzuführen. Die Eigentümer der überplanten Flächen sind an einem Verkauf interessiert.