

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21
Errichtung einer Behinderteneinrichtung
" Am Devener Holz" in der Hansestadt Demmin

Begründung

Stand: 13. November 1996

Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage und Abgrenzung**
 - 1.1 Lage
 - 1.2 Abgrenzung
- 2. Planungsanlaß**
- 3. Inhalt des Flächennutzungsplans**
- 4. Ziele der Planung**
- 5. Rechtsgrundlagen**
- 6. Rahmenbedingungen**
 - 6.1 Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
 - 6.2 Gegenwärtiger Zustand umgebener Flächen
- 7. Planinhalt**
 - 7.1 Art der baulichen Nutzung
 - 7.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 7.3 Verkehrsflächen
 - 7.4 Grünflächen
 - 7.5 Bindungen für das Anpflanzen von Bäumen und sonstiger Bepflanzung
 - 7.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung
- 8. Erschließung**
 - 8.1 Verkehrliche Erschließung
 - 8.2 Ver- und Entsorgung
- 9. Ausgleichsbilanzierung**
 - 9.1 Aussagen zum Eingriff auf Natur und Landschaft
- 10. Kosten**

1. Lage und Abgrenzung

1.1 Lage

Das Plangebiet liegt im Westen der Stadt, im Bereich der Waldstraße/Kattensterz und hat eine Größe von ca. 1,5 ha.

1.2 Abgrenzung

Die Fläche des Plangebietes wird im Norden durch lose Bebauung, im Westen durch brachliegendes Ackerland, im Osten durch eine in ca. 140m Entfernung liegende Ein- bzw. Zweifamilienhaussiedlung und im Süden durch das Devener Holz begrenzt.

2. Planungsanlaß

- 2.1 Anlaß ist die Auflösung von bestehenden Einrichtungen zur Unterbringung von behinderten Menschen im Land Mecklenburg-Vorpommern. Bisher sind Einrichtungen mit einer Bewohnerzahl von 400 Bewohnern bis zu 500 Bewohnern vorhanden, diese sind sowohl von der Bausubstanz als auch von der Struktur nicht mehr tragbar, deshalb sollen kleinere Einheiten errichtet werden. Zur Deckung des Bedarfs, faßte die Hansestadt Demmin den Beschluß zur Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 21 Errichtung einer Behinderteneinrichtung " Am Devener Holz", um durch den Investor die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Bebauung des Gebietes schaffen zu lassen.

3. Inhalt des Flächennutzungsplans

- 3.1 Der Vorhaben- und Erschließungsplan steht dem Entwurf des Flächennutzungsplanes 5/93, der die Fläche des Baugebietes als Wohnbaufläche ausweist, nicht entgegen. Eine positive landesplanerische liegt vor Stellungnahme vor.

4. Ziele der Planung

- 4.1 In der projektierten Einrichtung sollen mehrfach behinderte Menschen leben und wohnen. Viele dieser Patienten weisen aufgrund jahrelanger Unterbringung in einer geschlossenen Einrichtung starke Hospitalismusschäden und Wahrnehmungsstörungen auf, die nur durch liebevolle Betreuung in einer ruhigen, harmonischen Lage behandelt werden können. Diese Voraussetzungen sind bei der Standortwahl "Am Devener Holz" in idealer Weise realisiert. Ziel der Einrichtung ist es, die Bewohner, behutsam an das städtische Gemeinschaftsleben zu gewöhnen.
- 4.2 In der Einrichtung werden 76 Pflegeplätze für behinderte Menschen mit Verhaltensstörungen und Autisten sowie 80 Arbeitsplätze geschaffen..

5. Rechtsgrundlagen

- 5.1 Neben dem Bebauungsplan steht den Städten und Gemeinden die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Verfügung. Mit diesem können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dringender Vorhaben ohne die Erstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.
- 5.2 Rechtsgrundlage ist § 7 BauGB - MaßnahmenG

6. Rahmenbedingungen

6.1 Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Das vorhandene Gelände hat keine Erhebungen. Die Höhenlage des Geländes bewegt sich zwischen 11,60 und 14,80 über NN.

Die Fläche wurde früher landwirtschaftlich genutzt, liegt aber derzeit brach. Auf dem Gelände entwickelte sich eine Wiese. Es ist ein geringer Baum und Strauchbestand vorhanden.

6.2 Gegenwärtiger Zustand umgebener Flächen

6.2.1 Angrenzende Bebauung

Die angrenzende Bebauung, ca. 140m entfernte Ein- und Zweifamilienhäuser im Osten, sind Ein- bzw. Zweigeschossig und mit Satteldächern ausgeführt. Im Norden befindet sich ein zweigeschossiger Baukörper mit Flach- bzw Satteldach.

6.2.2 Angrenzende Landschaft

Das Umland charakterisiert sich durch das im Süden angrenzende Devener Holz und im Westen durch Acker- und Wiesenflächen.

7. Planinhalt gem. § 9 BauGB

7.1 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Im Plangebiet werden 76 Pflegeplätze für behinderte Menschen mit Verhaltensstörungen und Autisten und eine Hausmeisterwohnung geschaffen.

7.2 Maß der baulichen Nutzung (§ 9(1) Nr. 1 BauGB)

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf zwei Vollgeschoße begrenzt. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 und die Geschoßflächenzahl mit 0,8 definiert. Aufgrund des Flächenpotentials des Grundstückes sowie der speziellen Nutzung, die angestrebt wird, wurde jedoch bestimmt, daß die definierte Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Nebenanlagen nicht überschritten werden darf.

7.3 Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

Die geplante Verkehrsfläche wird in 2 Teilbereiche aufgeteilt. Zur Verkehrsanbindung des Plangebietes an die Waldstraße wird der Reiheweg auf einer Breite von 4,5 m ausgebaut. Die Planstraße B dient der inneren Erschließung des Grundstückes.

7.4 Grünflächen (§ 9 (1) BauGB)

7.4.1 Innerhalb des Plangebietes werden öffentliche Grünflächen festgesetzt.

7.4.2 Zur öffentliche Grünfläche sind die Bankettflächen der Verkehrsflächen innerhalb des Verkehrsraums zu zählen.

7.4.3 Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind, um einer Versiegelung dieser Flächen vorzubeugen, zu begrünen.

7.5 Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

7.5.1 Im Bereich der ausgewiesenen Fläche ist zur Regenwassersammlung die Anlage eines Teiches vorzusehen, der biotopnah zu gestalten ist. Beim Ausbau ist darauf zu achten, daß mindestens eine Böschungneigung von 1:5 aufweist. Neben Tiefwasserzonen (Mindesttiefe 1,20 m) sind Flachwasserzonen vorzuhalten. Im Uferbereich des Feuchtbiotopes sind zur ökologischen

Aufwertung, 7 Baumweiden zu pflanzen. Auf eine weitergehende Initialbepflanzung wird verzichtet, da eine rasche Eigenbesiedlung erwartet wird.

7.5.2 Baumpflanzungen entlang des Hauptweges sowie im Bereich der Stellplätze

7.5.2.1 Zur Begrünung der Hauptwegefläche sowie der Stellplätze wurden Pflanzbindungen ausgesprochen. Zur Pflanzung wurden folgende Arten ausgewählt:

14 Stück Spitzahorn
3 Stück Roßkastanie
7 Stück Blutbuche

Um eine möglichst große Wirkung innerhalb kurzer Zeit zu erreichen, wird die Pflanzung von Starkbäumen (Stammumfang 14 cm - 16 cm) vorgesehen.

7.5.2.2 Baumpflanzung im Bereich des Patientengartens

Auch für die Fläche des Patientengartens wurde die Pflanzung von 16 einheimischen Laubbäumen auf Einzelstandorten bzw in der Gruppe definiert. Damit soll erzielt werden, daß sich die Freifläche gut in das Gesamtensemble (Heckenpflanzung mit integrierten Bäumen, Begrünung der Wegefläche und der Stellplätze) der Behinderteneinrichtung einfügt.

7.5.3 Heckenpflanzung

Für die Heckenpflanzung wurde ein Pflanzschema entwickelt. Ziel ist es, einen landschaftsgerechten Übergang zur un bebauten Landschaft zu erzielen. Die Pflanzung erfolgt so, daß eine Pyramidal gestufte Hecke entsteht, die sowohl im Ober- als auch im Unterholzgut entwickelt ist.

7.5.4 Im Bereich der Erschließungsstraße zwischen dem Grundstück und der Waldstraße werden aufgrund der geringen Breite der zur Verfügung stehenden Fläche keine Baumpflanzungen vorgesehen. Die Versiegelung der Straße (derzeit Betonplatten, später Betonpflaster) wird nur geringfügig erhöht, die Bilanzierung sowie die Realisierung des Ausgleiches erfolgt im Zusammenhang mit der Behinderteneinrichtung

7.6 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

7.6.1 Diese Fläche wird auf der südlichen Grundstücksfläche (Flurstück 304) in einem Abstand von 50m zum Devener Holz festgesetzt..

8. **Erschließung**

8.1 Verkehrliche Erschließung (gem. §4 Abs. 1 BauO)

Das Plangebiet wird über den Reiherweg an die Waldstraße angebunden. Der Reiherweg wird auf einer Breite von 4,5 m ausgebaut.

8.2 Ver- und Entsorgung

Die Leitungen für Gas, Wasser, Strom und Fernmeldetechnik werden in der Trasse des Reiherweges verlegt.

Abwasser

Der Abwasseranschluß erfolgt an die zentrale Klärananlage. Der Anschlußschacht befindet sich im Bereich der bestehenden Wohnbebauung Höhe Lerchenweg.

Straßenentwässerung

Der Anschluß erfolgt an die vorhandene Regenentwässerung. Der Anschlußschacht befindetet sich im Bereich der bestehenden Wohnbebauung Höhe Lerchenweg.

Niederschlagswasser

Das Niederschlagswasser wird zur Bewässerung der geplanten, extensiven Begrünung der Dachfläche genutzt. Überschüssiges Niederschlagswasser wird dem geplanten Teich zugeführt und bei starken Niederschlägen Ablauf über die öffentliche Regenwasserleitung.

9. Ausgleichsbilanzierung

9.1 Aussagen zum Eingriff auf Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bauflächen bereitet im Allgemeinen einen Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild vor, den es auszugleichen gilt.

Bei der vorgenommenen Ausweisung einer Behinderteneinrichtung 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

Die qualitative Bestimmung des zu erwartenden Eingriffs gestaltet sich sehr schwierig. Bei Anwendung des Hessischen Modelles der Ausgleichsbilanzierung würde die in Anspruch zu nehmende Fläche sehr hoch bewertet, was den Mangel dieses Modelles darstellt. In einem von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung vorgeprägten Raum, in welchem eine Vielzahl von Flächen aufgrund einer Neuorientierung der Landwirtschaft stillgelegt wurden, ist die Wertigkeit der Brachflächen insbesondere unter dem Aspekt der notwendigen zeitlichen Entwicklungsdauer und des zur Verfügung stehenden Biotoppotenzials geringer einzustufen. So wird z.B. bei der Verwendung des Modells Schleswig - Holsteins der Ackerbrache der 1,3-fache Biotopwert des Ackers zugeordnet (beim Hessischen Modell der 2,23-fache Biotopwert).

Auch die Heckenpflanzung wird unterschiedlich bewertet. So ist in dem Modell Schleswig - Holstein die Aufwertung einer Ackerbrache durch eine Heckenpflanzung möglich, die Wertigkeit einer Brache und eines strukturreichen Hausgartens werden als nahezu gleich bewertet. Im Hessischen Modell ist die Brache (29 Biotopwertpunkte) weitaus höher eingestuft, als die Neuanlage von Hecken (27 Biotopwertpunkte), die Neuanlage von Regenwassersammlern (27 Biotopwertpunkte), bzw. die Anlage eines vielfältig gestalteten Gartens (20 Punkte).

Aufgrund dieser Problematik soll darauf verzichtet werden, eine Ausgleichsbilanzierung nach dem Hessischen Modell (von STAUN Neubrandenburg favorisiertes Modell) vorzunehmen. Es erfolgt eine verbale Bewertung des Eingriffs, sowie die verbale Auseinandersetzung mit den geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

Durch die geplante Behinderteneinrichtung wird die Bebauung einer ca. 1,5 ha großen, ehemals intensiv ackerbaulich genutzten, derzeit brach liegenden Fläche vorbereitet. Entsprechend der definierten Grundflächenzahl (0,4), die durch Nebenanlagen in Sinne der §§ 14 BauNVO und 9 (1) Nr. 4 BauGB nicht überschritten werden darf, stehen max. 6.000 qm Grundstücksfläche für eine Versiegelung zur Verfügung.

Demgegenüber werden ca. 1300 qm Heckenpflanzung, ein Regenwassersammelteich mit ca. 370 qm Wasserfläche und ein Patientengarten mit ca. 7.320 qm realisiert. Insbesondere durch die Heckenpflanzung, die Strukturierung des Patientengartens (liegt im Handlungsbereich eines Garten- und Landschaftsplanes, mögliche Realisierung: siehe städtebaulicher Entwurf) und die Einbindung des Regenwassersammelteiches, der biotopnah zugestaltet ist, entsteht ein Verbundsystem, welches an vorhandene, benachbarte Biotope (Siedlungsrand, Wald, Gartenanlage) anschließt. Darüberhinaus sind im Bereich des Regenwassersammlers, der Flächen für den ruhenden Verkehr (Stellplätze) und entlang der Hauptzufahrt Baumpflanzungen (mit Art und Pflanzenqualität) definiert. Auch im Bereich des Patientengartens sind 16 weitere Baumpflanzungen (Gesamtsumme der zu pflanzenden Bäume 40 Stück) vorgesehen.

Um die Arbeit des Garten- und Landschaftsplaners, der für die Gestaltung des Patientengartens zuständig ist, nicht zu stark einzuengen, wurden für diese Bäume lediglich die Pflanzenqualitäten, nicht die Arten definiert. Eine Auswahl möglicher Arten wurde in die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen.

Die Auflistung der geplanten Maßnahmen macht deutlich, daß versucht wird, den Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt zu kompensieren. Insbesondere die Heckenpflanzungen (mehrrichtig, horizontal gestaffelt, Bäume integriert) und die Baumpflanzungen im Plangebiet sollen den Übergang zum angrenzenden Wald ebenen und den Siedlungsrand markieren.

Aufgrund des Investitionsvorranges und der Bedeutung des Vorhabens für die Region (Demmin besitzt eine überdurchschnittlich hohe Arbeitslosigkeits - Rate), geht die Hansestadt Demmin davon aus, daß die Belange des Naturschutzes zwar nicht vollständig, jedoch in ausreichender Weise bei der Standortplanung berücksichtigt werden können.

10. Kosten

Die Gesamtinvestitionssumme beträgt 5,13 Mio. DM, wobei für die Maßnahmen der Grünordnung (einschließlich der Anlage des Patientengartens) ein Gesamtbetrag von 150.00,00 DM eingestellt wurde.

Demmin, den 13.12.96


Wellmer
Bürgermeister

