

**Hansestadt Demmin
- Der Bürgermeister -**

1. Änderung
des Flächennutzungsplanes der Hansestadt
Demmin, Landkreis Demmin

Erläuterungsbericht

Stand: Dezember 2002



Wellmer
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1.	Angabe über die Rechtsgrundlage	3
2.	Erfordernis der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin	3
3.	Beschreibung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin im Einzelnen	4
4.	Auswirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin	8

1. Angabe über die Rechtsgrundlage

1. 1. Die vorliegende 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin wurde auf der Grundlage folgender Gesetze erarbeitet:
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141, ber. 1998 S. 137), geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 15.12.2001 (BGBl. I, S. 3762).
 - die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 29), geändert durch Gesetz vom 10.07.1998 (GVOBl. M-V, S. 634, ber. S. 890).
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, 1993, S. 466, 479)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58)
 - das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Neubekanntmachung vom 21.09.1998 (BGBl. I, S. 2994)
 - das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V, S. 647), geändert durch Art. 31 des Gesetzes vom 22.11.2001 (GVOBl. M-V, S. 438).
 - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 468, ber. S. 612), geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V, S. 60)

2. Erfordernis der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin

2. 1. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Hansestadt Demmin wurde im Zusammenhang mit dem Hafen ein Teil des Geländes des ehemaligen Schlachthofes der Hansestadt Demmin als gewerbliche Baufläche ausgewiesen. Angrenzend an die gewerblichen Bauflächen wurden in diesem Bereich auch gemischte Bauflächen dargestellt. Auch der Vermerk eines Freihaltekorridors Ortsumgehung B 110 (an der B 194 "Loitzer Straße" beginnend, die "Peene" im Randbereich des ehemaligen Schlachthofgeländes querend, über die "Eichholzwie-

sen", an die B 110 im Kreuzungsbereich "Rosestraße"/"Drönnewitzer Straße" anbindend) betrifft das Gebiet, welches mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einer Veränderung unterliegen soll.

- 2.2. Bezüglich der im Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes gelegenen Bauflächen gibt es Bestrebungen eines privaten Investors, der in diesem Bereich einen Motorsportboothafen (Marina) sowie damit verbundene Nutzungen etablieren möchte. Da dieses Vorhaben nach ' 34 BauGB nicht realisiert werden kann, bedarf es für die Umsetzung dieses Vorhabens eines Bebauungsplanes.
- 2.3. Neben den Bootslichegeplätzen beinhaltet die Gesamtkonzeption des Vorhabens-trägers auch eine Vielzahl von peripheren Nutzungen. So sind unter anderen eine Bootswerft, Lagerhallen für Kanus und Boote, ein Verwaltungsgebäude, eine Tankstelle aber auch gastronomische Einrichtungen, Ferienwohnungen bzw. auch Dauerwohnungen geplant. Um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung des Vorhabens zu schaffen, bedarf es eines B-Planes, der in diesem Bereich ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO entwickelt.
- 2.4. Um sicherzustellen, dass sich der vorbereitende Bauleitplan (F-Plan) sowie der konkretisierende Bauleitplan (B-Plan) in Übereinstimmung befinden, bedarf es neben dem Verfahren des B-Planes auch der Änderung des Flächennutzungsplanes.
- 2.5. Da die Stadt in der Initiative des privaten Investors eine große Möglichkeit sieht, die Attraktivität der Hansestadt Demmin für die Bevölkerung an sich, aber auch für Touristen erheblich zu steigern, unterstützt die Hansestadt Demmin dieses Vorhaben. Diese Unterstützung spiegelt sich wieder in dem Beschluss, das B-Plan-Verfahren und das Verfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes einzuleiten.

3. Beschreibung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin im Einzelnen

- 3.1. Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin bezieht sich im wesentlichen auf das Gelände des ehemaligen Schlachthofes der Hansestadt Demmin. Aber auch das Areal der ehemaligen Baufirma Gau ist von der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes betroffen.

3.2. Durch die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin wird die Darstellung bezüglich von

- a) *Teilbereichen einer gemischten Baufläche*
- b) *Teilbereichen einer gewerblichen Baufläche*
- c) *Teilbereichen einer vermerkten Trasse Ortsumgehung (Verbindung B 194 und B 110)*

durch die Darstellung

- a) *eines Sonstigen Sondergebietes (Nr. 12) mit der Zweckbestimmung Motorsportboothafen/Marina*
- b) *und einer Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen (für Motorsportboote)*

ersetzt.

3.3. Im Ergebnis der durchgeführten Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde in das Planwerk nachrichtlich übernommen, dass sich in Teilen des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes das Bodendenkmal "Mooropferplatz Peeneniederung" befindet. In diesem Zusammenhang wurden in das Planwerk zusätzlich Hinweise aufgenommen, in denen ausgeführt wird, unter welchen Bedingungen (gesicherte Bergung und Dokumentation der Funde) in diesem Bereich gebaut werden kann bzw. wie man sich verhalten muss, wenn neue Bodendenkmale angetroffen werden.

In diesem Zusammenhang sei darauf verwiesen, dass Bodendenkmale nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. Land Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.1.1998, S. 12 ff. [DSchG M-V]) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen sind, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u.a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich von Bodendenkmalen haben deren Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 Abs. 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständigen Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn eine archäologische Untersuchung der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DSchG M-V).

- 3.4. Ebenfalls im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde darauf verwiesen, dass sich das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin unmittelbar angrenzend an die Bundeswasserstraße "Peene" befindet. Aus diesem Grunde sind bei der Umsetzung von Planvorhaben im Bereich des nunmehr dargestellten Sonstigen Sondergebietes bzw. im Bereich der Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen folgende Hinweise zu beachten:

Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 2. April 1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 4. November 1998 (BGBl. I, S. 3301 und 3302/3303)

- ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden.
- dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch die Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig.

Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.

- 3.5 Durch das Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (LUNG M-V) wurden im Rahmen des parallel zum Planverfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes durchgeführten Planverfahren des konkretisierenden Bauleitplanes (B-Planes Nr. 19 "Marina Demmin") eine Reihe von Hinweisen formuliert, die gleichfalls bei der Flächennutzungsplanung zu beachten sind. Entsprechend der durchgeführten Abwägung sollen diese Hinweise in den Erläuterungsbericht aufgenommen werden.

Geologischer Dienst

Die Altstadt von Demmin liegt auf einem Geschiebemergelrücken, der aus dem Niederungsgebiet der Peene herausragt. Dieser Geschiebemergelrücken reicht mit seiner nordwestlichen Spitze bis in das Plangebiet. Der größte Teil des Plangebietes liegt jedoch in der vertorften Niederung. Als Folge der bisherigen Nutzung der Flächen wird sowohl der Torf als auch der Geschiebemergel, der grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellt, von ca. 2 - 3 m mächtigen Aufschüttungen bedeckt. Damit ergibt sich für die Niederung eine nicht tragfähige Deckschicht (Aufschüttungen + organische Böden) von ca. 4 - 6 m Mächtigkeit.

Für die Umsetzung von Baumaßnahmen wird die Durchführung von entsprechenden Baugrunduntersuchungen empfohlen. Die für das Plangebiet vorliegenden Archivunterlagen können im Regionalarchiv der Außenstelle Neubrandenburg des Geologischen Dienstes, Neustrelitzer Straße 120, eingesehen werden.

Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der Hydrogeologischen Karte (Maßstab 1 : 50.000) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt, bedingt durch die anthropogen-technogene Beeinflussung. Der Grundwasserstand wird oberflächennah erwartet. Er ist vom Wasserstand der "Peene" abhängig.

Naturschutz und Landschaftspflege

Im Vollzug des Artenschutzrechtes ist auf die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG hinzuweisen:

- Verbot u.a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens oder Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten
- Verbot u.a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonder geschützter Arten

Im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung ist davon auszugehen, dass bei Eingriffstatbeständen diese Sachverhalte im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt und ggf. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Die dafür zuständige Behörde ist in diesen Fällen die Untere Naturschutzbehörde. Sollten nach Abschluß des Planverfahrens der konkretisierenden Bauleitplanung (B-Plan) Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzungen eines Eingriffs erfüllt (z.B. bei Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird).

Wasser und Boden

Im Zusammenhang mit der Darstellung einer Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen für Motorsportboote im Flächennutzungsplan ist darauf zu verweisen, dass Festsetzungen von Wasserflächen in Bebauungsplänen gemäß § 9 Abs. 1, Nr. 16 BauGB nicht von der wasserrechtlichen Genehmigung entbinden.

- 4. Auswirkungen der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin**
- 4.1. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes verbunden ist, dass in diesem Bereich die ursprünglich angedachte Nutzung, die verstärkt auf den gewerblichen Bereich ausgerichtet war, in diesem Umfang nicht realisiert werden kann. Da der Hansestadt Demmin jedoch ausreichend gewerbliche Bauflächen an anderen Standorten zur Verfügung stehen, wird seitens der Hansestadt Demmin nicht davon ausgegangen, dass es dadurch zu einer Verknappung an entsprechenden Bauflächen kommt. Vielmehr wird damit auch dem Umstand Rechnung getragen, dass die Ansiedlung von Gewerbe in diesem Bereich als problematisch eingeschätzt werden müsste. Durch die in den letzten Jahren eingetretenen Veränderungen direkt im Plangebiet bzw. im Umfeld des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes (Ausbau der Wohnnutzung, Wegfall von Betrieben, die in diesem Bereich angesiedelt waren), ist die gewerbliche Nutzung in diesem Bereich derzeit ohne erhebliches städtebauliches Gewicht.
- 4.2. Da mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Darstellung von neuen Bauflächen/-gebieten erfolgt, sondern vielmehr die Nutzungsart der bereits dargestellten Bauflächen geändert werden soll, geht die Hansestadt Demmin davon aus, dass damit keine Konflikte in Bezug auf den Naturschutz und die Landschaftspflege entstehen. Es wird nach wie vor davon ausgegangen, dass die bauliche Inanspruchnahme einer Gewerbebrache für die Realisierung von baulichen Vorhaben auf jeden Fall günstiger ist als die Inanspruchnahme von unversiegelten peripheren Flächen des freien Landschaftsraumes.
- 4.3. Die Hansestadt Demmin sieht in dem Vorhaben kein Konkurrenzvorhaben zum Wasserwanderrastplatz, der in den letzten Jahren ausgebaut werden konnte. Mit der Marina verspricht sich die Hansestadt Demmin vielmehr eine Ergänzung der Möglichkeiten, die der Wasserwanderrastplatz nicht bieten kann. Zum einen soll bei Umsetzung des Vorhabens die Möglichkeit geschaffen werden, dass Dauerliegeplätze entstehen. Außerdem wird durch die Integration einer Tankstelle, einer Slipanlage, eines Trave-Liftes aber auch eines Verwaltungsgebäudes mit sanitären Einrichtungen eine breite Palette von Nutzungen ermöglicht, die in dieser Form weder in der Hansestadt Demmin noch im unmittelbaren Umfeld (Loitz, Jarmen, Malchin) vorhanden sind. Außerdem ist es vorgesehen, dieses Angebot durch weitere Angebote einer Werft (Werkstatt, Unterstellmöglichkeiten für den Winter, Kanuhalle), der Gastronomie sowie bezüglich von Kapazitäten im Bereich Ferienwohnungen/Dauerwohnungen zu ergänzen.
- 4.3. Im Rahmen des Planverfahrens der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde die Stellungnahme des Straßenbauamtes Güstrow eingeholt. In dieser Stellungnahme wurde ausgeführt, dass zur Planänderung des Flächennutzungs-

planes keine Hinweise, Anregungen oder Bedenken bestehen. Aus diesem Grunde wird seitens der Stadtvertretung davon ausgegangen, dass seitens des Straßenbauamtes Güstrow derzeit nicht an der vermerkten Trasse Ortsumgehung zwischen B 194 und B 110 festgehalten wird. Aus diesem Grunde besteht derzeit grundsätzlich kein Bedarf zu prüfen, ob eine Kopplung beider Projekte machbar ist. Im Rahmen der konkretisierenden Bauleitplanung (B-Plan) erhält das Straßenbauamt Güstrow desweiteren die Möglichkeit, zur Problematik Stellung zu nehmen.