

**Hansestadt Demmin
- Der Bürgermeister -**

2. Änderung
des Flächennutzungsplanes der Hansestadt
Demmin, Landkreis Demmin

Erläuterungsbericht

Stand: März 2005



Wellmer
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1.	Angabe über die Rechtsgrundlage	3
2.	Erfordernis der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin	4
3.	Beschreibung und Begründung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin im Einzelnen	5
4.	Auswirkungen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin	6
5.	Hinweise von Trägern öffentlicher Belange	7

1. Angabe über die Rechtsgrundlage

1. 1. Die vorliegende 2. 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; 1998 I, S. 137), geändert durch Art. 1 des EAG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1359) [BauGB - neue Fassung]
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850).
- 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 09.08.2000 (GVOBl. M-V, S. 360).
- 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 des Art. 1 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)
- das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V, S. 687).
- 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 Gesetzes vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V, S. 690)

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

2. 1. Im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Hansestadt Demmin (wirksam seit dem 28.11.1999) wurde für das Gelände der ehemaligen Brauerei (innerstädtischer Standort) ein Sonstiges Sondergebiet (Nr. 6) ausgewiesen. Ausgangspunkt dieser Ausweisung war, dass nach Aufgabe der gewerblichen Nutzung am Standort eine Gewerbebrache entstanden war, für die beabsichtigt wurde, diese durch vielfältige Erholungsnutzungen in Anspruch zu nehmen.
- 2.2. Damit wurde im Rahmen der Flächennutzungsplanung der Hansestadt Demmin dem Umstand Rechnung getragen, dass nach Bindung eines Vorhabensträgers seitens der Hansestadt Demmin Anfang des Jahres 1998 mit der Erstellung des B-Planes Nr. 13 "Brauereipark" begonnen worden ist. Ziel dieser B-Planung war es, die planungsrechtlichen Grundlagen für den Bau eines Hauses des Gastes mit Tourismuszentrale, einer Multifunktions- und Freizeithalle, eines Familienapartmenthotels mit bis zu 80 Betten, einer Erlebnisbrauerei sowie eines Kombibades am Standort der ehemaligen Brauerei zu schaffen.
- 2.3. Auch wenn im Rahmen des Planverfahrens seitens des Investors noch Änderungen zur Nutzungsstruktur (z.B. Integration eines Kinos) vorgenommen worden sind, ist dieser zur Einsicht gelangt, dass unter Beachtung der Gesichtspunkte der Wirtschaftslage (hohe Arbeitslosigkeit, geringe Kaufkraft) ein entsprechendes Vorhaben am Standort nicht rentabel betrieben werden kann. Aus diesem Grunde hat sich dann der Investor zurückgezogen.
- 2.4. Seitdem war die Hansestadt Demmin bemüht, Möglichkeiten für die Nachnutzung des Brauereigeländes auszuloten. Insbesondere vor dem Hintergrund des schlechten baulichen Zustandes der Gebäude im Bereich dieser Industriebrache (teilweise unter Denkmalschutz stehend) hat die Stadt dringenden Handlungsbedarf gesehen.
- 2.5. Dennoch hat es mehrere Jahre gedauert, bis ein neuer Investor Interesse für das Gelände der ehemaligen Brauerei bekundet hat. Nunmehr liegt der Stadt ein Nutzungskonzept vor, welches am Standort Einzelhandelseinrichtungen vorsieht. Sowohl seitens der Hansestadt Demmin als auch seitens des Ministeriums für Arbeit, Bau und Landesentwicklung M-V wird eingeschätzt, dass das auf dem Gelände der ehemaligen Brauerei geplante Einkaufszentrum sowohl in der Größe als auch in der Sortimentsstruktur der Versorgungsfunktion der Hansestadt Demmin als Mittelzentrum entspricht. Mit Blick auf den derzeitigen städtebaulichen Missstand in diesem Bereich und insbesondere aufgrund fehlender Alternativen wird die Planung des Investors unterstützt.
- 2.6. Aus dieser Unterstützung für das Vorhaben des Investors erwuchs die Notwendigkeit, die Planungsziele für den Bebauungsplan Nr. 13 "Brauereipark" dahingehend zu ändern, dass nicht mehr ein Sonstiges Sondergebiet, welches für die Erholung genutzt werden soll, sondern ein Sonstiges Sondergebiet für die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen bauplanungsrechtlich

entwickelt werden soll. 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.

3. Beschreibung und Begründung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin im Einzelnen

- 3.1. Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin bezieht sich im Wesentlichen auf das Gelände der ehemaligen Brauerei. Aber auch Teile der Grünfläche entlang der "Schwanenteich"-Promenade sowie die Fläche der ehemaligen Lernbehindertenschule Wollweberstraße wurden in den Geltungsbereich der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgenommen.
- 3.2. Im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin
 - wird die Darstellung einer Grünfläche durch die Darstellung des Sonstigen Sondergebietes (Nr. 6) ersetzt;
 - entfällt die Darstellung einer Fläche für den Gemeinbedarf vollständig und wird durch die Darstellung des Sonstigen Sondergebietes (Nr. 6) ersetzt
 - wird die Planzeichenerklärung dahingehend geändert, dass das Sonstige Sondergebiet Nr. 6 - Brauereipark entfällt und durch das Sonstige Sondergebiet Nr. 6 - Einkauf und Dienstleistungen ersetzt wird.
- 3.3. Die Auflistung der einzelnen Veränderungen, die sich im Rahmen der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin ergeben, macht deutlich, dass sich diese nicht nur auf die Wandlung der zulässigen Nutzung innerhalb des Sonstigen Sondergebietes (anstelle einer Erholungsnutzung soll großflächiger Einzelhandel zulässig sein) bezieht. Ebenfalls Berücksichtigung finden soll, dass die Fläche für den Gemeinbedarf, Zweckbestimmung Schule aufgrund fehlenden Bedarfs nicht erhalten bleiben soll. Die zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes im Bereich "Wollweberstraße" situierte Schule für Lernbehinderte Kinder wurde in Vollzug des Schulentwicklungsplanes des Landkreises Demmin in der Zwischenzeit in die "Wald"-Schule umgesiedelt. Da am Standort, unmittelbar angrenzend an das Gelände der ehemaligen "Brauerei" eine anderweitige Nutzung für den Gemeinbedarf (z.B. Kindergarten, Soziales Haus, Bibliothek, Jugendhaus o.dgl.) aufgrund fehlender Nachfrage nicht in Aussicht steht, soll das Gelände der ehemaligen Schule mit in die Baukonzeption des Vorhabensträgers eingebunden werden.

Auch hinsichtlich der Darstellung von Grünflächen ergibt sich eine Veränderung. Eine ca. 2.500 qm große Fläche, die zum Grundstück der ehemaligen Brauerei gehört und aufgrund der vormaligen Nutzung (Garten) im Flächennutzungsplan als Grünfläche ausgewiesen worden ist, soll ebenfalls als Sonstiges Sondergebiet und nunmehr nicht als Grünfläche dargestellt werden. Diese Darstellung ist planungsrechtlich motiviert. Im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens, welches über einen B-Plan gesteuert werden soll, ist als maximaler Wert der baulichen Verdichtung 80 % anzustreben (Grundflächenzahl von 0,8 als in der Baunutzungsverordnung definierte Kappungsgrenze). Dies bedeutet, dass 20 % des Baugrundstückes einer Begrünung zugeführt werden sollen. Blicke es bei der jetzigen Darstellung des Flächennutzungsplanes und damit einer Festsetzung dieser Grünflächen im Bebauungsplan, könnte die Bebauungskonzeption (aufgrund des hohen Stellplatzbedarfes in Verbindung mit großflächigen Baukörpern geprägt durch eine starke bauliche Verdichtung) des Investors nicht umgesetzt werden bzw. müsste im B-Planverfahren begründet werden, warum am Standort eine größere bauliche Verdichtung als die anzustrebenden 80 % realisiert werden muss.

4. **Auswirkungen der 2. 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 die Erholung ausgerichtet war, nicht mehr realisiert werden kann. Dies bedeutet, dass in der Innenstadt der Hansestadt Demmin ein wesentlicher Bereich für die anlagenbezogene Nutzung entfällt. Seitens der Hansestadt Demmin wird jedoch eingeschätzt, dass trotz dieses Umstandes die Erholungsvorsorge nicht als defizitär zu betrachten ist. Mit dem Sonstigen Sondergebiet Nr. 7 - Sport und Erholung steht in der Hansestadt eine ausreichend große Fläche an geeignetem Standort für die anlagenbezogene Erholung zur Verfügung.
 - 4.2. Auch hinsichtlich der Aufgaben der Fläche für den Gemeinbedarf ist einzuschätzen, dass auch ohne diese Fläche im Bereich der Wollweberstraße durch die Hansestadt Demmin alle für ein Mittelzentrum wichtigen Funktionen vorgehalten werden können. Mit der Umsiedlung des Schulstandortes in die "Wald"-Schule am "Devener Holz" ist sogar der Hinweis aus dem Flächennutzungsplan Rechnung getragen worden, dass die Schulbedingungen für die lernbehinderten Kinder verbessert werden müssen, was am nunmehr aufgegebenen Standort aufgrund des geringen Flächenpotentials nur schwerlich möglich gewesen wäre.
 - 4.3. Wie bereits ausgeführt, wird mit der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Verlust einer Grünfläche verbunden sein. Im Zusammenhang mit dem "Schwanenteich" sowie dem "Marienhain" sollte diese Grünfläche verknüpfende Funktionen übernehmen. Mit der Ausweisung der Grünfläche als Baugebiet verbunden ist, dass diese Fläche theoretisch einer Bebauung zugeführt werden

dürfte. Praktisch wird dies jedoch auszuschließen. Das Projekt des Investors sieht vor, die peripheren Bereiche des Geländes der Brauerei unbebaut zu lassen. Dort ist es geplant, die Böschungen zu realisieren, die notwendig sind, um den Niveauunterschied zwischen "Wollweberstraße" und "Schwanenteichpromenade" auszugleichen. Diese Böschungen werden landschaftsgärtnerisch gestaltet und können ihre angedachte Verbindungsfunktion - auch ohne Ausweisung als Grünfläche - übernehmen.

5. Hinweise von Trägern öffentlicher Belange

- 5.1. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin sind von einzelnen Trägern öffentlicher Belange Hinweise formuliert worden, die entsprechend des Beschlusses der Stadtvertretung vom 17.03.2005 aufgrund ihrer Relevanz in den Erläuterungsbericht aufgenommen werden.
- 5.2. Dabei handelt es sich um Hinweise folgender Träger öffentlicher Belange

a) *Landesamt für Bodendenkmalpflege M-V*

Seitens des Landesamtes für Bodendenkmalpflege wird darauf hingewiesen, dass im Gebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bodendenkmale bekannt sind. Dennoch ist es möglich, dass während der Bauarbeiten archäologische Funde oder Fundstellen entdeckt werden. In diesem Falle ist gem. § 11 DSchG M-V (GVBl. M-V Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff) die zuständige untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich hierfür sind der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werkzeuge nach Zugang der Anzeige.

b) *Landesamt für Katastrophenschutz M-V*

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Fachbereich Munitionsbergungsdienst, ist das Gebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach Erfahrungen des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V ist jedoch nicht auszuschließen, dass während Bauarbeiten Einzelfunde auftreten. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, dass Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sind. Gleichzeitig wird darauf verwiesen,

dass beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition, aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen sind und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen ist. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

c) *Landesvermessungsamt M-V*

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landesvermessungsamtes M-V mitgeteilt, dass im Plangebiet der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin ein Höhenfestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern gelegen ist. Aus diesem Grunde wurde seitens des Landesvermessungsamtes darauf hingewiesen (Merkblatt), dass Vermessungsmarken nach § 7 des Gesetzes über die Landvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V, S. 566) gesetzlich geschützt sind. Aus diesem Grunde

- dürfen Vermessungsmarken nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- darf zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerfestpunktfeldes eine kreisförmige Schutzfläche von 2 Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- dürfen der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- hat derjenige, der notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Ist durch eine Baumaßnahme ein geodätischer Festpunkt gefährdet, ist rechtzeitig (nach Angaben des Landesvermessungsamtes M-V ca. 4 Wochen vor Beginn der Baumaßnahme) beim Landesvermessungsamt M-V ein Antrag auf Verlegung des Festpunktes zu stellen.

Seitens des Landesvermessungsamtes wird schließlich noch darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen eine Ordnungswidrigkeit ist und mit einer Geldstrafe bis zu 5.000,00 Euro geahndet werden kann. Ggf. können darüber hinaus seitens des Landesvermessungsamtes M-V Schadensersatzansprüche geltend gemacht werden.