

Satzung der Hansestadt Demmin über den

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifenservice und einer PKW-Reparatur - Schnellwerkstatt

für das Gebiet der Flurstücken 589 (teilweise), 590/1, 590/2, 591/3, 591/6 (teilweise) und 591/7 der Flur 7 der Gemarkung Demmin (Grundstück des ehemaligen Sägewerkes in der Stavenhagener Straße) sowie des Flurstückes 426/1 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Vorwerk

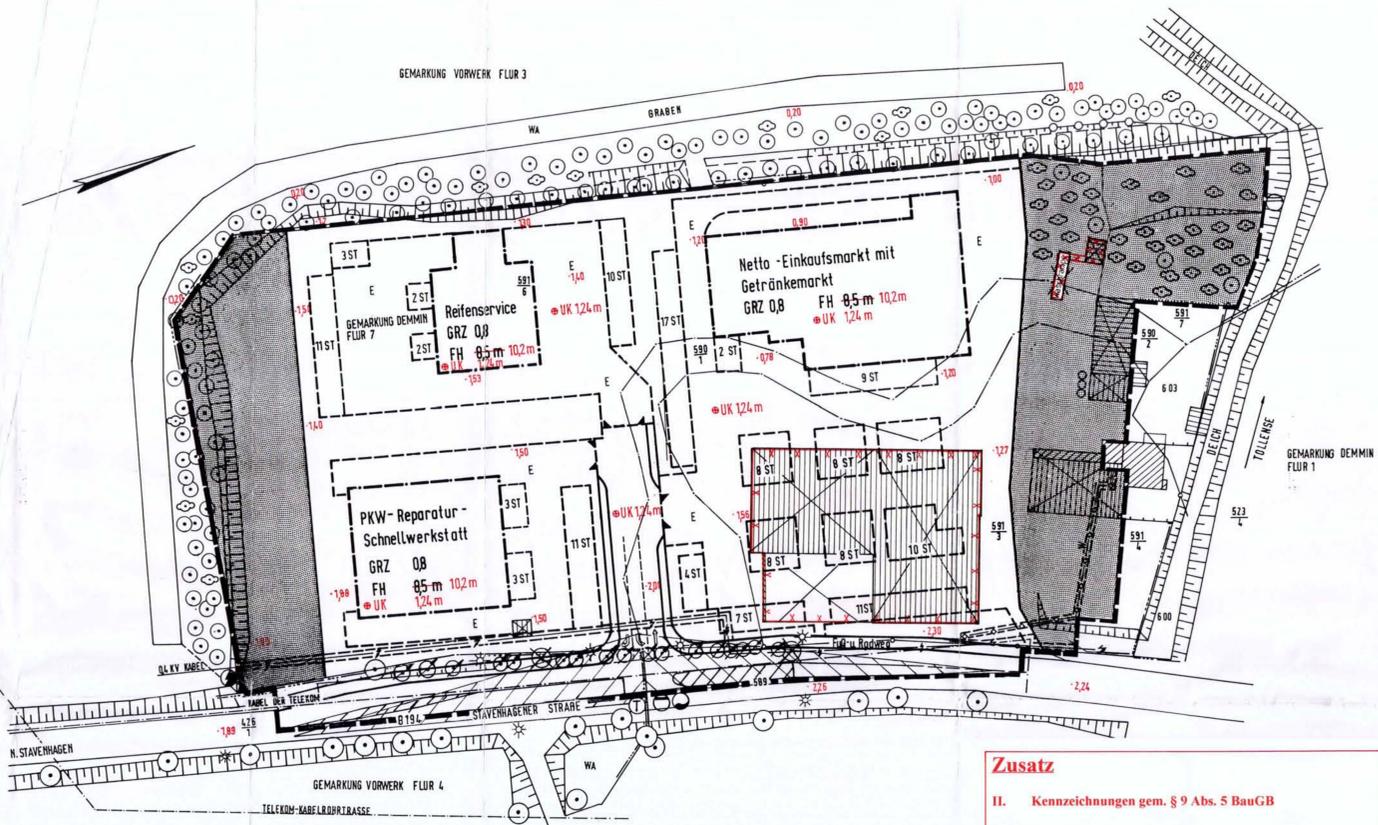
Aufgrund des § 7 des Maßnahmenesetzes zum Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S. 622) in Verbindung mit § 243 Abs. 1 BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung vom 24.06.1998 und mit Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde folgende

Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 zur Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifenservice und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt für das

Gebiet der Flurstücken 589 (teilweise), 590/1, 590/2, 591/3, 591/6 (teilweise) und 591/7 der Flur 7 der Gemarkung Demmin (Grundstück des ehemaligen Sägewerkes in der Stavenhagener Straße) sowie des Flurstückes 426/1 (teilweise) der Flur 4 der Gemarkung Vorwerk bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

Teil A - Planzeichnung

Maßstab: 1 : 500



Zusatz
II. Kennzeichnungen gem. § 9 Abs. 5 BauGB

Planzeichenerklärung

I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und gem. § 9 Abs. 2 BauGB

- Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB und § 16 BauVO
08 Grundflächenzahl
FH 0,8 max. Firsthöhe über oberkante erschließende Verkehrsfläche 10,2 m
- Baugrenzen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO
Baugrenze
- Verkehrsflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche
Ein- und Ausfahrtbereich
Sichtdreieck

- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Abgrabungen**
gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB
Übergabepunkt Regenwasser in die örtliche Vorflut
Übergabepunkt Schmutzwasser in den öffentlichen Schmutzwasserkanal
Anschluss an die zentrale Wasserversorgung
Anschluss an die Stromversorgung
Telefonschluss
- Grünflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
Private Grünfläche
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft**
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 sowie § 9 Abs. 6 BauGB
Erhalt vorhandener Bäume
Erhalt vorhandener Sträucher
Fällen vorhandener Bäume
Rodung vorhandener Sträucher
unzulässiger Baum

- Sonstige Planzeichen**
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Vorhabens und Erschließungsplanes
Gebäudebestand des ehemaligen Sägewerkes, der abzureißen ist
Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB
Stellplätze
Erschließungswege
UK 12,4 m Höhenlage baulicher Anlagen gem. § 9 Abs. 2 BauGB, hier: Mindesthöhe der Untereisenbaulicher Anlagen in m über NN
- Festsetzungen ohne Normcharakter**
1. **Ordnungszahlen**
FLUR 7 Flurnummer
591 Flurstücknummer
Gem. Dem. Gemarkungsnamen
Höhenpunkt in m über NN
2. **Vorhandener Leitungsbestand**
0,4 kV-Kabel der EMO AG Neubrandenburg

- Sonstige Kennzeichnungen**
B 191 Bundesstraße 194
WA Wasseroberfläche
vorhandene Wohnbebauung
vorhandene Einfriedlungen
vorhandene Laternen
- Rechtsgrundlagen**
1. Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage der Vorhaben- und Erschließungsplan erarbeitet wurde:
- Maßnahmenesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-Measures) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I, S. 622)
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141) - BauGB neue Fassung
- Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1998 (BGBl. I, S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.1998 (BGBl. I, S. 1389) - BauGB alte Fassung
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch das Investitionsförderungs- und Wohnbaugesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 2253), § 461
- die Planungsverordnung (PlanVVO) vom 15.12.1990 (BGBl. I, S. 258)
- die Landesbauordnung M-V vom 26.04.1994 (LSauO M-V)

Teil B : Text

I. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB

- Art und Maß der baulichen Nutzung**
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB
1.1. Das Plangebiet dient der Unterbringung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, eines Reifenservice und einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt.
Zulässig ist:
- die Errichtung eines Lebensmittel-Einkaufsmarktes sowie eines Getränkemarktes mit einer maximalen Nettoverkaufsfläche von insgesamt 700 m² und einer max. Gebäudegrundfläche von 1570 m²
- die Errichtung eines Reifenservice-Betriebes mit einer Gebäudegrundfläche von max. 400 m² sowie die Errichtung einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt mit einer Gebäudegrundfläche von max. 400 m².
- Baugrenzen**
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauVO
2.1. Die festgehaltenen Baugrenzen dürfen durch Gebäudeanteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
- Nebenanlagen**
gem. § 14 Abs. 1 und 2 BauVO
3.1. Die Errichtung von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauVO außerhalb der durch Baugrenzen gekennzeichneten, überbaubaren Grundstücksflächen ist zulässig.
- Verkehrsflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB
4.1. Im Bereich des definierten Sichtdreiecks ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft.
- Private Grünflächen**
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB
5.1. Im Bereich der ausgewiesenen, privaten Grünflächen vorhandene Verkleidungen (Gebäudebestand und Nebenanlagen) sind zu entfernen. Die entlegenen Flächen sind mit einer naturnahen Grünlandsdeckschicht (Kräutervielse) zu begrünen.
5.2. Im Bereich der nördlichen Grünfläche sind zur Schaffung einer Pufferzone zur vorhandenen Wohnbebauung 26 einheitsreicher Laubbäume entsprechend Artenliste zu pflanzen.
5.3. Im Bereich der südlichen Grünfläche sind 7 einheitsreiche Laubbäume als Ersatz für die notwendige Baumfülle durch die Realisierung der Linksabfuhr zu pflanzen. Darüber hinaus sind die ursprünglichen Baumgruppen, in Baumgruppen in den Bereich der südlichen Grünfläche zu pflanzen.

II. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

- Artenliste**
Den im Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes aufgestellten Pflanzensorten für Bäume stehen folgende Arten zur Verfügung:
Acer platanoides Stammf. 14-16 cm
Acer pseudoplatanus Stammf. 14-16 cm
Betula pendula Stammf. 12-14 cm
Fraxinus excelsior Stammf. 14-16 cm
Fagus sylvatica Stammf. 14-16 cm
Quercus robur Stammf. 14-16 cm
Tilia cordata Stammf. 14-16 cm
Tilia platyphyllos Stammf. 14-16 cm
Spitzahorn Stammf. 14-16 cm
Sandbirke Stammf. 12-14 cm
Gemeine Buche Stammf. 14-16 cm
Vogelkirsche Stammf. 14-16 cm
Stieleiche Stammf. 14-16 cm
Winterlinde Stammf. 14-16 cm
Sommerlinde Stammf. 14-16 cm
- Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen**
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB
7.1. Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche entlang des 0,4 kV-Kabels wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der EMO AG Neubrandenburg belastet.
7.2. Die in der Planzeichnung entsprechend gekennzeichnete Fläche entlang der Wasserversorgungsleitung zum bestehenden Wohnhaus wird mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Flurstückes 591/4 der Flur 7 der Gemarkung Demmin belastet.

III. Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB

- Bodendenkmalpflege**
1.1. In Gebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 23 ist ein Bodendenkmal bekannt (vergl. Eintragung in bestehenden Auszug aus Planzeichnung, Maßstab 1 : 500).
Die Farbe (blau) gekennzeichnete Bereiche, in denen sich Bodendenkmale befinden, deren Veränderung oder Beseitigung nach § 7 DBOld M-V genehmigt werden kann, sofern von dem jeweiligen Erbauer der fachgerechte Bergung und Dokumentation dieser Bodendenkmale sichergestellt wird. Rille durch diese Maßnahmen entfallenden Kosten hat der Verursacher des Eingriffs zu tragen (§ 6 Abs. 5 DBOld M-V, OStB, Mecklenburg-Vorpommern Nr. 1 vom 14.01.1998, S. 12 ff.). Über den Bodendenkmal ist das Landesamt für Bodendenkmalpflege rechtzeitig vor Beginn der Erarbeiten zu unterrichten. Die zu erteilenden Baugenehmigungen sind an die Einhaltung dieser Bedingungen gebunden.
1.2. Für Bodendenkmale, die bei Erarbeiten zufällig neu entdeckt werden, gelten die Bestimmungen des § 11 DBOld M-V. In diesem Fall ist die Untere Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen. Der Fund und die Fundstelle sind bis zum Eintreffen eines Mitarbeiters oder Bauarbeiters des Landesamtes für Bodendenkmalpflege unverändert zu erhalten. Die Verpflichtung erlischt fünf Werktage nach Zugang der Anzeige.

Hinweise

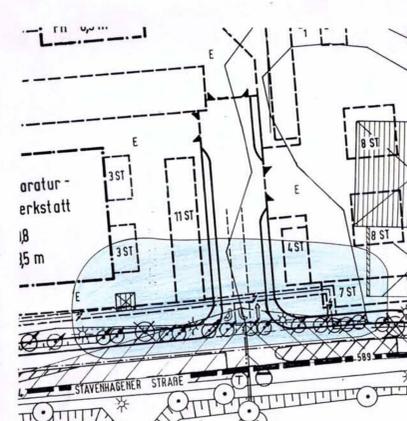
- 100 m - Uferschutzstreifen**
1.1. Ein Teil der geplanten Bebauung ist im Bereich des 100 m Uferschutzstreifens der Tollenze, in dem entsprechend § 7 Abs. 1 NatSchV die Errichtung baulicher Anlagen verboten ist, gelegen.
1.2. Mit Schreiben vom 13.05.1998 wurde durch den Landkreis Demmin eine Ausnahmebewilligung zur Inanspruchnahme des Gewässerschutzstreifens der Tollenze gemäß § 7 Abs. 3 Nr. 4 des Ersten Gesetzes zum Naturschutz in Land Mecklenburg - Vorpommern für den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 23 erteilt.
2. **Altlastverdachtsfläche**
2.1. Im Ergebnis von orientierenden Untersuchungen wurden tatsächlich kontaminierte Bereiche ausgewiesen und konkret Verursachungen mit Mineralölkohlenwasserstoffen (MKW) ermittelt. Gleichzeitig wurde eine potentielle Beeinträchtigung der Schutzgüter Oberflächen- und Grundwasser festgestellt.
2.2. MWK wurde in extrem hohen Konzentrationen im Bereich der Waschrampe ermittelt. Hier auf Grund des hochstehenden Wasserstandes mit einem ständigen Eintrag in die unliegenden oberflächennahen Gewässer. Eine Gefährdung der Trinkwasserversorgung der Hansestadt Demmin ist aber auszuschließen, da der Standort außerhalb des beherrschbaren unterirdischen Einzugsgebietes liegt. Dennoch sollte eine Sanierung dieses wahrscheinlich deutlich abgrenzbaren Bereiches im Rahmen der bevorstehenden Bauarbeiten vorgesehen werden. Günstigerweise wären die kontaminierten oberflächennahen Gewässer mit einem kontinuierlichen und lang anhaltenden Schadstoffeintrag zu beenden. Gestellt vorgeschriebene Entsorgungsweg sind nach erneuter Begabung und Bewertung dieses kontaminierten Materials einzuschalten. Seitens des Landkreises Demmin, Untere Wasserbehörde wird ein Sanierungswert von 2.000 mg MWK/kg festgelegt.
2.3. An den anderen untersuchten Bereichen des Geländes des ehemaligen Sägewerkes sind Leitlinien für den Untergrund der Produktionshalle und auch für die Produktionshalle deutlich erhöhte Werte an MWK nachgewiesen worden. Diese Verursachungen können auf eine Anreicherung aufgrund der jahrelangen Nutzung zurückzuführen bzw. auch von Vorarbeiten in dem Aufschüttungsgebiet des Geländes gewesen sein. Tatsächliche Gefährdungen für die öffentliche Sicherheit und Ordnung sind hieraus nicht abzuleiten. Gutachterlich wird empfohlen, Boden aus den Baumanlagen aus dem Gelände zu belassen und keine Verfrachtung des Bodens vorzunehmen. Boden mit einer Belastung von mehr als 3.000 mg MWK/kg ist zu entsorgen. Die Wiederherstellung von Material mit einer Belastung, die kleiner als 3.000 mg MWK/kg liegt, darf nicht tiefer als 1,75 m über NN erfolgen.
- Energieversorgungsleitungen**
3.1. Grundsätzlich sind die Mindestabstände zu vorhandenen elektrischen Anlagen nach DIN VDE 0111 und 0210 bzw. die Schutzabstände nach DIN VDE 0105 einzuhalten.
3.2. Vorhandene und in Betrieb befindliche Kabel dürfen weder freigelegt noch überbaut werden. In Fahrbahn ist Handschaltung erforderlich. Leitungstrassen sind von Bauplanungen freizuhalten.

Verfahrensvermerke

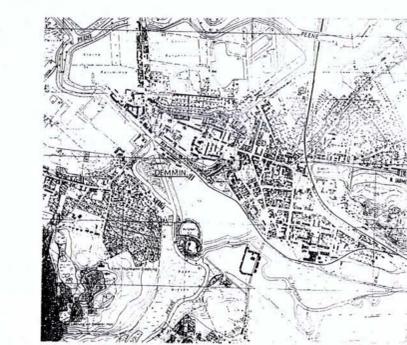
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.06.1997. Die Errichtung des Vorhabens und Erschließungsplanes ist durch Bekanntmachung in den "Demminer Nachrichten" vom 05.07.1997 erfolgt.
Hansestadt Demmin, d. 10.08.1998
E. Wollmer
Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 LPÜG und § 246a Abs. 1 Nr. 1 BauGB beteiligt worden.
Hansestadt Demmin, d. 10.08.1998
E. Wollmer
Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 12.03.1998 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
Hansestadt Demmin, d. 10.08.1998
E. Wollmer
Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 11.03.1998 den Entwurf der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23 mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Hansestadt Demmin, d. 10.08.1998
E. Wollmer
Bürgermeister
- Die Entwürfe der Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit vom 06.04.1998 bis zum 11.05.1998 während folgender Zeiten:
Mo. 7-15 Uhr - 12.00 Uhr: 13.00 Uhr - 15.00 Uhr
Di. 14.00 Uhr - 16.00 Uhr
Mi. 7-15 Uhr - 12.00 Uhr: 13.00 Uhr - 15.00 Uhr
Do. 7-15 Uhr - 12.00 Uhr: 13.00 Uhr - 15.00 Uhr
Fr. 7-15 Uhr - 12.00 Uhr
In der Stadtverwaltung Demmin, Bauamt, Haus II, Am Hanseufer nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit den Hinweisen, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungspflicht von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgetragen werden können, am 28.03.1998 in den "Demminer Nachrichten" ortsblich bekanntgemacht worden.
Hansestadt Demmin, d. 10.08.1998
E. Wollmer
Bürgermeister
- Der katastermäßige Bestand am 01.08.1998 wird als richtig dargestellt bescheinigt. Hinsichtlich der lagerichtigsten Darstellung der Grenzpunkte gilt der Vorbehalt, daß eine Prüfung nur grob erfolgt, da die rechtliche Festlegung der Flurstücke in Maßstab 1 : 5000 vorliegt. Regreßansprüche können nicht abgeleitet werden.
Hansestadt Demmin, d. 10.08.1998
E. Wollmer
Bürgermeister

- Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserändernden Beschluss der Stadtvertretung vom 11.06.1997 erfüllt. Die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 02.07.1998 bestätigt.
Hansestadt Demmin, d. 10.08.1998
E. Wollmer
Bürgermeister
- Die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgefertigt.
Hansestadt Demmin, d. 19.11.1998
E. Wollmer
Bürgermeister
- Die Erteilung der Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 05.10.1998 in dem "Demminer Nachrichten" ortsblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Zeichnung sowie auf die Beachtung des Rechts auf Fairness und Erlöschen von Entschuldigungsansprüchen hingewiesen worden.
Die Satzung ist am 06.12.1998 in Kraft getreten.
Hansestadt Demmin, d. 10.12.1998
E. Wollmer
Bürgermeister

Auszug aus der Planzeichnung mit Nachrichtlicher Übernahme eines Bodendenkmals



Übersichtskarte, Maßstab: 1 : 20.000



Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 23

Errichtung eines Netto-Einkaufsmarktes mit Getränkemarkt, zur Errichtung eines Reifenservice u. einer PKW-Reparatur-Schnellwerkstatt

PROJEKT: BAUHER: MASSTAB: 1:500 ANLAGE: BEARBEITET: JA / MÜ VERFAHRENSAKTE BL. NR. 340 - 424

Ingenieurbüro Teetz
Am Mühlentich 7 · 17149 Demmin · Tel. 03998 / 22247 Fax 03998 / 22248