

**Hansestadt Demmin
- Der Bürgermeister -**

Vorentwurf der Satzung über die
1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 19
"Pensiner Siedlung I" zur Errichtung von 15 Einzelwohnhäusern
der Hansestadt Demmin, Landkreis Demmin

Begründung

Stand: März 2011



E. Wellmer
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1.	Angabe über die Rechtsgrundlage	3
2.	Erfordernis der 1. Änderung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 19 zur Errichtung von 15 Einzelwohnhäusern der Hansestadt Demmin	4
3.	Beschreibung und Begründung des Vorentwurfs der 1. Änderung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 19 "Pensiner Siedlung I" zur Errichtung von 15 Einzelwohnhäusern der Hansestadt Demmin	5
4.	Auswirkungen der 1. Änderung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 19 "Pensiner Siedlung I" zur Errichtung von 15 Einzelwohnhäusern der Hansestadt Demmin	5
5.	Hinweise von Behörden und Versorgungsträgern	6

1. Angabe über die Rechtsgrundlage

- 1.1. Die vorliegende Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 19 "Pensiner Siedlung I" wurde am 04.10.1995 von der Stadtvertretung der Hansestadt Demmin auf der Grundlage des § 7 BauGB-MaßnahmenG beschlossen und entfaltet seit dem 30.03.1997 Rechtskraft.
- 1.2. Mit der Novellierung des BauGB im Jahre 1998 wurde das Instrument des Vorhaben- und Erschließungsplanes in das BauGB (hier nun § 12 BauGB) überführt.
- 1.3. Damit basiert der Verfahrensablauf der 1. Änderung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 19 "Pensiner Siedlung I" auf dem Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert worden ist.
- 1.4. Des Weiteren waren folgende Gesetze Grundlage der Erarbeitung des Vorentwurfes der 1. Änderung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 19:
 - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) vom 18. April 2006 (GVOBl. M-V S. 102), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729)
 - das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg – Vorpommern (Landesnaturenschutzgesetz - LNatG M-V) vom 22.10.2002 (GVOBl. 2003 S. 1), zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 17.12.2009 (GVOBl. M-V S. 729, 737) [Gesetz durch Artikel 22 des Gesetzes vom 23.02.2010 (GVOBl. M-V, S. 66) zum 01.03.2010 aufgehoben.]
 - das Gesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (Naturschutzausführungsgesetz - NatSchAG M-V) vom 23. Februar 2010, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes zur Bereinigung des Landesnaturschutzrechts vom 23. Februar 2010 (GVOBl. M-V, S. 66) - Geltung ab 01.03.2010
 - das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986) - [Gesetz durch Artikel 27 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I, S. 2542) mit Wirkung vom 01.03.2010 aufgehoben.]
 - Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, verkündet als Artikel 1 des Gesetzes vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542) - Geltung ab 01.03.2010
 - Wassergesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (LWaG) vom 30. November 1992 (GVOBl. M-V 1992, S. 669), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 23. Februar 2010, GVOBl. M-V 2010, S. 101

-
1. 5. Aufgrund des Umstandes, dass mit der Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 19 "Pensiner Siedlung I" zur Errichtung von 15 Einzelwohnhäusern im Hinblick auf die Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz durch die Erweiterung der anliegenden Kläranlage mit einer Klärschlammvererdungsanlage die Grundzüge der Planung nicht wesentlich berührt werden, erfolgt das Verfahren der 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 19 auf der Grundlage von § 13 BauGB. Dazu erfolgte eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben und Erschließungsplanes Nr. 19 „Pensiner Siedlung I“ Zur Errichtung von 15 Einzelwohnhäusern in der Hansestadt Demmin.

 2. **Erfordernis der 1. Änderung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 19 "Pensiner Siedlung I" zur Errichtung von 15 Einzelwohnhäusern der Hansestadt Demmin**

 2. 1. Der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 "Pensiner Siedlung I" zur Errichtung von 15 Einzelwohnhäusern sowie der Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20 "Pensiner Siedlung II" wurden durch die Hansestadt Demmin aufgestellt, um in exponierter Lage mit Blick über die "Peene" für anspruchsvolles Klientel Baugrundstücke auszuweisen. Dieses Konzept ist aufgegangen und von den insgesamt am Standort entwickelten 19 Baugrundstücken für Einzelwohnhäuser wurden bislang 17 bereits in Anspruch genommen.

 - 2.2. Aufgrund der Geruchsbelästigung im Wohngebiet ausgehend von der Behandlung des Klärschlammes mit Kalk vor ca. 2 Jahren sieht sich der Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow in der Pflicht auf dem Grundstück der Kläranlage und im Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 19 eine Klärschlamm- vererdungsanlage zu errichten. Standortprüfungen Flächen in unmittelbarer Nähe der Kläranlage für eine Schlammaufbereitung zu finden ergaben keine Alternativlösungen, da Wohnbauten in unmittelbarer Nähe und in der Hauptwindrichtung zur Kläranlage stehen. Auf der in Anspruch genommenen Fläche des VE-Planes sind Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB getroffen. Diese gilt es durch die 1. Änderung der Satzung des VE-Planes Nr. 19 „Pensiner Siedlung I“ neu zu definieren.

-
- 3. Beschreibung und Begründung des Vorentwurfes der Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 19 "Pensiner Siedlung I" zur Errichtung von 15 Einzelwohnhäusern der Hansestadt Demmin**
3. 1. Die Satzung über die 1. Änderung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 19 soll sich auf das westlich gelegene Teilgebiet, das sich als Zwickel zwischen der Kläranlage und der Kreisstraße K 19 Demmin nach Pensin darstellt, beziehen.
Von der 1. Änderung des VE-Planes betroffen sind somit Flächen, die entsprechend des VE-Planes nicht für eine Bebauung vorgesehen waren, sondern vielmehr für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt waren. Zudem weist die nunmehr aus der Planung herauszunehmende Fläche Standorte für anzupflanzende Einzelbäume und die Anlage einer 7-reihigen pyramidal gestuften Heckenpflanzung aus.
3. 2. Der Geltungsbereich der Satzung der 1. Änderung des VE-Planes Nr. 19 umfasst insgesamt eine 0,28 ha große Fläche. Das gesamte Plangebiet des VE-Planes hat eine Größe von 6,27 ha
3. 3. Im Einzelnen ergeben sich folgende Änderungen bzw. neuen Festsetzungen:
- Verzicht auf die Ausweisung einer 7-reihigen Heckenpflanzung aus einheimischen Laubgehölzen auf 1.528 m²
 - Verzicht auf die Ausweisung von Einzelstandorten für Baumpflanzungen auf 1.298 m² Wiesenfläche,
 - Herausnahme eines 2.826 m² großen Teilgebietes aus dem Flurstück 169/1 der Flur 3 in der Gemarkung Demmin aus dem Geltungsbereich des VE-Planes Nr. 19. In diesem Teilstück werden keine Festsetzungen getroffen.
3. 4. Wie bereits ausgeführt, reagiert die Hansestadt Demmin mit den vorab genannten Änderungen ausschließlich auf die nunmehr geplante bauliche Nutzung der derzeit unbebauten Flächen in der Nähe der Kläranlage für die Erweiterung der Kläranlage mit einer Klärschlammvererdungsanlage.
- 4. Auswirkungen der 1. Änderung der Satzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 19 "Pensiner Siedlung I" zur Errichtung von 15 Einzelwohnhäusern der Hansestadt Demmin**
4. 1. Mit der Änderung der Satzung des VE-Planes Nr. 19 ist im Wesentlichen verbunden, dass die in diesem Geltungsbereich festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft nach § 9 (1) Nr. 15 BauGB durch einen städtebaulichen Vertrag zu sichern sind. Diese Ausgleichszahlung soll in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde als Kofinanzierung zur Herstellung der ökologischen Durchgängigkeit von Fließgewässern im Rahmen der Europäischen Wasserrahmenrichtlinie festgesetzt werden.
-

5. Hinweise von Behörden und Versorgungsträgern

Hinweis

Im Rahmen der Auslage und der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des § 4 Abs. 1 BauGB erhalten diese die Möglichkeit, Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur angestrebten Satzung der 1. Änderung des VE-Planes Nr. 19 "Pensiner Siedlung I" zur Errichtung von 15 Einzelwohnhäusern zu formulieren. Bei entsprechender Relevanz werden die Hinweise von Behörden und Versorgungsträgern an dieser Stelle in der Begründung zur Satzung über die 1. Änderung des VE-Planes Nr. 19 verankert.

5.1. E.on edis AG

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange wurde seitens der E.on edis AG zu Kenntnis genommen, das sich Gas-Verteilungsanlagen und Elt.- Verteilungsanlagen befinden. Die erforderlichen Unterlagen zum Anlagenbestand im Plangebiet werden mindestens 14 Tage vor Baubeginn angefordert.

5.2. Landkreis Demmin

Gesundheitsamt

Im Rahmen der Bauantragstellung ist nachzuweisen das seitens des Gesundheitsschutzes den Anforderungen entsprochen wird und keine Gefährdung für die Gesundheit und natürlichen Lebensgrundlagen bestehen.

Kataster- und Vermessungsamt

Seitens des Kataster- und Vermessungsamtes besteht der Hinweis, dass das geodätische Festpunktfeld und Grenzmerkmale aller Art nicht beschädigt und beeinträchtigt werden. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind rechtzeitig zu beantragen. Notwendige Sicherungen bzw. Verlegungen sind durch den Verursacher rechtzeitig zu beantragen. Das unberechtigte Entfernen bzw. das Beschädigen sind Ordnungswidrigkeiten, die mit einer Geldbuße geahndet werden können.

Vom Kataster- und Vermessungsamtes wird empfohlen, vor Beginn von Bauarbeiten eine Grenzfeststellung in der Örtlichkeit vornehmen zu lassen

Umweltamt

Naturschutz und Landschaftspflege

Aufgrund des Bundesnaturschutzgesetzes wird der städtebauliche Vertrag der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Demmin durch das Bau- und Liegenschaftsamt der Hansestadt Demmin übergeben.

Denkmalschutz

Bau- und bodendenkmalpflegerische Belange werden nach derzeitigem Kenntnisstand durch das Vorhaben nicht berührt, können jedoch nicht ausgeschlossen werden. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden sollten, wird gemäß § 11 DSchG M-V die Untere Denkmalschutzbehörde benachrichtigt und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamt für Kultur und Denkmalpflege in unveränderten Zustand belassen. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen.