

Hansestadt Demmin

Der Bürgermeister

Satzung über den Bebauungsplan
Nr. 19 "Marina Demmin" der
Hansestadt Demmin

Begründung

Stand: Juni 2005



E. Wellmer
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes	3
2.	Planungsanlass für die Bebauungsplanung	3
3.	Inhalt des Flächennutzungsplanes	3
4.	Ziele der Planung	4
5.	Rechtsgrundlagen	4
6.	Rahmenbedingungen	5
6. 1.	Gegenwärtiger Zustand des Gebietes	5
6. 2.	Gegenwärtiger Zustand umgebener Flächen	6
7.	Planinhalt gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB	6
7. 1.	Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]	6
7. 2.	Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]	10
7. 3.	Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]	10
7. 4.	Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB], hier: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	11
7. 5.	Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]	12
7. 6.	Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasser- schutz und die Regelung des Wasserabflusses [§ 9 (1) Nr. 16 BauGB]	12
7. 7.	festgesetzte Höhenlage für Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB	12
8.	Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB	13
9.	Hinweise, die Eingang ins Planwerk der Satzung gefunden haben	13
10.	Sonstige Hinweise	15
11.	Sicherung der Erschließung	16
12.	Auswirkungen der Bebauungsplanung	18
12. 1.	Flächenbilanz	18
12. 2.	regionale und überregionale Auswirkungen	18
13.	Umweltauswirkungen	19
13. 1.	Vorbemerkung	19
13. 2.	Ergebnisse der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls	19
13. 3.	Aussagen zum Eingriff in Natur und Landschaft	25
13. 4.	Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes	25

1. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes

1. 1. Das Planungsgebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 "Marina Demmin" ist im Bereich des ehemaligen Schlachthofes (Nicolaistraße) der Hansestadt Demmin gelegen.
- 1.2. Das Satzungsgebiet umfasst das Gebiet der Flurstücken 2/19 (teilweise), 2/21 (teilweise), 2/22, 18/10 (teilweise), 18/13 (teilweise), 18/14, 18/15 (teilweise), 20/3, 26/7, 28/1 (teilweise), 28/2, 29/2 (teilweise) und 36 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Demmin und hat eine Größe von ca. 23.000 m².

2. Planungsanlaß für die Bebauungsplanung

- 2.1. Ein privater Investor plant im Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes, unmittelbar angrenzend an die Peene, einen Sportboothafen (Marina) auszubauen. Der Investor beabsichtigt, die Nutzung des Geländes als Marina mit weiteren Nutzungen zu verbinden. So sollen nach seinen Planungen neben einem Verwaltungsgebäude auch eine Boots-/Kanuhalde, eine Wassertankstelle für Boote, ein Restaurant (eventuell mit integrierten Beherbergungskapazitäten) sowie Häuser zum Ferienwohnen errichtet werden.
- 2.2. Seitens der Hansestadt Demmin wird dieses Vorhaben sehr begrüßt. So sieht die Stadt in diesem Vorhaben eine Möglichkeit, das Niveau des Wassertourismus im Demminer Umland deutlich zu erhöhen. Insbesondere die Integration des Angebots von Service-Leistungen (Bootsreparaturen, Betanken, Bunkern von Lebensmitteln, aber auch Gastronomie, Beherbergung und Bereitstellung sanitärer Einrichtungen) wird dazu beitragen, dass sich die Marina von den an der Peene bereits realisierten Wasserwanderrastplätzen abheben wird.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

3. 1. Die Hansestadt Demmin verfügt über einen genehmigten und wirksam gewordenen Flächennutzungsplan. Dieser sieht in seiner ursprünglichen Fassung im Bereich des Plangebietes zum Teil eine gewerbliche Baufläche, zum Teil eine gemischte Baufläche vor.
- 3.2. Da mit dem vorliegenden Bebauungsplan die Ausweisung von zwei Sondergebieten gem. § 10 BauNVO (Ferienhausgebiet sowie Campingplatzgebiet) bzw. ein Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 BauNVO (Sportboothafen) geplant wird, war einzuschätzen, dass der B-Plan nicht aus dem Flächennutzungsplan entwickelt sein würde. Aus diesem Grunde hat die Stadtvertretung beschlossen, den Flächennutzungsplan im Parallelverfahren zu ändern. Diese Änderung des Flächennutzungsplanes ist vollzogen worden. Nach Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin seit dem 18.07.2003 wirksam.

4. Ziele der Planung

4.1. Für das Satzungsgebiet ergeben sich folgende Planungsziele:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Ausbau eines Sportboothafens mit bis zu 49 Bootsliegeplätzen, einschließlich der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung baulicher Anlagen, die unmittelbar mit der Hafennutzung verbunden sind (Steganlagen, Uferbefestigungen, Slip-Anlage, Wassertankstelle u. dgl.) bzw. für die Errichtung baulicher Anlagen, die unmittelbar an die Hafennutzung gekoppelt werden sollen (Gastronomie, Beherbergung, Ferienwohnen)
- Beschränkung der Ausdehnung der Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden, auf das notwendige Mindestmaß, Sicherung vorhandener Grünstrukturen
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen, die sich durch die Lage des Plangebietes im 100 m Uferschutzstreifen zu Gewässern 1. Ordnung (hier: Peene als Bundeswasserstraße), im Randbereich des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal", im Randbereich eines EU-Vogelschutzgebietes und eines FFH-Gebietes sowie nicht zuletzt im Randbereich der Kernzone des Verbandsgebietes des Zweckverbandes "Peenetal-Landschaft" ergeben
- weitgehende Reduzierung des baubedingten Eingriffs sowie des Eingriffs in den vorhandenen Baum- und Strauchbestand

5. Rechtsgrundlagen

5.1. Grundlage für die Ausarbeitung des B-Planes, die Definition der Festsetzungen sowie für den Verfahrensablauf bildet das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137), zuletzt geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 23.07.2002 (BGBl. I, S. 2850). Für den Satzungsbeschluss war das 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) [§ 10 BauGB in Verbindung mit § 233 BauGB] maßgeblich.

5.2. Folgende weiteren Gesetzestexte waren für die Planung maßgeblich:

- 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, S. 466)

- die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V S. 690)
- Gesetz über die Umweltverträglichkeit (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 05.09.2001 (BGBl. I S. 2350), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18.06.2002 (BGBl. I S. 3762)
- Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) in der Bauleitplanung; Erlass des Ministeriums für Arbeit und Bau im Einvernehmen mit dem Umweltministerium vom 27.09.2001 (AmtsBl. M-V, S. 1111)

6. Rahmenbedingungen

6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

6.1.1. Zum Plangebiet gehören Teile des ehemaligen Schlachthofgeländes, Teile des ehemaligen Geländes der Baufirma Gau, sowie Teile des Geländes von "SE-RO". Während im Bereich des Geländes des ehemaligen Schlachthofes der Baubestand zum Teil rückgebaut, zum Teil jedoch noch erhalten worden ist, sind die für die direkte Verkehrsanbindung an die "Loitzer Straße" von "SE-RO" zu nutzenden Flächen unbebaut. Die im Plangebiet gelegenen, zur ehemaligen Baufirma Gau gehörenden Flächen sind nahezu durch Nebengebäude bebaut.

6.1.2. Kennzeichnend für den vorhandenen Baubestand ist, dass es sich ausschließlich um Nebengebäude handelt, die jeweils ihrer Funktion angepasst worden sind und damit keiner typisierenden Bauweise unterlegen waren. Darüber hinaus ist das Plangebiet insbesondere im Bereich des ehemaligen Schlachthofgeländes durch noch vorhandene Fundamente ehemaliger Gebäude sowie durch einen großen Anteil versiegelter Freiflächen charakterisiert, wobei die zweite Aussage auch auf das Gelände der ehemaligen Baufirma Gau zutrifft. Die in der Anlage I beigefügte Karte vermittelt einen Überblick über die im Plangebiet noch vorhandene Bebauung sowie über die versiegelten Freiflächen.

Das Plangebiet ist weitgehend ungenutzt, wird jedoch unterhalten. Dies bedeutet, dass regelmäßig Arbeiten am noch vorhandenen Baubestand vorgenommen werden und die Fläche regelmäßig gemäht wird. Außerdem werden Teile des Plangebietes noch zum Lagern von kleineren Mengen Erde, Steine oder aber auch anderer Baumaterialien genutzt.

6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen**6.2.1. *Angrenzende Bebauung***

Nach Aufgabe der Nutzung im Bereich des ehemaligen Schlachthofes bzw. im Bereich der ehemaligen Möbelwerke hat sich die Nutzung des Gebietes sowie der angrenzenden Flächen stark gewandelt. So wurden vorhandene Wohngebäude modernisiert, vorhandene Nebengebäude zum Teil sogar zu Wohngebäuden umgebaut. In den Bereich des ehemaligen Möbelwerkes wurde das Peene-Einkaufs-Zentrum integriert, in dem neben Einkaufsmöglichkeiten auch diverse Freizeitangebote genutzt werden können. Ebenfalls im Umfeld des Plangebietes sind ein weiterer Einkaufsmarkt (Lebensmittelkette "NORMA") sowie die örtliche Geschäftsstelle der AOK gelegen.

6.2.2. *Angrenzende Landschaft*

Da das Plangebiet in diesem Bereich der Stadt Demmin am Ortsrand gelegen ist, wird es sowohl im Norden als auch im Westen durch den freien Landschaftsraum begrenzt. Während im Norden die "Kleine Ratswiese" gelegen ist, grenzt im Westen die "Peene" an das Plangebiet an. Einzelne angrenzende Uferbereiche sind zwar befestigt (kleinere marode Bootshausanlage im Nordwesten des Plangebietes), andere Teile (weitere peripher gelegene Bereiche bzw. das andere "Peene"-Ufer) sind jedoch noch relativ naturnah und aus diesem Grunde von hohem ökologischem Wert.

Diese angrenzenden Flächen sind aus diesem Grunde als Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Unteres Peenetal" gesichert. Zudem kommt, dass sowohl die Peene als auch die "Kleine Ratswiese" in einem ausgewiesenen Vogelschutzgebiet der Europäischen Union (EU-Vogelschutzgebiet) bzw. in der Kernzone des Verbandsgebietes des Zweckverbandes "Peenetal-Landschaft" gelegen sind. Darüber hinaus ist die Peene gleichfalls in einem Gebiet gelegen, welches der Flora-Fauna-Habitatrichtlinie der Europäischen Union (FFH-Gebiet) entspricht.

7. Planinhalt gem. § 9 Abs. 1 und 2 BauGB

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

7.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]**7.1.1. Im ersten Entwurf des B-Planes wurde versucht, die im Bereich des Plangebietes zu realisierenden Vorhaben, alle dem festgesetzten Sonstigen Sondergebiet - Sportboothafen - zuzuordnen. Im Rahmen einer Konsultation mit dem Ministerium für Arbeit und Bau des Landes Mecklenburg-Vorpommern wurde jedoch herausgearbeitet, dass dies so in dieser Form planungsrechtlich nicht möglich ist. Aus diesem Grunde war es notwendig, den 1. Entwurf des Bebauungsplanes dahingehend zu überarbeiten, dass das ausgewiesene Son-**

stige Sondergebiet lediglich nur diese Flächen betrifft, die tatsächlich für die Hafennutzung bzw. die damit verbundene Nutzung in Anspruch genommen werden sollen. Die Fläche, die für die Nutzung als Campingplatz vorgesehen ist, wird nunmehr im überarbeiteten Entwurf sowie im nunmehr endgültig ausgefertigten Planwerk des B-Planes als gesondertes Sondergebiet nach § 10 BauNVO ausgewiesen. Gleichfalls wird die Fläche, in deren Bereich die Ferienhäuser anzuordnen sind, als Sondergebiet nach § 10 BauNVO festgesetzt. Die Vermischung von Ferienhäusern mit Wochenendhäusern oder gar mit Häusern/Wohnungen für das Dauerwohnen ist planungsrechtlich ebenfalls nicht möglich.

- 7.1.2. Nunmehr beinhaltet der B-Plan die Festsetzung von insgesamt 3 Sondergebieten. Während das ausgewiesene Campingplatzgebiet sowie das ausgewiesene Ferienhausgebiet aufgrund des Umstandes, dass sie der Erholung dienen, dem § 10 der BauNVO zuzuordnen sind, bleibt es beim Hafen bei der Ausweisung eines Sonstigen Sondergebietes gem. § 11 BauNVO.
- 7.1.3. Allen ausgewiesenen Sondergebieten ist gemein, dass der Katalog der zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen an die besonderen städtebaulichen Anforderungen des jeweiligen Plangebietes angepasst werden musste.
- 7.1.4. Wesentlicher Ausgangspunkt der vorliegenden Planung ist das Ziel, planungsrechtlich den Ausbau eines Hafens mit bis zu 49 Bootsliegeplätzen zu sichern. Neben der dazu notwendigen Wasserfläche, die im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet worden ist, bedarf es Baugebietsflächen, die für hafentypische Nutzungen in Anspruch genommen werden können. Dazu gehören nicht nur die Anlagen und Einrichtungen, die unmittelbar mit dem Ausbau und Betrieb eines Sportbootshafens verbunden sind (Slip-Anlage, Trave-Lift, Tankstelle für Boote und Schiffe), sondern auch mit der Hafennutzung verbundene Handwerks- und Gewerbebetriebe (z.B. kleinere Werft mit Unterstellmöglichkeiten für Boote außerhalb der Saison), oder auch Anlagen für die Hafenverwaltung. Darunter versteht die Hansestadt Demmin z.B. das Büro für den Hafenmeister, aber auch sanitäre Einrichtungen, wie z.B. WC und Duschen, die durch die Nutzer des Hafens in Anspruch genommen werden können. Ergänzt wird der Katalog der zulässigen Nutzungen um gastronomische Einrichtungen, Betriebe des Beherbergungsgewerbes (ermöglichen die Ansiedlung eines Restaurants bzw. eines kleinen Hotels) aber auch um Läden, soweit die angebotenen Sortimente mit der Hafennutzung verbunden sind. Weitere Einschränkungen im Bereich sind seitens der Hansestadt Demmin diesbezüglich nicht vorgesehen, da so sichergestellt werden soll, dass im Hafenbereich bedarfsorientiert Verkaufsfläche geschaffen werden kann. Denkbar wäre in diesem Zusammenhang ein Laden, der Boots- und/oder Angelzubehör führt. Kombinierbar wäre das Sortiment eventuell mit Freizeitbekleidung oder mit Angeboten für das Ausrüsten von Booten (Bunkern).

Mit in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen wurden darüber hinaus auch Räume für die Berufsausübung freiberuflich Tätiger. Dabei könnte es sich z.B. um einen Versicherungsmakler handeln, der speziell für Boote bzw. den Bootstourismus Angebote unterbreiten können. Aber auch die Ansiedlung eines Schiffsmaklers oder eines Ausbilders für den Erwerb eines Bootsführerschein/einer Segelbefähigung wären denkbar. Abgerundet wird der Katalog der zulässigen Nutzungen durch Stellplätze und Garagen. Deren Zulässigkeit ist jedoch nur insofern gegeben, dass diese nur in dem Rahmen des durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarfs zulässig sind. Damit soll sichergestellt werden, dass im Bereich des festgesetzten Hafengebietes keine Sammelstellplätze oder Garagenkomplexe entstehen, die ihren Bedarf in der umliegenden Bebauung haben. Als letztes in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen wurde Stege und Uferbefestigungen im Uferbereich der Peene. Mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass diese Anlagen nicht nur im Bereich der zusätzlich zu schaffenden Wasseroberfläche sondern auch direkt im Uferbereich der Peene zulässig sein sollen. Gesondert aufgeführt wurden diese Uferbefestigungen/Stege im Katalog der allgemein zulässigen Nutzungen, um zu sichern, dass diese Anlagen nicht als Nebenanlage zu anderen Nutzungen zu werten sind, sondern selbstständige Nebenanlagen sein können. Die planungsrechtliche Zulässigkeit der Uferbefestigungen/Stege entbindet nicht von der Genehmigung dieser Anlagen, z.B. durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund.

Zusätzlich wurde im Sondergebiet - Sportbootshafen - definiert, dass Anlagen bzw. Einrichtungen für sportliche, kulturelle und soziale Zwecke sowie für die sonstige Freizeitgestaltung nur ausnahmsweise zulässig sind. Somit unterliegen diese Anlagen/Einrichtungen, wenn sie beantragt werden, jeweils einer Einzelfallprüfung. Damit soll gesichert werden, dass lediglich solche Anlagen in diesem Bereich errichtet werden können, die sich in das Gebiet sowohl in ihrer Größe als auch in ihrer Nutzung einfügen.

- 7.1.5. Auch für die Sondergebiete, die der Erholung dienen, ist es notwendig, zu definieren, was zulässig bzw. was lediglich ausnahmsweise zulässig ist. So wurde z.B. für das Sondergebiet - Ferienhausgebiet der "Marina Demmin" festgesetzt, dass es zu Zwecken der Erholung dem touristisch genutzten Wohnen und den dazu gehörenden Einrichtungen und Anlagen zur Freizeitgestaltung, die das Ferienwohnen nicht wesentlich stören, dient. Zulässig sind neben Ferienwohnungen und Ferienhäusern (Hauptbestimmung) auch Wohnungen für Betriebsinhaber, Betriebsleiter bzw. Personen, die im Beherbergungsgewerbe tätig sind. Auch Anlagen für die Verwaltung der Ferienhäuser sowie Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf sind im Ferienhausgebiet allgemein zulässig. Damit soll planungsrechtlich gesichert werden, dass neben den Ferienhäusern/Ferienwohnungen an sich auch noch die zum Betrieb dieser Ferienhäuser notwendigen Einrichtungen zulässig sind. Auf die Definition der Zulässigkeit von gastronomischen Einrichtungen im Ferienhausgebiet bzw. von Handelseinrichtungen, die

der Versorgung des Gebietes dienen, wurde verzichtet, da entsprechende Einrichtungen im Umfeld des Sondergebietes genutzt werden können. Durch die unmittelbare Nähe zum Sonstigen Sondergebiet - Sportboothafen der Marina Demmin -, aber auch durch die unmittelbare Stadtrandlage wird seitens der Hansestadt Demmin davon ausgegangen, dass entsprechende Einrichtungen im Ferienhausgebiet entbehrlich sind.

Ähnlich wie im Sonstigen Sondergebiet - Sportboothafen - wurde auch im Ferienhausgebiet definiert, dass hier nur die Stellplätze/Garagen zulässig sind, deren Bedarf durch die zugelassene Nutzung verursacht werden. Auch hier soll damit ausgeschlossen werden, dass entsprechende Stellplätze/Garagen für Bebauungen im Umfeld in Anspruch genommen werden. Auch bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen i. S. des § 14 Abs. 1 BauNVO hat die Hansestadt Demmin einen Handlungsbedarf gesehen. Mit der Ausweisung von Maximalgrößen für diese Nebenanlagen aber auch mit der Steuerung der Zulässigkeit von Stellplätzen/Garagen möchte die Hansestadt Demmin dazu beitragen, dass das ausgewiesene Gebiet möglichst optimal entsprechend der Zielstellung bebaut wird. Unter diesem Gesichtspunkt ist auch zu sehen, dass auch in diesem Gebiet Anlagen für kulturelle, sportliche und soziale Zwecke sowie sonstige Einrichtungen zur Freizeitgestaltung, soweit diese das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sind und damit jeweils einer gesonderten Einzelfallprüfung unterliegen.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Stegen/Uferbefestigungen im Uferbereich der Bundeswasserstraße "Peene" sei auf die diesbezüglichen Hinweise im Abschnitt 7.1.4. dieser Begründung hingewiesen.

- 7.1.5. Auch für das Sondergebiet - Campingplatzgebiet der "Marina Demmin" war es notwendig, einen Katalog der zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zu definieren. Hier ist sich auf wesentliche Nutzungen eines Campingplatzes beschränkt worden. So wurden ausschließlich Zelte, Wohnwagen (Caravans), Wohnmobile und andere bewegliche Unterkünfte als allgemein zulässig definiert. Weder Anlagen für die Verwaltung noch Schank- und Speisewirtschaften oder Handelseinrichtungen, die der Versorgung des Gebietes dienen, wurden für allgemein zulässig erklärt. Dies erfolgte deshalb nicht, weil entsprechende Einrichtungen in anderen Teilen des Plangebietes (entweder im SO - Ferienhausgebiet der "Marina Demmin" - bzw. im SO - Sportboothafen der "Marina Demmin"-) mit genutzt werden können. In diesem kleinen Gebiet ist vorzugsweise die geplante Hauptnutzung zu realisieren. Dennoch wurde im Planwerk des nunmehr überarbeiteten 1. Entwurfs bzw. in der Endausfertigung des Bebauungsplanes definiert, dass Anlagen und Einrichtungen für sportliche Zwecke und für die sonstige Freizeitgestaltung, die das Freizeitwohnen nicht wesentlich stören, ausnahmsweise zulässig sein sollen. Auch hier ist unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit zu prüfen, inwieweit diese Einrichtungen/Anlagen zugelassen werden sollen.

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

7.2.1. Das Maß der baulichen Nutzung wird über die zulässige Grundfläche definiert. Entsprechend der Festsetzung des vorliegenden B-Planes bedeutet dies, dass im festgesetzten Sonstigen Sondergebiet - Sportbootshafen - 80 % der Flächen, im festgesetzten Sondergebiet - Ferienhausgebiet - 40 % der Flächen bzw. im festgesetzten Sondergebiet - Campingplatzgebiet - lediglich 20 % der Flächen einer Bebauung zugeführt werden können. Eine weitere Überbauung durch Nebenanlagen ist nicht zulässig, da im B-Plan für alle 3 Sondergebiete definiert worden ist, dass ein Überschreiten der definierten Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen unzulässig ist. Im Hinblick auf den ersten Entwurf des B-Planes, der beinhaltete, dass alle Baugebiete dem Sonstigen Sondergebiet - Hafen - zuzuordnen sind und damit für alle Baugebiete eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt hat, bedeutet dies, dass in den Bereichen, die insbesondere für das Freizeitwohnen in Anspruch genommen werden sollen, nunmehr nur noch wesentlich geringere Versiegelungsraten zulässig sind. Damit wird dem Aspekt des Freizeitwohnens geschuldet, dass hier mehr Anspruch bezüglich unversiegelter Freiflächen besteht.

7.2.2. Insbesondere im Hinblick auf die geringen Flächenressourcen im Plangebiet, aber auch im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung ist bestimmt worden, dass sowohl im Sonstigen Sondergebiet - Sportbootshafen der "Marina Demmin" - als auch im Sondergebiet - Ferienhausgebiet der "Marina Demmin" - zulässig ist, 2 Vollgeschosse auszubauen. Im Bereich des Sondergebietes - Campingplatzgebiet der "Marina Demmin" ist aufgrund der städtebaulichen Zielvorstellungen für dieses Gebiet, insbesondere im Hinblick auf die zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen lediglich der Ausbau eines Vollgeschosses erlaubt. Darüber hinaus ist es in allen Baugebieten zulässig, im Rahmen der Beachtung der Vollgeschoßdefinition der Landesbauordnung auch das Dachgeschoß auszubauen.

7.3. Baugrenzen, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

7.3.1. Eng verbunden mit der Definition der zulässigen Grundflächen ist die Ausweisung von Baugrenzen, die streng regeln, in welchen Bereichen des Grundstückes Gebäude errichtet werden dürfen. Da die zukünftige Nutzung nicht zu stark eingeschränkt werden soll, wurden die Baugrenzen im vorliegenden B-Plan sehr weiträumig gefasst. Es wurde lediglich darauf geachtet, dass die Baugrenzen mehr als 7 m (gesetzlicher Uferschutzstreifen) von der Peene sowie vom auszubauenden Hafenbecken situiert worden sind.

- 7.3.2. Aber auch im Bereich des Hafenbeckens sind Baugrenzen ausgewiesen worden. In diesem Bereich wird es dem durch die Hansestadt Demmin gebundenen Vorhabensträger möglich sein, die für den Betrieb des Sportsbootshafens notwendigen Bootsanlageanlagen bzw. die Wassertankstelle zu errichten.
- 7.3.3. In der Satzung des Bebauungsplanes ist bestimmt worden, dass die Baugrenze durch Gebäudeteile bis max. 0,5 m überschritten werden darf. Damit soll sichergestellt werden, dass Einzelelemente (Eingangstreppe, Erker o.dgl.), die aufgrund ihrer baulichen Anlage herausragen, ohne Probleme realisiert werden können. Aber auch in diesem Zusammenhang ist zu beachten, dass der Sicherung des Uferschutzstreifens Priorität eingeräumt worden ist und aus diesem Grunde definiert worden ist, dass diese Regel nicht greift, wenn die Bauteile dann in eben jenen Gewässerschutzstreifen hinein gebaut werden würden.
- 7.3.4. Im B-Plan ist bestimmt worden, dass die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch erschließende Wege, Carports und Garagen (in Abhängigkeit von ihrer allgemeinen Zulässigkeit) sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 und 2 BauNVO bebaut werden können. Bezüglich der Zulässigkeit von Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO überhaupt, wurden lediglich für das festgesetzte Sondergebiet - Ferienhausgebiet - besondere Festsetzungen in den Katalog der zulässigen Nutzungen aufgenommen.
- Alle diese Festsetzungen gelten jedoch nur insofern, als dass diese damit als zulässig definierten Anlagen nicht innerhalb des Gewässerschutzstreifens erricht werden dürfen bzw. auch nicht in diesen hineinragen dürfen.
- 7.4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB], hier: Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung
- 7.4.1. Es wurde im vorliegenden Plan konzipiert, dass das Plangebiet eine direkte Anbindung an die Loitzer Straße sowie eine zweite Anbindung an die bereits vorhandene Nicolaistraße erhält und darüber hinaus über private Verkehrsflächen erschlossen wird. Dies bedeutet, dass die Stadt diese für die innere Erschließung notwendigen Flächen nicht in ihr Eigentum übernimmt.
- Außerdem übernimmt die Stadt für diese Flächen weder die Verkehrssicherung noch die Unterhaltung.
- 7.4.2. In einem städtebaulichen Vertrag, den der Vorhabensträger für den Bau des Sportbootshafens mit der Hansestadt Demmin abgeschlossen hat, ist vertraglich gesichert worden, dass die als Verkehrsflächen ausgewiesenen Flächen trotzdem der Allgemeinheit zugänglich sind und außerdem auch als Bauraum für die einzelnen Versorgungsträger fungieren werden.

7.5. Grünflächen [§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB]

7.5.1. In Anschluss an den privaten Verkehrsraum macht es sich an der Peripherie des Plangebietes (Übergangsbereich zum Graben Nr. 1/32/05) notwendig, eine private Grünfläche festzusetzen. Aufgrund der anzutreffenden Baugrundverhältnisse und der Tiefe des vorhandenen Grabens macht es sich in diesem Bereich notwendig, einen größeren Abstand zwischen Geltungsbereich des B-Planes und befestigter Fahrbahnkante als die Breite der Bankettfläche einzuhalten.

7.5.2. In diesem Bereich ist keine Bebauung statthaft. Eine Zweckbestimmung für diese Grünfläche ist aufgrund der geringen Breite nicht erfolgt. Damit ist hier ausschließlich eine Begrünung der Fläche vorzunehmen und zu unterhalten.

7.6. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses [§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB]

7.6.1. Mit der Realisierung des Gesamtvorhabens "Marina Demmin" verbunden ist die Schaffung einer Wasserfläche mit der Zweckbestimmung Hafen. Im Rahmen des bislang durchgeführten Planverfahrens ist seitens des Landesamtes für Umwelt, Naturschutz und Geologie Güstrow darauf verwiesen worden, dass die Festsetzung einer entsprechenden Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB in einem Bebauungsplan nicht von der wasserrechtlichen Genehmigung entbindet.

7.6.2. Im Areal der neu zu schaffenden Wasserfläche wurden durch Baugrenzen überbaubare Flächen definiert, in deren Bereichen die für die Nutzung des Sportboothafens notwendigen Anlegestege bzw. die geplante Wassertankstelle realisiert werden dürfen.

7.7. festgesetzte Höhenlage für Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB entsprechend § 9 Abs. 2 BauGB

7.7.1. Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, bestehen im Rahmen der Bebauungsplanung ebenfalls Möglichkeiten zu steuern, welche Höhenlagen einzuhalten sind. Im Hinblick auf die Anforderungen an das Planwerk ergab sich die Notwendigkeit entsprechender Festsetzungen. Es wird davon ausgegangen, dass nur so gesichert werden kann, dass die baulichen Anlagen, die dem dauerhaften Aufenthalt dienen, hochwasserfrei zu gestalten sind (Definition einer einzuhaltenden Unterkante). Um den Forderungen einzelner Träger öffentlicher Belange zu entsprechen, hat es sich als notwendig herausgestellt, gleichfalls zu sichern, dass der private Verkehrsraum ebenfalls hochwasserfrei zu gestalten ist (Definition einer einzuhaltenden Oberkante).

8. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

- 8.1. Nachrichtlich übernommen worden ist, dass das Plangebiet des B-Planes Nr. 19 "Marina Demmin" direkt am Fluss "Peene", der Bundeswasserstraße und damit gleichzeitig Gewässer I. Ordnung ist, liegt.
- 8.2. Ebenfalls nachrichtlich übernommen worden ist die Lage einzelner Schutzgebiete nach anderen gesetzlichen Vorschriften. Dies betrifft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal", die Abgrenzung des Europäischen Vogelschutzgebietes sowie der Flächen, die der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union entsprechen (FFH-Gebiet). Ebenfalls nachrichtlich übernommen wurde die Grenze der Kernzone des Naturschutzgroßprojektes "Peenetal-Landschaft" des entsprechenden Zweckverbandes.
- 8.3. Auf Anregung des Landkreises Demmin, welcher als Träger öffentlicher Belange im Rahmen des bisherigen Planverfahrens angehört worden ist, wurde auch die nach § 81 Abs. 2 Satz 2 LWaG M-V zu beachtende Fläche, in deren Bereich bauliche und sonstige Anlagen, die nicht standortgebunden oder wasserwirtschaftlich erforderlich sind, unzulässig sind, nachrichtlich im Planwerk des Bebauungsplanes dargestellt. Im Zusammenhang mit dieser Darstellung wurde darauf verwiesen, dass § 81 Abs. 2 Satz 2 LWaG M-V nicht im Hinblick auf im Bebauungsplan definierte private Verkehrsflächen bzw. im Hinblick auf Nebenanlagen, die unmittelbar mit der Hafennutzung verbunden sind, anzuwenden ist. Hier handelt es sich jeweils um bauliche Anlagen, die dem Zweck des § 81 LWaG nicht zuwiderlaufen.

9. Hinweise, die Eingang ins Planwerk der Satzung gefunden haben

- 9.1. Neben bauplanungsrechtlichen Festsetzungen wurden auch Hinweise in das Planwerk aufgenommen. Mit diesen Hinweisen soll sichergestellt werden, dass wichtige gesetzliche Bestimmungen, wie z.B. das Denkmalschutzgesetz (im konkreten Fall Sicherung der Belange der Bodendenkmalpflege) bzw. die Landesbauordnung (Durchsetzen der Begrünung von bebauten Grundstücken) allgemein bekannt gemacht werden.
- 9.2. Im Einzelnen wurden Hinweise zu folgenden Belangen in das Planwerk aufgenommen:
- a) **Bodendenkmalpflege**
Zur Sicherung möglicher Bodendenkmale wurde in das Planwerk der Hinweis aufgenommen, dass sich das Plangebiet im Bereich des Bodendenkmals "Mooropferplatz Peeneniederung" befindet. Zusätzlich ist darauf verwiesen worden, dass aus diesem Grunde Bauvorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Genehmigung nach § 7 DSchG M-V bedürfen. Weiterhin wird hier ausgeführt, dass vor Beginn der Bauarbeiten die sachgerechte Ber-

gung und Dokumentation der jeweils betroffenen Teile des Bodendenkmals "Mooropferplatz Peeneniederung" sichergestellt werden muss und das dafür der Verursacher die Kosten zu tragen hat.

Mit diesem Hinweis soll gesichert werden, dass die Belange der Bodendenkmalpflege in ausreichender Weise Beachtung finden. In diesem Zusammenhang wurde seitens des Landesamtes für Bodendenkmalpflege wie folgt ausgeführt:

"Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern (GVBl. M-V Nr. 1, 1998, S. 12 ff. [DSchG]) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, 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 zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Alle durch die Untersuchung entstehenden Kosten trägt der Verursacher des Eingriffs (§ 6 Abs. 2 Pkt. 6 DSchG M-V)."

b) Begrünung der Privatgrundstücke

Hier wird auf die gesetzliche Regelung der Landesbauordnung hingewiesen, die eine Begrünung der nicht für eine Bebauung zu nutzenden Grundstücksteile vorsieht. So soll gesichert werden, dass die nicht überbauten Grundstücksteile innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens einer Begrünung zugeführt worden sind.

c) Belange der Schifffahrt

Hier wird darauf verwiesen, dass im Hinblick auf die Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an die Bundeswasserstraße "Peene" einzelne Aspekte zu berücksichtigen sind. Einerseits wird darauf verwiesen, dass die Errichtung, die Veränderung oder der Betrieb von baulichen Anlagen in, über oder unter einer Bundesstraße bzw. an ihrem Ufer einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung bedarf. Zusätzlich wird darauf verwiesen, dass bestimmte Projekte mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund abzustimmen sind.

d) Leistungsbestand der e.dis Energie Nord AG

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange hat die e.dis Energie Nord AG eine Reihe von Verhaltensregeln im unmittelbaren Umfeld zu Freileitungen und Kabeln im Anlagenbestand der e.dis formuliert. Aufgrund der Relevanz dieser Hinweise wurden die entsprechenden Verhaltensregeln mit in das Planwerk der Satzung aufgenommen.

10. Sonstige Hinweise

10.1. Im Rahmen der Beteiligungen Träger öffentlicher Belange, die zum ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 bzw. zum überarbeiteten ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 19 durchgeführt worden sind, haben einzelne Träger öffentlicher Belange auch Hinweise formuliert, die aufgrund fehlender Relevanz bezüglich der vorliegenden Planung nicht in das Planwerk aufgenommen worden sind, die jedoch aufgrund ihrer allgemeinen Bedeutung, Eingang in die Begründung zum Planwerk gefunden haben. Hier handelt es sich im Einzelnen um Hinweise folgender Träger öffentlicher Belange:

- a) Landesamt für Katastrophenschutz und Munitionsbergungsdienst
Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Fachbereich Munitionsbergungsdienst, ist das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 19 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.

- b) Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern
Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landesvermessungsamtes M-V mitgeteilt, dass in der Nähe des Plangebietes keine Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern gelegen ist. Dennoch 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 Schwerefestpunktfeldes 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.

Seitens des Landesvermessungsamtes wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen eine Ordnungswidrigkeit ist und mit einer Geldstrafe bis zu 10.000,00 DM geahndet werden kann.

- c) Landkreis Demmin, Kataster- und Vermessungsamt
Neben dem Hinweis bezüglich des Erhalts von Vermessungsmarken wurde darauf hingewiesen, dass seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Demmin empfohlen wird, vor Beginn der Bauarbeiten die Grenzen in der Örtlichkeit einmessen zu lassen.

11. **Sicherung der Erschließung**

11.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet soll über zwei Zufahrten und über die Realisierung von privaten Verkehrsflächen erschlossen werden. Während eine Zufahrt über die vorhandene Nicolaistraße erfolgt, ist es geplant, eine zweite Zufahrt vollständig neu zu realisieren, indem eine neue Anbindung an die B 194 ("Loitzer Straße") gebaut wird. Entsprechende Entwurfsunterlagen wurden bereits beim Straßenbauamt Güstrow eingereicht.

11.2. Entsorgungsmäßige Erschließung

11.2.1. Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über das zentralörtliche Schmutzwasserentsorgungssystem (Trennsystem) der Hansestadt Demmin. Innerhalb des Plangebietes ist es ebenfalls geplant, die Schmutz- und Regenwasserkanäle als Trennsystem auszuführen. Im Rahmen der Beteiligung des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow im Rahmen des bisherigen Planverfahrens wurde seitens der GKU mbH mitgeteilt, dass als Einleitpunkt für Schmutzwasser der vorhandene Schacht in der Nicolaistraße, in Höhe Wohnhaus I a, zur Verfügung steht.

11.2.2. Regenwasser

Das im Plangebiet anfallende, unbelastete Regenwasser kann unproblematisch der örtlichen Vorflut (Lage des Plangebietes unmittelbar an der Bundeswasserstraße "Peene") zugeführt werden. Sollte dies so geschehen, ist darauf zu verweisen, dass dann die Wasserbehörde des STAUN Neubrandenburg für die Beantragung der Einleitgenehmigung die zuständige Behörde ist.

11.3. Versorgungsmäßige Erschließung

11.3.1. Trinkwasser, Löschwasser

Im Rahmen der Stellungnahme wurde seitens des Versorgungsträgers als Träger öffentlicher Belange formuliert, dass Anschlusspunkt für die trinkwasserseitige Erschließung die in der Loitzer Straße vorhandene Trinkwasserleitung DN 150 Ge ist. Bezüglich der Löschwasserversorgung wird davon ausgegangen, dass diese aufgrund der Lage unmittelbar an der Bundeswasserstraße "Peene" mit Ausbau eines Hafenbeckens mit befestigten Uferkanten unproblematisch gesichert werden kann.

11.3.2. Stromversorgung

Entsprechend der Stellungnahme der e.dis Energie Nord AG wird seitens der Hansestadt Demmin davon ausgegangen, dass seitens der e.dis Energie Nord AG eine Versorgung des Standortes möglich ist. Es wurde in diesem Zusammenhang zur Kenntnis genommen, dass zur Sicherung der Versorgung der Ausbau des in diesem Bereich vorhandenen Netzes notwendig ist.

Seitens des e.dis Energie Nord AG wurde zusätzlich darauf hingewiesen, dass sich im Plangebiet bzw. in unmittelbaren Randbereich Leitungen und Anlagen des Unternehmens befinden. Während die 20 kV-Freileitung, die im Randbereich des Plangebietes gelegen ist, nach Aussagen des Versorgers noch in diesem Jahr außer Funktion geht und zurückgebaut wird, wird das gesamte Plangebiet in Nord-Süd-Ausrichtung querende 0,4 kV-Kabel auch weiterhin für die Versorgung des Schöpfwerkes im Bereich der "Kleinen Ratswiese" gebraucht und muss, wenn notwendig, unverlegt werden.

11.3.3. Gasversorgung

Seitens der e.dis Energie Nord AG (vormals seitens der OMG Neubrandenburg) als örtlichen Gasversorger wurde darauf hingewiesen, dass in unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches des B-Planes bzw. im Bereich der Nicolaistraße sogar innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Versorgungsanlagen des Unternehmens gelegen sind.

11.3.4. Telekommunikation

Seitens der Deutschen Telekom AG wurde darauf hingewiesen, dass sich lediglich im Randbereich Anlagen ihrer Rechtsträgerschaft befinden. Aus diesem Grunde ist es notwendig, sich vor Baubeginn in die Lage der Leitungen einweisen zu lassen. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, wie zu verfahren ist, um eine Koordinierung des Ausbaues des Telekommunikationsnetzes mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger zu sichern.

Dieser Stellungnahme entnimmt die Hansestadt Demmin, dass eine Versorgung des Standortes möglich ist.

12. Auswirkungen der Bebauungsplanung

12.1. Flächenbilanz

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Planes lässt sich folgende Flächenbilanz ableiten:

Gesamtgröße des Plangebietes:	23.000,00 m ²
davon	
neu ausgewiesene Wasserfläche	4.600,00 m ²
private Verkehrsfläche	5.235,00 m ²
Sondergebiet - Ferienhausgebiet -	5.280,00 m ²
überbaubar (GRZ 0,4)	2.112,00 m ²
nicht überbaubar	3.168,00 m ²
Sondergebiet - Campingplatzgebiet -	1.270,00 m ²
überbaubar (GRZ 0,2)	254,00 m ²
nicht überbaubar	1.016,00 m ²
Sonstiges Sondergebiet - Sportbootshafen -	6.615,00 m ²
überbaubar (GRZ 0,8)	5.292,00 m ²
nicht überbaubar	1.323,00 m ²

12.2. regionale und überregionale Auswirkungen

In dem Ausbau eines Sportboothafen (Marina) mit bis zu 49 Liegeplätzen sieht die Hansestadt Demmin eine Chance, einen Anziehungspunkt für heimische Erholungssuchende aber auch für Touristen zu schaffen. Da im weiteren Umfeld zurzeit eine entsprechende Anlage weder geplant noch vorhanden ist, ist davon auszugehen, dass die Realisierung des Vorhabens lediglich positive Impulse für den strukturschwachen Raum der Hansestadt Demmin mit sich bringt. Insbesondere in davon auszugehen, dass das Niveau des Wassertourismus deutlich gesteigert werden kann. Gerade die Verbindung des Hafens mit den peripheren Nutzungen (Gastronomie, Beherbergung, Schaffung sanitärer Einrichtungen aber auch Bootswerkstatt und Wassertankstelle) verspricht diese Aufwertung.

Da im Plangebiet lediglich geringe Kapazitäten für die touristische Nutzung (1.270 m² Campingplatzgebiet, 5.280 m² Ferienhausgebiet) vorgehalten werden und diese sich im wesentlichen auf den Wassertourismus beziehen, wird seitens der Hansestadt Demmin nicht davon ausgegangen, dass hierdurch ein Konkurrenzvorhaben zu anderen Standorten erwächst.

13. Umweltauswirkungen**13.1. Vorbemerkung**

In den letzten Jahren ist der Anspruch an die Bauleitplanung hinsichtlich der Auseinandersetzung mit Problemen des Naturschutzes und der Landschaftspflege immer weiter verstärkt worden. Nunmehr ist es notwendig, sich bereits sehr frühzeitig damit auseinander zu setzen, welche Umweltauswirkungen von einem geplanten Vorhaben ausgehen können.

Aus diesem Grunde wurden seitens des Gesetzgebers sowohl Novellierungen im Baugesetz als auch im Naturschutzrecht vorgenommen.

Entsprechend des Erlasses des Ministeriums für Arbeit und Bau im Einvernehmen mit dem Umweltministerium vom 27.09.2001 - UVP in der Bauleitplanung - obliegt es dem Bürgermeister zu prüfen, ob im Rahmen des Planverfahrens eine Umweltverträglichkeitsprüfung vorzunehmen ist. Da es sich beim geplanten Ausbau eines Sportboothafens mit bis zu 49 Liegeplätzen nicht um ein Vorhaben handelt, welches der "Regel-UV" unterliegt, wurde im Rahmen einer Vorprüfung abgeschätzt, ob das Vorhaben "erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen" haben kann, die für die Genehmigungs- bzw. Planentscheidungsbehörde zu berücksichtigen sind. Im Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass entsprechende erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen nicht zu befürchten sind und aus diesem Grunde im Rahmen des Planverfahrens des B-Planes Nr. 19 "Marina Demmin" die Erstellung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nicht erforderlich ist.

13.2. Ergebnisse der standortbezogenen Vorprüfung des Einzelfalls**13.2.1. Merkmale des Vorhabens****13.2.1.1. Größe des Vorhabens**

Gesamtgröße des Plangebietes:	23.000,00 m ²
davon	
neu ausgewiesene Wasserfläche	4.600,00 m ²
private Verkehrsfläche	5.235,00 m ²
Sondergebietsflächen	13.165,00 m ²
davon überbaubar (GRZ 0,2 bis 0,8)	7.658,00 m ²
davon nicht überbaubar	5.507,00 m ²

13.2.1.2. Nutzung und Gestaltung von Wasser, Boden, Natur und Landschaft

Verbunden mit dem Ausbau des Sportboothafens ist die Schaffung einer 4.600 m² großen Wasserfläche mit durchschnittlich 2,5 m Wassertiefe, deren Ufer befestigt wird und die unmittelbar mit dem Fluss "Peene" verbunden sein wird. Dazu ist es notwendig, auf eben dieser Fläche vorhandenen Boden abzutragen. Dieser anfallende Boden wird in Teilen des restlichen Plangebie-

tes dazu verwandt, das Geländenniveau zu erhöhen. Damit soll gesichert werden, dass die auf der Fläche zu realisierenden Bauvorhaben vor eventuell eintretenden Hochwasserereignissen geschützt werden.

Zusätzlich ist es geplant, im Bereich des Plangebietes eine Vielzahl von mit der Hafennutzung unmittelbar verbundener Nutzungen (Wassertankstelle, Slip-Anlage, Bootsstege, Uferbefestigungen u. dgl.) bzw. peripherer Nutzungen (Restaurant, Verwaltung, Schaffung von Beherbergungskapazitäten, Zulässigkeit der Errichtung von Ferienhäusern (Ferienwohnungen, gewerbliche Nutzung für Bootsreparaturen u.ä.) zu realisieren. Die im B-Plan definierte Grundflächenzahl von bis zu 0,8 macht in diesem Zusammenhang deutlich, dass innerhalb des Plangebietes eine starke bauliche Verdichtung angestrebt wird. Dies ist insbesondere dem Umstand geschuldet, dass hier die wertvolle Ressource Boden im Bereich einer bereits gestörten Fläche möglichst optimal ausgeschöpft werden soll.

Das Plangebiet ist derzeit bereits zu etwa 50 % versiegelt und die nicht versiegelten Bereiche sind starken anthropogenen Einflüssen (Ablagerungen, dauerhafte Unterhaltung der jeweiligen Flächen durch Mahd) unterlegen; es wird von einem sehr naturfernen Standort ausgegangen.

Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur (Bau einer Marina) wird zudem davon ausgegangen, dass neben stark versiegelten Bereichen im unmittelbaren Umfeld des neu zu realisierenden Hafenbeckens in peripheren Bereichen und damit auch im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum auch begrünte, eventuell sogar naturnahe Strukturen entstehen.

13.2.1.3. *Abfallerzeugung*

Es ist davon auszugehen, dass im Bereich Hafen sowie im Bereich der anderen zulässigen Nutzungen hauptsächlich solche Abfälle entstehen, die als Hausmüll zu klassifizieren sind und damit unproblematisch entsorgt werden können. Inwieweit im gewerblichen Bereich (Bootsreparatur, Wassertankstelle) problematische Abfälle entstehen, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Es wird jedoch davon ausgegangen, dass es sich dann jedoch höchstens um Kleinmengen von Sondermüll (z.B. Motorenaltöl, Reste von Farben und Lacke) handelt, die ebenfalls unproblematisch entsorgt werden können.

13.2.1.4. *Umweltverschmutzung und Belästigungen*

Aufgrund der Komplexität des Vorhabens fällt es sehr schwer abzuschätzen, welche Umweltverschmutzung bzw. welche Belästigungen vom Vorhaben ausgehen können. Sicher ist, dass der Betrieb des Hafens, die damit verbundene gewerbliche Nutzung und die Schaffung der Möglichkeit des touristisch genutzten, ferienmäßigen Wohnens in diesem Bereich dazu führen wird, dass Geräuschemissionen entstehen. Auch die Entstehung von Abgasen durch Fahrzeugverkehr bzw. auch durch die Bootsmotoren im Hafen wird erwartet.

- 13.2.1.5. *Unfallrisiko, insbesondere mit Blick auf verwendete Stoffe und Technologien*
Auch im Rahmen eines sachgerechten Umganges kann es dazu kommen, dass z.B. im Bereich des Hafens Kleinstmengen von Motorenöl oder auch Benzin entweichen. Außerdem sind Unfälle (Fahrzeugverkehr, Bootsverkehr, im Bereich der zulässigen Handwerksbetriebe, Wassertankstelle) nicht ausgeschlossen, auch wenn deren Wahrscheinlichkeit als eher gering einzustufen ist.

13.2.2. Standort des Vorhabens

- 13.2.2.1. *bestehende Nutzung des Gebietes, insbesondere als Flächen für die Siedlung und Erholung, für land-, forst- und fischereiwirtschaftliche Nutzungen, für sonstige wirtschaftliche oder öffentliche Nutzungen, Verkehr, Ver- und Entsorgung*

Wie bereits ausgeführt, handelt es sich beim zu bebauenden Gelände um Teile des ehemaligen Schlachthofes Nicolaistraße, um Teile der Betriebsstätte des ehemaligen Bauunternehmens Gau sowie um Teile der Betriebsstätte des ehemaligen SERO-Handels (Recycling-Unternehmen). Etwa 50 % der überplanten Fläche ist bereits versiegelt. Einzelne Hochbauten, die zum Teil in einem maroden Zustand sind, sind noch erhalten. Andere Hochbauten wurden bereits zurückgebaut. Das überplante Gelände ist weitgehend ungenutzt und nur einem beschränkten Personenkreis zugänglich. An einzelnen Stellen des Gebietes werden Baustoffe gelagert.

Die unversiegelten Flächen werden dauerhaft unterhalten. Eine Nutzung durch Verkehr, Ver- und Entsorgung oder gar durch Land-, Forst- oder Fischwirtschaft besteht nicht.

Die in der Anlage 1 beigelegte Übersichtskarte vermittelt einen Überblick über die derzeitige Struktur.

- 13.2.2.2. *Reichtum, Qualität und Regenerationsfähigkeit von Wasser, Boden, Natur und Landschaft des Gebietes*

Entsprechend der derzeitigen Nutzung ist davon auszugehen, dass es sich um einen sehr naturfernen Standort handelt. Bei entsprechender Aufgabe der Nutzung würde sich eine Ruderalflur entwickeln, die sicherlich über eine größere Naturnähe verfügen würde, dem Anspruch an das Wohnumfeld im Bereich der Wohnbebauung der Nicolaistraße jedoch nicht gerecht werden würde.

13.2.2.3. *Belastbarkeit der Schutzgüter unter besonderer Berücksichtigung folgender Gebiete und von Art und Umfang des ihnen jeweils zugewiesenen Schutzes*

- FFH-Gebiet Nr. 61 "Peenetal"

Das Plangebiet ist am Rande des Flusses "Peene" gelegen, der seinerseits im Bereich einer Fläche gelegen ist, die dem Kriterium der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie der Europäischen Union entspricht. Es wird eingeschätzt, dass im Bereich der angrenzenden, zum FFH-Gebiet gehörenden Flächen insbesondere der Biber und der Fischotter, aber auch die Fischarten Rapfen, Flussneunauge, Bauchneunauge, Schlammpeitzger und Lachs vorkommen. Es wird davon ausgegangen, dass durch das beabsichtigte Vorhaben keine Auswirkungen auf diese auf den Lebensraum Fluss angewiesenen Arten zu erwarten sind.

- EU-Vogelschutzgebiet "Mecklenburger Schweiz/Recknitz- und Trebeltal"
Sowohl die an das Plangebiet angrenzende "Peene" als auch die zum freien Landschaftsraum zu zählende "Kleine Ratswiese" sind in dem entsprechend gesicherten Gebiet gelegen. Insbesondere die "Peene" mit ihren weitgehend naturnahen Uferlinien ist in diesem Rahmen von großer Bedeutung für Zielarten dieses EU-Vogelschutzgebietes (Rohrdommel, Schnatterente, Wiesenweihe, Schreiadler, Tüpfelsumpfhuhn, Kleines Sumpfhuhn, Wachtelkönig, Kranich, Trauerseeschwalbe, Sumpfohreule, Blaukehlchen, Braunkehlchen, Schlagschwirl, Rohrschwirl, Schilfrohrsänger und Sperbergrasmücke). Im Plangebiet hingegen sind keine Brutvorkommen dieser speziell benannten Arten bekannt. Im Rahmen der Anzeige der Planungsabsichten des Vorhabensträgers durch die Hansestadt Demmin beim Amt für Raumordnung und Landesplanung - Mecklenburgische Seenplatte - wurde seitens des Umweltamtes des Landkreises Demmin ausgeführt, dass es aufgrund vorhandener Daten und des Lebensraumpotentials im Vorhabensbereich notwendig ist, zu ausgewählten Arten (Große Rohrdommel, Wachtelkönig, Trauerseeschwalbe, Kranich, Sperbergrasmücke und Braunkehlchen) zusätzliche Untersuchungen zu veranlassen. Diese Untersuchungen wurden durch die UmweltPlan GmbH Stralsund durchgeführt, deren Gutachten als Anlage gesondert beiliegt.

Gutachterlich wurde festgestellt, dass keine der zu untersuchenden Arten im Kartierungsraum nachgewiesen werden konnte. Aus diesem Grunde wird seitens der Hansestadt Demmin davon ausgegangen, dass durch die Realisierung des Vorhabens (speziell durch den Ausbau des Hafens) keine so gravierenden Auswirkungen auf dem Bestand dieser Arten zu befürchten sind.

- Naturschutzgebiete

Das Plangebiet ist außerhalb und auch nicht am Rande eines Naturschutzgebietes gelegen.

- Nationalparke
Das Plangebiet ist außerhalb und auch nicht am Rande eines Nationalparks gelegen.
- Biosphärenreservate und Landschaftsschutzgebiete
Das Plangebiet ist am Rande des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal" gelegen. Bei den im Landschaftsschutzgebiet gelegenen Flächen handelt es sich um den Fluss "Peene" sowie um die "Kleine Ratswiese". Aufgrund der erwarteten, lediglich geringen Außenwirkung durch Emissionen wird davon ausgegangen, dass die Schutzziele und der Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal" durch das Vorhaben nicht nachhaltig beeinträchtigt werden.
- gesetzlich geschützte Biotope
Im Plangebiet sind keine nach § 20 c des BNatSchG geschützten Biotope zu verzeichnen.
- sonstige in der Prüfliste der Anlage 2 des UVPG unter den Punkten 2.3.6. bis 2.3.9. aufgeführten Gebiete
Das Plangebiet liegt weder am Rande noch im Bereich entsprechender Gebiete.

13.2.3. Merkmale der möglichen Auswirkungen

13.2.3.1. Ausmaß der Auswirkungen

Wesentliche Auswirkungen der Realisierung des Planvorhabens sind auf das Plangebiet beschränkt. Dabei handelt es sich insbesondere um die Auswirkungen der mit dem Hafenausbau verbundenen gewerbliche Nutzung und die Auswirkungen der Aufnahme einer Ferienhaus-/Ferienwohnungsnutzung im Plangebiet. In diesem Zusammenhang ist insbesondere für die Bewohner der angrenzenden Wohnbauten davon auszugehen, dass es insbesondere zu einer Verstärkung des Kfz-Verkehrs kommt. Um diese Belastung jedoch so gering wie möglich zu halten, ist eine 2. Anbindung des Plangebietes an die Bundesstraße 194 im Bereich "SERO" konzipiert. Es ist geplant, die Verkehrsströme so zu lenken, dass diese 2. Anbindung an die B 194 insbesondere durch die Hafennutzer, die Gäste des Restaurants bzw. durch die gewerblichen Nutzer in Anspruch genommen wird.

Über das Plangebiet hinausgehende Auswirkungen werden lediglich vom Bootsverkehr erwartet. Dabei wird jedoch davon ausgegangen, dass es nicht zu einer signifikanten Veränderung kommt, da der angrenzende Fluss "Peene" als Bundeswasserstraße bereits jetzt stark frequentiert ist. Da sich der Bootsverkehr auf wenige Monate im Jahr beschränkt, dies jedoch die Monate sind, in denen eine volle Belaubung der Ufervegetation der "Peene" bereits gegeben ist, wird ebenfalls davon ausgegangen, dass durch den Ausbau der

Marina am geplanten Standort keine z.B. über Störwirkung verursachte Beeinträchtigung der Tiere, die signifikant über die bereits jetzt vorhandene, durch Motorsport verursachte Störung der Tiere hinausgeht, verursacht wird.

13.2.3.2. *grenzüberschreitender Charakter der Auswirkungen*

Aufgrund der Lage des Plangebietes im Binnenraum sind grenzüberschreitende Auswirkungen des Vorhabens nicht zu befürchten.

13.2.3.3. *Schwere und Komplexität der Auswirkungen*

Wie bereits vorab ausgeführt, wird eingeschätzt, dass durch den Bau der Marina bzw. der Realisierung der damit verbundenen Nutzungen keine gravierenden Auswirkungen weder im Plangebiet noch außerhalb des Plangebietes zu erwarten sind. Die Schwere der Auswirkung wird verglichen mit der Realisierung eines Mischgebietes am Rande eines Gebietes, welches ebenfalls durch eine gemischte Nutzung (Wohnen, Verwaltung, Einkauf, Tankstelle, ehemals sogar Baugewerbe) geprägt ist. Dies deutet, dass eingeschätzt wird, dass das Umfeld des neuen Plangebietes nicht übermäßig durch die Neuausweisung betroffen ist.

13.2.3.4. *Wahrscheinlichkeit von Auswirkungen*

Wie bereits ausgeführt, ist es sehr wahrscheinlich, dass es durch die Zunahme des Kfz-Verkehrs sowie durch den Bootsverkehr, aber auch durch die Realisierung der anderen möglichen Vorhaben zu Auswirkungen kommt. Insbesondere ist von Geräuschemissionen auszugehen.

Ebenfalls sind Auswirkungen auf Tiere und Pflanzen im Umfeld des Plangebietes möglich. So ist nicht auszuschließen, dass der durch die Boote bedingte Wellenschlag Auswirkungen auf die Ufervegetation haben wird bzw. dass besonders störungsempfindlichen Tierarten betroffen sein werden. Diese Auswirkungen werden aber eher als weniger wahrscheinlich bewertet.

13.2.3.5. *Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen*

Wie in den vorherigen Ausführungen bereits dargelegt, ist insbesondere mit Auswirkungen durch Geräusche zu rechnen. Aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur wird jedoch davon ausgegangen, dass es sich um jeweils zeitlich begrenzte Geräuschemissionen geringer Intensität handelt, Dauerbelastungen werden nicht erwartet.

Auch ist davon auszugehen, dass sich die Nutzung des Hafens und der damit verbundenen baulichen Anlagen, insbesondere auch der zulässigen Handwerksbetriebe auf den Tag beschränkt, die Nachtstunden aus diesem Grunde davon unbelastet sind. In den Nachtstunden ist zu rechnen mit Geräuschen durch einzelne Fahrzeuge, oder aber vereinzelt durch die zulässige Ferienhaussnutzung.

Zur Dauer, Häufigkeit und Reversibilität der Auswirkungen auf Tiere und Pflanzungen wird eingeschätzt, dass es sich jeweils nur um sehr kurzzeitige und wenig intensive Auswirkungen handelt. Im wesentlichen wird es dazu kommen, dass die Marina für den Bootsverkehr als Stützpunkt dient und nach dem Ablegen das Gebiet verlassen wird. Ein längerer Aufenthalt, z.B. auf der anderen Uferseite ist aus diesem Grunde eher unwahrscheinlich.

13.3. Aussagen zum Eingriff in Natur und Landschaft

- 13.3.1. Die Ausweisung von Bauflächen stellt im Allgemeinen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, den es auszugleichen gilt. Bei der geplanten Sondergebietsausweisung sind Beeinträchtigungen in folgenden Bereichen zu erwarten:

Boden	Verdichten, Abtrag, Versiegeln
Wasser	Schaffung einer zusätzlichen Wasserfläche, Erhöhung des Oberflächenabflusses auf den verbleibenden Flächen, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
Flora/Fauna	Verlust und Veränderung von Tier- und Pflanzengesellschaften

- 13.3.2. Durch die geplante Sondergebietsausweisung im Bereich einer Fläche, die durch vorhandene Bebauung im Geltungsbereich des Satzungsgebietes sowie durch vorhandene Bebauung im Umfeld bereits vorbelastet ist, sind wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

13.4. Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes

- 13.4.1. Zur Bewertung des Eingriffs und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf ein für Mecklenburg-Vorpommern erarbeitetes Modell zur Eingriffsregelung, Stand Dezember 1999 zurückgegriffen.

13.4.1.1. *Kurzbeschreibung des eingriffsrelevanten Vorhabens*

Wie der Begründung zu entnehmen ist, soll auf dem Gelände des ehemaligen Schlachthofes der Stadt Demmin, im Bereich der Nicolaistraße ein Sportboothafen ausgebaut werden. Mit der Hafennutzung wird eine Vielzahl von peripheren Nutzungen verbunden, so dass neben Stegen, Uferbefestigungen u.dgl. auch Hochbauvorhaben bzw. Wege- und Stellplatzbauten realisiert werden werden.

Die Fläche wurde nach entsprechendem Verfahren im Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin als Baufläche ausgewiesen. Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass bereits im Rahmen des Verfahrens des Flächennutzungsplanes die potenzielle Bebaubarkeit der Fläche geprüft worden ist. Lediglich aufgrund der geplanten Art der baulichen Nutzung (nunmehr Entwicklung eines Sonstigen Sondergebietes) bedarf es einer Änderung des Flächennutzungsplanes.

Standortalternativen für das Vorhaben werden nicht gesehen. Aufgrund der Spezifik des Vorhabens (Realisierung einer Marina) wird eine Fläche benötigt, die unmittelbar an der "Peene" als Gewässer gelegen ist. Andere vormals bereits bebaute Standorte, die für das Vorhaben ausreichend dimensioniert sind, sind nicht bekannt. Sicher würde ein Verzicht auf die Realisierung des Vorhabens dazu führen, dass kein Eingriff erfolgt. Da jedoch die Hansestadt Demmin in dem privaten Engagement des durch einen städtebaulichen Vertrag gebundenen Vorhabensträgers durchaus eine Chance sieht, die Wirtschaft in der infrastrukturschwachen Region um die Hansestadt Demmin, wenn auch nur geringfügig, zu beleben, soll am Vorhaben festgehalten werden.

13.4.1.2. *Zustandsbeschreibung des Plangebietes*

Wie bereits vorab mehrfach ausgeführt, handelt es sich beim überplanten Areal um eine Fläche, die bis zur politischen Wende im wesentlichen zum Schlachthof der Stadt Demmin gehört hat. Wie der beigefügten Vermessung zu entnehmen ist, sind ein Teil der ehemals vorhandenen Gebäude bereits abgerissen worden, einzelne Hochbauten sind jedoch noch vorhanden. Weiterhin wird das Plangebiet insbesondere im "peenenahe" Bereich durch eine Vielzahl versiegelter Hofflächen gekennzeichnet. In den Randbereichen des Plangebietes (Uferbereich der "Peene", aber auch entlang von Zäunen zu benachbarten Grundstücken) sind einzelne Gehölze situiert, die jedoch entweder aufgrund ihres Standortes nicht erhalten werden können bzw. im Falle der Gehölze entlang der Zäune aufgrund des fortgeschrittenen Alters nicht erhalten werden sollen. Hierfür werden Ersatzpflanzungen vorgenommen werden.

13.4.1.3. *Abgrenzung der Wirkzonen*

Durch die Planung wird unmittelbar im Übergang zum freien Landschaftsraum ein eingriffsrelevantes Vorhaben vorbereitet. Da jedoch ein bereits vorbelasteter Raum in Anspruch genommen werden soll, zudem durch Festsetzungen in Entwurf des B-Planes (Zeichnung und Text) gesichert wird, dass die Hauptnutzung auf solche Flächen konzentriert werden soll, die unmittelbar im Bereich vorhandener Bebauung gelegen sind, wird davon ausgegangen, dass die Untersuchung von Wirkzonen vernachlässigt werden kann.

13.4.1.4. *Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten*

Auch hier wird analog zur vorab geführten Darstellung davon ausgegangen, dass durch die Nutzung eines bereits vorbelasteten Raumes keine zusätzliche Störung von im Umfeld eventuell vorhandenen störungsempfindlichen Arten erfolgt. So wurde im Vorfeld bereits geprüft, ob bestimmte Vogelarten (ausgewählte Zielarten des EU-Vogelschutzgebietes) durch die Planung betroffen sind. Gutachterlich wurde nachgewiesen, dass dies nicht der Fall ist.

13.4.1.5. *Ermittlung des Störgrades des betroffenen Landschaftsraumes wie Abstand der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile von vorhandenen Störquellen und Störungsgrad*

Die einzelnen Flächen des Plangebietes befinden sich jeweils in einem Abstand zu vorhandenen Störquellen, der weniger als 50 m beträgt. Aus diesem Grunde ist von einem Störgrad 1 auszugehen, was bedeutet, dass ein Korrekturfaktor von 0,75 zur Anwendung kommt.

13.4.1.6. *Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes*
Vorbemerkung

Voraussetzung zur Beurteilung eines Eingriffsvorhabens ist in jedem Fall die Erfassung und Bewertung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen und (landschaftlichen) Freiräume. Im vorliegenden Fall wurde sich auf die Analyse der betroffenen Biotoptypen beschränkt. Auf eine Biotopkartierung wurde verzichtet, da vom Eingriffsvorhaben keine Auswirkungen auf Wertbiotope zu erwarten sind.

Insgesamt lässt sich das Gebiet, welches für die Realisierung des Vorhabens in Anspruch genommen werden soll, als Industrie- und Gewerbebrache ansprechen, wobei derzeit etwa 10.700 m² dieser Fläche versiegelt sind. Bei der Betrachtung des Eingriffs wird davon ausgegangen, dass die Bebauung dieser bereits versiegelten Flächen keinen Eingriff darstellt. Aus diesem Grunde werden diese bereits versiegelten Flächen gegen geplante Neuversiegelungen verrechnet. Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Planes (Definition von Grundflächenzahlen, grafische Darstellung der auszubauenden Wasserfläche sowie der Verkehrsflächen) bzw. des vorweg betrachteten (Anrechnung der bereits vorhandenen Versiegelung auf die Neuversiegelung) ergibt sich nunmehr folgende für die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung noch relevante Flächenbilanz:

über vorhandene Versiegelung hinaus in Anspruch zu nehmende Fläche	12.300,00 m ²
davon	
neu ausgewiesene Wasserfläche	4.600,00 m ²
über vorhandene Versiegelung hinaus geplante private Verkehrsfläche	2.193,00 m ²
Sondergebietsflächen	5.507,00 m ²
davon nicht überbaubar	5.507,00 m ²

Es wird deutlich, dass durch die Veränderung der Definition der einzelnen Baugebiete im Bereich der Marina (1. Entwurf: alle Baugebiete - Hafen, wenn auch gegliedert in Teilbereiche A bis D; überarbeiteter 1. Entwurf: mit Ferienhausgebiet, Campingplatzgebiet sowie Sportbootshafen 3 unterschiedliche Sondergebiete), verbunden mit der Veränderung der zulässigen Grundflächenzahl, eine wesentliche Verschiebung der Größenordnung der maximal überbaubaren Grundstücksfläche erfolgte. Während entsprechend der Festsetzungen des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes immerhin 4.965 m² über den

vorhandenen Bestand von 10.700 m² einer Bebauung zuzuführen gewesen wären, ist nach derzeitigem Planungsstand (überarbeiteter 1. Entwurf des Bebauungsplanes bzw. Satzung des B-Planes) lediglich eine um 2.772 m² geringere Fläche überbaubar. Dies hat unmittelbare Auswirkungen auf die Eingriffsbilanzierung.

Während bei der privaten Verkehrsfläche, die über den vorhandenen Bestand hinaus geplant wird, von einem Totalverlust der Fläche durch Vollversiegelung ausgegangen wird, wird bei der neu zu realisierenden Wasserfläche bzw. bei der nicht überbaubaren Sondergebietsfläche ein Funktionsverlust des Ausgangsbiotops zu Grunde gelegt.

I. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

A) Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biototyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	(Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
zusätzlich bebaubar	0	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$	0
zusätzliche Verkehrsfläche	2.193,000	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$	2.467,1250
				2.467,1250

Erläuterung zu den gewählten Kompensationsfaktoren:

Brache der Industrie- und Gewerbestandorte

Diesem Biototyp ist entsprechend des Modells des Landes M-V, Anlage 9 unter Analyse der Regenerationsfähigkeit und der regionalen Einstufung der "Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland" ein Biotopwert von 1 zuzuordnen. Mit der Kompensationswertzahl 1,0 findet Berücksichtigung, dass diese Fläche regelmäßig unterhalten worden ist. Ruderale Pflanzengesellschaften konnten sich nur geringfügig entwickeln. Außerdem werden Teile des Gebietes auch heute noch für die Lagerung von Baumaterialien bzw. Baumaschinen genutzt, so dass auch nicht davon ausgegangen werden kann, dass das Gebiet vollkommen ungestört ist.

B) Biotopheseitigung mit Funktionsverlust

Biototyp / geplante Nutzung	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationsfaktor x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
Wasserfläche	4.600,000	I	$1,0 \times 0,75 = 0,750$	3.450,0000
Sondergebietsfläche, n. bebaubar	5.507,000	I	$1,0 \times 0,75 = 0,750$	4.130,2500
				7.580,25000

Erläuterung zum Kompensationsfaktor: siehe oben

C) Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Biototyp	Flächenbeeinträchtigung (qm)	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
entfällt					

Erläuterung zum Kompensationsfaktor: keine

- II. Berücksichtigung von qualifizierten (landschaftlichen) Freiräumen
 - A) Vorkommen von (landschaftlichen) Freiräumen mit Wertstufe 4: /
 - B) Vorkommen von (landschaftlichen) Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: /
- III. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
 - A) Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: /
 - B) Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: /
- IV. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen
 - A) Boden: /
 - B) Wasser: /
 - C) Klima/Luft: /
- V. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: /

Zusammenstellen des Kompensationsflächenbedarfes

Summe	I.	A:	2.467,1250 qm
	I.	B:	7.580,2500 qm
	I.	C:	-
	II.	A:	-
	II.	B:	-
	III.	A:	-
	III.	B:	-
	IV.	A:	-
	IV.	B:	-
	IV.	C:	-
	V.		-

Gesamtsumme: 10.047,3750 qm

13.4.2. Kompensation13.4.2.1. *Darstellung der geplanten Kompensationsmaßnahme*

Innerhalb des Plangebietes des B-Planes ist es aufgrund der nur in beschränktem Umfang zur Verfügung stehenden Flächen nicht möglich, Kompensationsmaßnahmen zu realisieren. Auch unmittelbar angrenzend an das Plangebiet ist dies nicht möglich, da das Plangebiet z.T. an bereits vorhandene Bebauung ohne Aufwertungspotential und z.T. an bereits als Landschaftsschutzgebiet, EU-Vogelschutzgebiet oder als FFH-Gebiet gesicherte Flächen angrenzt. Aus diesem Grunde wurde im B-Plan auf entsprechende Definitionen verzichtet.

Damit ist es notwendig, Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu realisieren. Die Hansestadt Demmin hat aus diesem Grunde geprüft, welche Alternativen bezüglich einer gesicherten Ersatzmaßnahme in der geforderten Wertigkeit bestehen.

Im Ergebnis dieser Prüfung wurde herausgearbeitet, dass über die Bindung des Investors als Vorhabensträger (Städtebaulicher Vertrag) die Renaturierung eines Solls als Ausgleichsmaßnahme gesichert werden sollte. Dieses Soll befindet sich am Rande von Gustavshof, einer ehemaligen Hofstelle, die inzwischen aufgrund des sehr schlechten baulichen Zustandes der bislang noch vorhandenen Bausubstanz abgerissen worden ist. Für diese Maßnahme hätte Flächenzugriff bestanden, da das betroffene Grundstück im Eigentum der städtischen Stiftung Hospital St. Spiritus liegt. Mit Schreiben vom 20.11.2002 wurde die Maßnahme durch die Untere Naturschutzbehörde bestätigt.

Aufgrund des Umstandes, dass zwischen der Hansestadt Demmin sowie dem Investor keine Einigkeit über die definierte Kompensationsmaßnahme erzielt werden konnte, die Hansestadt Demmin jedoch weiterhin am Planverfahren des B-Planes Nr. 19 "Marina Demmin" festhält, hat die Hansestadt Demmin Alternativen zur Kompensationsmaßnahme im Bereich des ehemaligen Resthofes Gustavshof gesucht.

In der Zwischenzeit hat die Hansestadt Demmin mit Beschluss vom 21.04.2004 einen Flächenpool für notwendige Kompensationsmaßnahmen aufgebaut, in den die Hansestadt Demmin 18,688 ha eingebrachte. Durch vertragliche Bindung konnte die Extensivierung einer 13,4988 ha großen Grünlandfläche gesichert werden. Da 3,1 ha zu extensivierendes Grünland als Kompensationsmaßnahme für den B-Plan Nr. 21 der Hansestadt Demmin gebunden wurden, konnten 20,7976 ha auf dem "Öko"-Konto der Hansestadt Demmin verbucht werden. Von diesem Konto wird mit Zustimmung der Unteren Naturschutzbehörde entsprechend des Beschlusses der Stadtvertretung vom 22.06.2005 ein Kompensationsflächenäquivalent in Höhe von 10.048 m² abgebucht und an den B-Plan Nr. 19 "Marina Demmin" gebunden.

13.4.2.2. *Bewertung der Kompensationsmaßnahme*

Durch die Inanspruchnahme des Öko-Kontos der Hansestadt Demmin wird für die Satzung des B-Planes Nr. 19 "Marina Demmin" ein vollumfänglicher Ausgleich für den mit der Satzung verbundenen Eingriff in den Naturhaushalt erbracht.