

Hansestadt Demmin

Der Bürgermeister

Satzung über den Bebauungs-
plan Nr. 17 "Hanesiedlung
Fischerinsel" der Hansestadt
Demmin

Begründung

Stand: Oktober 2002



E. Wellmer
Bürgermeister



Hinweis

Die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin hat auf ihrer Sitzung am 09.10.2002 die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 17 "Hansesiedlung Fischerinsel" gebilligt (siehe hierzu: Verfahrensakte Blatt-Nr. 118, 119).

Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes
2. Planungsanlass für die Bebauungsplanung
3. Inhalt des Flächennutzungsplanes
4. Ziele der Planung
5. Rechtsgrundlagen
6. Rahmenbedingungen
 6. 1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
 6. 2. Gegenwärtiger Zustand umgebener Flächen
7. Planinhalt gem. § 9 Abs. 1 BauGB
 7. 1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 7. 2. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 7. 3. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
 7. 4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
8. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB
9. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB
10. Hinweise, die Eingang in das Planwerk der Satzung gefunden haben
11. Sonstige Hinweise von Trägern öffentlicher Belange
12. Sicherung der Erschließung, Anlagenbestand der Versorgungsträger
 - 12.1. Verkehrliche Erschließung
 - 12.2. Entsorgungsmäßige Erschließung, Anlagen der Entsorgungsunternehmen
 - 12.3. Versorgungsmäßige Erschließung, Anlagen der Versorgungsunternehmen
13. Auswirkungen der Bebauungsplanung
 - 13.1. Flächenbilanz
 - 13.2. regionale und überregionale Auswirkungen
14. Auseinandersetzung mit dem durch den Erlass der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Hansesiedlung Fischerinsel" bedingten Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild
 - 14.1. Vorbemerkung zu den Rahmenbedingungen
 - 14.2. Aussagen zum Eingriff in Natur und Landschaft
 - 14.3. Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes
 - 14.4. Kompensation

1. Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes

1. 1. Das Planungsgebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Hansesiedlung Fischerinsel" ist im südlichen Teilbereich der Fischerinsel, einer durch Peenealtverlauf bzw. durch Peenedurchstich einst künstlich angelegten Insel im Zentrum der Hansestadt Demmin, gelegen.

Das Satzungsgebiet umfaßt das Flurstück 552/4 sowie Teilbereiche der Flurstücken 552/3, 553/2, 556, 558 und 599 der Flur 1 der Gemarkung Demmin und hat eine Größe von ca. 5.910 m².

Damit wird durch die Stadt der Teil der Fischerinsel überplant, der sich bis zur politischen Wende in Nutzung (Fischer sowie Nerzzucht) befunden hat.

2. Planungsanlass für die Bebauungsplanung

- 2.1. Seitens der Hansestadt Demmin wird in Zusammenarbeit mit einem Verein die Wiederaufnahme der Nutzung im Bereich der Fischerinsel angestrebt. Es ist geplant, die Errichtung eines Freilichtmuseums zu ermöglichen. Konzipiert ist der Aufbau von verschiedenen Holzhäusern, insbesondere für die Ausstellung von altem Handwerk, wie z.B. Besenbinderei, Seilerei, Korbflechtereie, Spinnerei und Weberei. Aber auch für den Verkauf von Souvenirs und Eintrittskarten bzw. für die Integration eines Informationsstandes wird ein separates Holzhaus benötigt.

Der Gebäudealtbestand soll weitestgehend erhalten bleiben. Das vorhandene Massivgebäude soll saniert und zur Schmiede umgebaut werden. Die Fischerhütte soll ebenfalls saniert und für Fischerei, Netzknüpferei und für das Böttcherhandwerk genutzt werden.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

3. 1. Die Hansestadt Demmin verfügt über einen genehmigten und in Kraft getretenen Flächennutzungsplan. Dieser sieht im Bereich des Plangebietes eine Sonderbaufläche - Fahrgastschiffahrt vor. Im Erläuterungsbericht wird diesbezüglich ausgeführt, dass Planungsziel die Gestaltung einer attraktiven Schiffsanlegestelle, gegebenenfalls integriert mit kleineren Handelseinrichtungen, Sport- und Spielflächen ist. Dies bedeutet, dass hier bereits eine gemischte Sonderbaunutzung avisiert worden ist.

3. 2. Die Hansestadt Demmin geht davon aus, dass die vorliegende Planung aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wird. Wenn auch vor dem Hintergrund der historischen Auseinandersetzung mit der "Hansezeit", soll die Fischerinsel doch so genutzt werden, dass ein Bootsanleger entstehen kann und dass im Bereich der Fläche die Möglichkeit des Verweilens, des Einkaufens, des Spielens bzw. des Erholens insgesamt gegeben ist.

4. Ziele der Planung

- 4.1. Für das Satzungsgebiet ergeben sich folgende Planungsziele:
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung eines Freilichtmuseums im Bereich der Fischerinsel
 - 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), im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal" bzw. in einem Europäischem Vogelschutzgebiet ergeben
 - weitestgehende 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. 3 des Gesetzes vom 15. Dezember 2001 (BGBl. I, S. 3762)

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 21.07.1998 (GVOBl. M-V S. 647, 675)

6. Rahmenbedingungen

6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Das Plangebiet ist weitestgehend ungenutzt, wird jedoch unterhalten. Dies bedeutet, dass regelmäßig Arbeiten am vorhandenen Baubestand vorgenommen werden und die Fläche regelmäßig gemäht wird. Durch Holzflechtzäune, die in den Jahren 1999 und 2000 errichtet worden sind, wird das Plangebiet und damit die ursprünglich genutzte Teilfläche der Fischerinsel von den landschaftlich unberührten Teilen der Fischerinsel getrennt. Angrenzendes Weidengebüsch sowie hohe Grundwasserstände machen die angrenzenden Flächen nahezu unbegehrbar.

6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

6.2.1. *Angrenzende Bebauung*

Nördlich der Fischerinsel gelegen ist das Hanseufer, welches für die Fahrgastschiffahrt ausgebaut worden ist. Im Bereich der großen befestigten Uferzonen ist hier eine öffentliche Toilettenanlage situiert. Östlich des Plangebietes ist der Gebäudekomplex "Hanseufer" situiert, der neben Handelseinrichtungen insbesondere das Museum der Hansestadt Demmin und auch Teile der Verwaltungen der Hansestadt Demmin sowie des Landkreises Demmin beherbergt.

6.2.2. *Angrenzende Landschaft*

Das unmittelbare Umfeld des Plangebietes ist durch die Bundeswasserstraße "Peene" (Altverlauf und Durchstich) geprägt. Einzelne Uferbereiche sind zwar befestigt, andere Teile sind jedoch noch relativ naturnah und aus diesem Grunde von hohem ökologischen Wert.

Wie bereits vorab ausgeführt, wird lediglich ein Teil der Fischerinsel durch die vorliegende Planung in Anspruch genommen. Die nicht überplanten Teilbereiche der Fischerinsel sind durch hohe Naturnähe gekennzeichnet.

7. Planinhalt gem. § 9 Abs. 1 BauGB

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

7.1. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

7.1.1. Aufgrund der besonderen Charakteristik der geplanten Nutzung (Etablierung eines Freilichtmuseums) war es notwendig, ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO zu definieren.

7.1.2. Der Katalog der zulässigen und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungen ist dabei speziell auf das geplante Vorhaben abzustimmen. So auch im vorliegenden Fall des B-Planes Nr. 17 "Hansesiedlung Fischerinsel", der im einzelnen nunmehr Festsetzungen zu den zulässigen Arten der baulichen Nutzung beinhaltet. Mit diesen Festsetzungen soll einerseits erreicht werden, dass eine dem Vorhaben entsprechende Nutzung zugelassen ist, andererseits aber auch dem Vorhaben nicht entsprechende Nutzungen ausgeschlossen werden. Für das konkret geplante Vorhaben bedeutet dies z.B., dass nur die Ansiedlung von historischem Handwerk zulässig ist, die Wohnnutzung in diesem Bereich jedoch nicht gestattet ist.

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 542,5 m² des ausgewiesenen Sondergebietes einer Bebauung zugeführt werden können. Weitere 271,25 m² können durch eine Bebauung mit Nebenanlagen in Anspruch genommen werden. Damit wird das Maß der baulichen Verdichtung (insgesamt 0,15 bzw. 15 % des Baugebietes) auf ein vertragliches Maß beschränkt.

7.2.2. Aufgrund der geplanten Nutzung (Freilichtmuseum) wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse auf 1 begrenzt. Damit soll wiederum sichergestellt werden, dass lediglich Bauvorhaben, die dem Vorhaben entsprechen, realisiert werden können.

- 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. Auch mit dieser Festsetzung soll gesichert werden, dass die bauliche Entwicklung auf das Minimum beschränkt bleibt.
- 7.3.2. In der Satzung des Bebauungsplanes soll bestimmt werden, 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.
- 7.3.3. Der Bau von Nebenanlagen im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bzw. im Sinne des § 14 BauNVO ist außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche allgemein zulässig. Um dem Charakter des Gebietes jedoch zu entsprechen, wurde definiert, dass die Realisierung von Carports bzw. Garagen außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen nicht zulässig ist. Besonders hervorgehoben worden ist zudem, dass auch bauliche Anlagen zur Uferbefestigung zur Herrichtung eines Hafens zulässig ist. In der Planzeichnung wurde darüber hinaus bereits definiert, in welchem Planbereich diese Uferbefestigung gegebenenfalls zu realisieren ist.
- 7.4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
- 7.4.1. Das Plangebiet wird über eine Brücke erschlossen, die südlich der Fischerinsel über die Peene führt und welche die Fischerinsel mit dem Teil des Hanseufers verbindet, der durch die Fahrgastschiffahrt genutzt wird. Die Brücke ist lediglich 2,75 m breit und hat eine Tragkraft von 3,5 t. Damit ist die Zufahrt zum Plangebiet eingeschränkt. Bezüglich der Sicherung der Belange des Zivil-/Feuerschutzes und des Rettungswesens ist dennoch davon auszugehen, dass eine ausreichende verkehrliche Anbindung garantiert werden kann. Seitens der Freiwilligen Feuerwehr der Hansestadt Demmin ist diesbezüglich ausgeführt worden, dass die Brücke durch die Kleinfahrzeuge der Feuerwehr, die mit einem mobilen Hochdruckgerät bestückt sind, gequert werden kann. Auch ist davon auszugehen, dass gleichgeartete Fahrzeuge des Rettungswesens und des Zivilschutzes die Brücke uneingeschränkt queren können.

- 7.4.2. Da im Plangebiet die Realisierung weiterer Verkehrsflächen nicht erfolgt, wurde lediglich die Anbindung des Plangebietes an die Brücke über die Peene als Ein- und Ausfahrtbereich ausgewiesen.

8. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB

- 8.1. In das Planwerk des B-Planes sind im Ergebnis der Abwägung der eingegangenen Hinweise, Anregungen und Bedenken Festsetzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB aufgenommen worden. Diese Festsetzungen betreffen einzuhaltende Höhenlagen; im konkreten Fall die Einhaltung der Oberkante Rohfußboden der zu errichtende Gebäude mit 0,64 m über HN. Dieser Wert entspricht nach Angaben des STAUN Neubrandenburg dem Mittleren Hochwasser der "Peene" In die Satzung des B-Planes wurde die entsprechende Höhenlinie dargestellt. Es wird deutlich, dass der weitaus größere Teil der Flächen des Plangebietes höher gelegen sind.

- 8.2. Auf Grundlage der Hinweise des STAUN Neubrandenburg ist jedoch darauf zu verweisen, dass es dennoch im Plangebiet zu Hochwasserzuständen kommen kann. Folgende Werte bezüglich der örtlichen Situation wurden übermittelt:

Niedrigwasser (NW):	- 0,51 m über HN (Höhe Null)
Mittelwasser (MW):	+ 0,14 m über HN
Mittleres Hochwasser (MHW):	+ 0,64 m über HN
Höchstes Hochwasser (HHW):	+ 1,23 m über HN
5-jähriges Hochwasser (HW ₅):	+ 0,80 m über HN
10-jähriges Hochwasser (HW ₁₀):	+ 0,90 m über HN
25-jähriges Hochwasser (HW ₂₅):	+ 1,01 m über HN
50-jähriges Hochwasser (HW ₅₀):	+ 1,08 m über HN

Aufgrund der geplanten Nutzung als Freilichtmuseum zur Ausstellung von historischem Handwerk der Hansezeit und des Umstandes, dass die Gebäude nicht dem dauerhaften Wohnen dienen, wurde seitens der Hansestadt Demmin im Rahmen der Abwägung ein anders gearteter Hochwasserschutz nicht für notwendig gehalten.

9. Nachrichtliche Übernahmen nach § 9 Abs. 6 BauGB

- 9.1. Nachrichtlich übernommen worden ist, dass das Plangebiet des B-Planes Nr. 17 "Hansesiedlung Fischerinsel" im Bereich des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal" gelegen ist. Aufgrund der geplanten Nutzung des Baugebietes für die Ansiedlung eines Freilichtmuseums geht die Hansestadt Demmin davon aus, dass kein Interessenkonflikt zwischen der Lage im LSG und der geplanten Nutzung besteht. Aus diesem Grunde wird davon ausgegangen, dass ein Herauslösen der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet nicht notwendig ist. Dieser Auffassung hat sich die Untere Naturschutzbehörde des Umweltamtes des Landkreises Demmin angeschlossen.
- 9.2. Ebenfalls nachrichtlich übernommen worden ist, dass das Plangebiet an die Bundeswasserstraße "Peene" angrenzt. Daraus ergibt sich, dass für den in der Planzeichnung dargestellten Bootsanleger bzw. Bootsanlegeplatz eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung nach § 31 Bundeswasserstraßengesetz erforderlich ist.

Darüber hinaus ergeben sich aufgrund der unmittelbaren Nähe des Plangebietes zur Bundeswasserstraße (Fluss "Peene") weitere Hinweise, die der Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Stralsund zu entnehmen sind:

"Nach § 31 und § 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG) vom 02.04.1968 in der Neufassung der Bekanntmachung vom 04.11.1998 (BGBl. I, S. 3301 und 3302/3303)

- *ist für die Errichtung, die Veränderung und den Betrieb von Anlagen in, über oder unter einer Bundeswasserstraße oder an ihren Ufern eine strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung einzuholen, in der die Belange der Schifffahrt gegebenenfalls durch Auflagen berücksichtigt werden;*
- *dürfen Anlagen und ortsfeste Einrichtungen aller Art weder durch ihre Ausgestaltung noch durch ihren Betrieb zu Verwechselungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anderes irreführen oder behindern. Wirtschaftswerbung in Verbindung mit Schifffahrtszeichen ist unzulässig. Projekte von Beleuchtungsanlagen oder Leuchtreklamen im o.g. Bebauungsplan, die von der Wasserstraße aus sichtbar sind, sind dem Wasser- und Schifffahrtsamt Stralsund frühzeitig zur Stellungnahme/Genehmigung vorzulegen.*

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

10. 1. Neben den 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. wichtige Hinweise einzelnen Träger öffentlicher Belange (z.B. bezüglich der Sicherung der Löschwasserversorgung im Plangebiet) allgemein bekannt gemacht werden. Außerdem ist in diesen Hinweisen darauf eingegangen worden, dass die Grundstücke, soweit diese nicht für eine Bebauung genutzt werden, zu begrünen sind.

11. Sonstige Hinweise von Trägern öffentlicher Belange

11. 1. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange, die zum 1. Entwurf des B-Planes Nr. 17 "Hansesiedlung Fischerinsel" durchgeführt worden ist, 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. 17 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 Grundlagenternetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern gelegen sind. Darüber hinaus 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.

12. Sicherung der Erschließung, Anlagenbestand der Versorgungsträger**12. 1. Verkehrliche Erschließung**

Wie bereits ausgeführt, ist im Plangebiet keine Realisierung von Verkehrsflächen (weder öffentlich noch privat) geplant. Vielmehr erhält das Plangebiet lediglich eine Zufahrt, die über eine Brücke realisiert wird.

12. 2. Entsorgungsmäßige Erschließung, Anlagen der Entsorgungsunternehmen

12. 2. 1. Schmutzwasser

Seitens der GKU mbH Demmin ist darauf verwiesen worden, dass eine schmutzwasserseitige Erschließung noch nicht gegeben ist; dass jedoch eine Erschließung über die vorhandene Abwasserleitung am Hanseufer/Anleger für Fahrgastschiffe möglich ist, wobei hierfür jedoch die "Peene" gequert (Düker) werden muss.

12. 2. 2. Regenwasser

Aufgrund der geringen Versiegelungsrate wird davon ausgegangen, dass eine Regenwasserentsorgung entbehrlich ist, da anfallendes und damit unbelastetes Regenwasser vor Ort versickert. Seitens des STAUN Neubrandenburg ist darauf verwiesen worden, dass bei Einleitung von Niederschlagswasser in die "Peene" dafür beim STAUN Neubrandenburg eine wasserrechtliche Genehmigung zu beantragen ist.

12. 2. 3. Stoffliche Abfälle

Unbelasteter Erdaushub ist am Anfallort wieder einzubauen. Ist dies nicht möglich, ist der anfallende Erdaushub zu entsorgen. Von Landkreis Demmin ist im Zusammenhang mit der Abfallwirtschaft darauf verwiesen worden, dass eine entsprechende Entsorgung zu sichern ist (z.B. Aufstellen von Papierkörben und deren Entsorgung, Entsorgung der Gewerbe- und Handelsbetriebe).

12. 3. Versorgungsmäßige Erschließung, Anlagenbestand der Versorgungsunternehmen

12. 3. 1. Trinkwasser

Seitens der GKU mbH Demmin ist darauf verwiesen worden, dass eine trinkwasserseitige Erschließung noch nicht gegeben ist; dass jedoch eine Erschließung über die vorhandene Trinkwasserleitung am Hanseufer/Anleger für Fahrgastschiffe möglich ist, wobei hierfür jedoch die "Peene" gequert (Düker) werden muss.

12. 3. 2. Stromversorgung

Im Plangebiet sind keine Anlagen des Versorgungsunternehmens vorhanden. Seitens der e.dis Energie Nord AG wird ausgeführt, dass zum Anschluss des Plangebietes eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen notwendig ist.

12. 3. 3. Gasversorgung

Seitens des örtlichen Versorgungsunternehmens ist darauf verwiesen worden, dass sich im Plangebiet weder vorhandene noch geplante Anlagen der OMG Müritz-Oderhaff AG befinden. Damit ist eine Gasversorgung am Standort nicht gegeben. Aus diesem Grunde müssen Alternativen genutzt werden.

12. 3. 4. Telekommunikation

Seitens der Deutschen Telekom AG wird darauf verwiesen, dass im Randbereich des Plangebietes Anlagen des Unternehmens gelegen sind. Aufgrund des Vorhandenseins des Anlagenbestandes wird davon ausgegangen, dass eine Möglichkeit der Versorgung gegeben ist.

13. Auswirkungen der Bebauungsplanung**13.1. Flächenbilanz**

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

Gesamtgröße des Plangebietes:	5.910,00 m ²
davon	
private Grünfläche, Spielplatz	290,00 m ²
private Grünfläche, Kräutergarten	195,00 m ²
Sonderbaufläche	5.425,00 m ²
überbaubar mit Hauptanlagen	542,50 m ²
überbaubar mit Nebenanlagen	271,25 m ²
nicht überbaubar	4.611,25 m ²

13.2. regionale und überregionale Auswirkungen

Mit der Ansiedlung eines Freilichtmuseums zur Geschichte der Hanse mit Integration von historischem Handwerk möchte die Hansestadt Demmin einen weiteren Anziehungspunkt für heimische Erholungssuchende aber auch für

Touristen schaffen. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes (Beschränkung der Nutzfläche der gastronomischen Einrichtungen, Beschränkung des Verkaufs auf Produkte, die entweder durch das historische Handwerk produziert worden sind oder die reine Randprodukte sind ("Ökoprodukte" bzw. Produkte des Kunsthandwerkes) wird darauf abgezielt, die Außenwirkung des Vorhabens zu minimieren. Seitens der Stadt Demmin wird davon ausgegangen, dass durch die Etablierung der "Hansesiedlung Fischerinsel" örtliche Gewerbetreibende oder Handwerker nicht gefährdet werden. Vielmehr kann das Vorhaben dazu beitragen, den Standort Demmin noch bekannter zu machen. Insbesondere im Hinblick auf die Fahrgastschiffahrt lassen sich sogar positive Impulse erwarten.

14. Auseinandersetzung mit dem durch den Erlass der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 17 "Hansesiedlung Fischerinsel" bedingten Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild

14.1. Vorbemerkung zu den Rahmenbedingungen

14.1.1. *100-m-Gewässerschutzstreifen der Peene*

Der Geltungsbereich des Plangebietes liegt im 100-m-Gewässerschutzstreifen der Peene. Die Hansestadt Demmin ist sich bewußt, dass dieser Gewässerschutzstreifen gemäß § 19 Abs. 1 LNatSchG von einer Bebauung freizuhalten ist. Dennoch hat sich die Hansestadt Demmin aus verschiedenen Gründen für diesen Standort entschieden. Wichtigstes Argument ist, dass der Standort (Insellage an der Peene) im Kleinen widerspiegelt, was für die Stadt Demmin charakteristisch ist und historisch ein wichtiger Aspekt der Besiedlung war; die Lage im Bereich zwischen den Flüssen Peene, Trebel und Tollense. Aber auch der Aspekt, dass die Fischerinsel im überplanten Bereich bereits bebaut ist (Hochbauten, befestigtes Ufer) und wesentliche Teile dieser Bebauung genutzt werden sollen, war für die Standortwahl ausschlaggebend. Nicht zuletzt ist die Lage der Fischerinsel (unmittelbar angrenzend an den Bereich Hanseufer, der mit Fahrgastschiffahrt und Museum touristisch bereits stark genutzt wird) für die Realisierung eines Freilichtmuseums von wesentlicher Bedeutung, um sicherzustellen, dass das Museum auch angenommen wird.

Im Hinblick auf die vorab vorgebrachten Argumente hat die Hansestadt Demmin entsprechend § 19 Abs. 3 Ziff 4 LNatSchG eine Ausnahme von den Bestimmungen des § 19 Abs. 1 LNatSchG beantragt. Die Ausnahmegenehmigung wurde in der Zwischenzeit erteilt.

14.1.2. *Landschaftsschutzgebiet "Unteres Peenetal"*

Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich im Landschaftsschutzgebiet "Unteres Peenetal". Entsprechend § 4 Abs. 2 Ziffer 1 der Verordnung über das LSG ist die Errichtung baulicher Anlagen, auch wenn sie keiner Baugenehmigung nach Landesbauordnung bedürfen, verboten.

In der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Umweltamtes des Landkreises Demmin wird diesbezüglich ausgeführt, dass, da das grundsätzliche Planungsziel des B-Planes in der touristischen Erschließung eines geringfügigen Teils der Fischerinsel liegt, auch seitens der Naturschutzbehörde davon ausgegangen wird, dass es keiner Ausgrenzung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus dem LSG bedarf. Weiter wird ausgeführt, dass die geplanten Vorhaben nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes stehen.

Aus diesem Grunde wurde seitens der Hansestadt Demmin für die Errichtung der baulichen Anlagen entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes eine Ausnahmegenehmigung von der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Unteres Peenetal" beantragt. Die entsprechende Ausnahmegenehmigung liegt in der Zwischenzeit vor.

14.1.3. *EU-Vogelschutzgebiet "Peenetal vom Kummerower See bis Schadefähre" FFH-Gebiet "Peenetal"*

Bezüglich der Lage des Bebauungsplanes innerhalb des Europäischen Vogelschutzgebietes bzw. unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet wird seitens der Unteren Naturschutzbehörde des Umweltamtes des Landkreises Demmin wie folgt ausgeführt:

"Gemäß § 19d BNatSchG besteht die Verpflichtung, Pläne vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines Europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen.

Ob bei der Realisierung der im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen gegenüber den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes oder des FFH-Gebietes zu erwarten sind, wird durch die Auswertung der vorhandenen Kenntnisse der unteren Naturschutzbehörde und anhand der Standarddatenbögen für das entsprechende Schutzgebiet im Rahmen der Vorprüfung eingeschätzt.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass mit dem B-Plan eine zum größten Teil bereits bebaute Fläche überplant wurde, so dass keine Verschlechterung des Gebietes oder Reduzierung von Flächen zu erwarten ist.

Bezüglich des EU-Vogelschutzgebietes konnte festgestellt werden, dass innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes keine Brutplätze der angesprochenen Zielarten vorhanden sind. Als Nahrungsflächen wird der Untersuchungsraum, jedoch nicht die überplante Fläche, von den Zielarten Eisvogel, Rohrdommel, Weißstorch, Rohrweihe, Wachtelkönig, Neuntöter und Blaukehlchen beansprucht. Ausgehend davon ist keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des EU-Vogelschutzgebietes zu erwarten.

Nach erfolgter Vorprüfung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes kann festgestellt werden, dass im Untersuchungsraum Biber und Fischotter als auch die Fischarten Rapfen, Flussneunauge, Bauchneunauge, Schlammpeitzger und Lachs vorkommen und den Fluss Peene als Lebensraum nutzen. Da es sich bei den genannten Arten ausschließlich um Arten mit aquatischen Lebensraumsansprüchen handelt, die nur die Peene selbst als Lebensraum nutzen, kann eingeschätzt werden, dass durch das Vorhaben auf der Fischerinsel keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen gegenüber den Erhaltungszielen des FFH-Gebietes zu erwarten sind."

Auf die notwendige Verträglichkeitsprüfung, wie eingangs bemerkt, wird demzufolge verzichtet."

Diese Einschätzung deckt sich dabei mit der Einschätzung der Hansestadt Demmin, dass es im Rahmen des Planverfahrens keiner zusätzlichen Auseinandersetzung mit der Thematik bedarf.

14.2. Aussagen zum Eingriff in Natur und Landschaft

- 14.2.1. 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	Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
Flora/Fauna	Verlust und Veränderung von Tier- und Pflanzengesellschaften

- 14.2.2. 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.

14.3. Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes

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

14.3.2. *Kurzbeschreibung des eingriffsrelevanten Vorhabens*

Wie der Begründung zu entnehmen ist, soll für den südlichen, ehemals für Fischerei und Nerzzucht in Anspruch genommenen Teil der Fischerinsel ein Bebauungsplan aufgestellt werden, so dass die Fläche nach § 30 BauGB bebaut werden kann. Geplant ist die Realisierung eines Freilichtmuseums "Hansesiedlung" welches insbesondere über die Zeit der Hanse Aufschluss bringen soll. Geplant wird unter anderem der Aufbau von verschiedenen Holzhäusern, insbesondere für die Ausstellung von altem Handwerk, wie z.B. Besenbinderei, Seilerei, Korbflechtereie, Spinnerei und Weberei. Aber auch für den Verkauf von Souvenirs und Eintrittskarten bzw. für die Integration eines Informationsstandes wird ein separates Holzhaus benötigt. Der Gebäudealtbestand soll weitestgehend erhalten bleiben. Das vorhandene Massivgebäude soll saniert und zur Schmiede umgebaut werden. Die Fischerhütte soll ebenfalls saniert und für Fischerei, Netzknüpferei und für das Böttcherhandwerk genutzt werden. Außerdem sollen im Bereich des Plangebietes auch Aktionen (wie z.B. historische und ökologische Märkte, Feste, kulturelle Veranstaltungen) durchgeführt werden.

Die Fläche wurde nach entsprechendem Verfahren im Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin als Bauerweiterungsfläche für die touristische Nutzung ausgewiesen. So muss davon ausgegangen werden, dass der Standort voruntersucht ist und das Standortalternativen nicht zur Verfügung stehen. Die Realisierung eines Freilichtmuseums, insbesondere im Hinblick auf die Darstellung von altem Handwerk wird seitens der Hansestadt Demmin als sinnvoll erachtet, um allen Bürgern, insbesondere jedoch der Jugend einen Einblick in die Geschichte der Stadt zu vermitteln, die eng mit der Entwicklung der Hanse verbunden ist. Ein Verzicht auf die Realisierung dieses Vorhabens würde bedeuten, dass diese Möglichkeit der aktiven Auseinandersetzung mit der Geschichte nicht gegeben wird.

14.3.3. Zustandsbeschreibung des Plangebietes

Wie bereits vorab mehrfach ausgeführt, handelt es sich beim überplanten Areal um eine Fläche, die von den Demminer Fischern bis zur politischen Wende für Fischerei und Nerzzucht genutzt worden ist. Danach wurde der Standort aufgrund mangelnder Wirtschaftlichkeit aufgegeben. Der heute noch vorhandene Gebäudebestand zeugt von dieser ehemaligen Nutzung.

Seit längerer Zeit versucht ein Demminer Verein, im Bereich der Fischerinsel das Vorhaben (Realisierung eines Freilichtmuseums) zu verwirklichen. In Vorbereitung auf dieses Vorhaben wurde die verbliebene Rasenfläche dauerhaft gemäht. Auch der im Plangebiet vorhandene Garten befindet sich nach wie vor in Nutzung. Zusätzlich wurde zur Abgrenzung der Fläche, die museal genutzt werden soll, ein Flechtzaun (zwischen 0,7 m - 0,9 m breit und zwischen 0,6 m - 0,8 m hoch) gesetzt.

Im einzelnen läßt sich derzeit folgende Flächenbilanz aufmachen:

Gesamtgröße des Plangebietes: 5.910,00 m²

davon:

vorhandener Garten	195,00 m ²
vorhandene Bebauung - Hauptgebäude	125,00 m ²
vorhandene Betonflächen, gepflastert	45,00 m ²
vorhandene Betonflächen, Straßenbeton	113,00 m ²
unbefestigter Sandweg	200,00 m ²
Intensivrasen	4.160,00 m ²
Ufervegetation (Schilf)	145,00 m ²
Holundergebüsche (2x)	497,00 m ²
Gebüsch nördlich des Sandweges	430,00 m ²

Bei der Ermittlung des durch den B-Plan Nr. 17 "Hansesiedlung Fischerinsel" vorbereiteten Eingriffs soll unter anderem darauf geachtet werden, inwieweit durch die Festsetzungen des B-Planes der zu erwartende Eingriff minimiert wird. Ein Beispiel in diesem Zusammenhang wäre, dass das nördlich des Sandweges gelegene Gebüsch einschließlich die unmittelbar angrenzende Ufervegetation im B-Plan als Fläche ausgewiesen worden ist, in deren Bereich die vorhandenen Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen zu erhalten sind. Dies bedeutet, dass in diesem Bereich kein Eingriff möglich sein wird und aus diesem Grunde auch auf eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für diesen Bereich verzichtet werden kann.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Grundflächenzahl mit 0,1 definiert. Zusätzlich ist festgelegt worden, dass für Nebenanlagen diese Grundflächenzahl um 50 von Hundert überschritten werden darf. Da die Flächen der ausgewiesenen privaten Grünflächen (Spielplatz, Kräutergarten) nicht in die Bauflächenberechnung und damit in die Abgrenzung der überbaubaren bzw. der nicht überbaubaren Grundstücksflächen hineinfließen, bedeutet dies, dass

542,50 m² mit Hauptgebäuden
und
271,25 m² mit Nebengebäuden, Nebenanlagen

bebaut werden können. Zu diesen Nebenanlagen gehören auch die Wegeflächen, die innerhalb des Freilichtmuseums realisiert werden sollen.

Für das Plangebiet läßt sich folgender SOLL-Zustand bilanzieren:

Gesamtfläche des Plangebietes:	5.910,00 m ²
private Grünfläche - Spielplatz	290,00 m ²
private Grünfläche - Kräutergarten	195,00 m ²
überbaubare Grundstücksflächen (Haupt- und Nebengebäude)	813,75 m ²
nicht überbaubare Grundstücksflächen	4.611,25 m ²

Während die überbaubaren Grundstücksanteile als vollversiegelte Flächen bilanziert werden (auch wenn davon auszugehen ist, dass z.B. nur unversiegelte bzw. teilversiegelte Wege entstehen werden), gehen die nicht überbaubaren Grundstücksanteile, soweit hiervon die Rasenflächen betroffen sind, nicht in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ein. Hier ist auch nicht mit einem Funktionsverlust zu rechnen, da diese Flächen weiterhin als intensive Rasenflächen im Bestand erhalten bleiben. Anders sieht das im Bereich der Holundergebüsche aus. Diese sollen entsprechend des B-Planes weitestgehend entfernt werden. Da entsprechend der Ausweisung des B-Planes in diesem Bereich jedoch keine Bauvorhaben (keine Ausweisung einer überbaubaren Grundstücksfläche bzw. einer Fläche für Nebenanlagen) realisiert werden sollen, gehen diese Flächen in die Bilanz als Flächen ein, die einen Funktionsverlust erleiden.

Um zu berücksichtigen, dass ein Großteil der vorhandenen Bebauung und der vorhandene Weg erhalten bleiben, wird bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der Anteil der vorhandenen versiegelten Flächen sowie der Fläche des Weges (insgesamt 483 m²) vom Anteil der entsprechend der Planung zu überbauenden Grundstücksfläche (insgesamt 813,75 m²) abgezogen. Damit geht in die Bilanzierung nur der eingriffsrelevante Anteil der Neubebauung (insgesamt 330,75 m²) ein. Da die Flächen des bislang vorhandenen Nutzgartens und des geplanten Kräutergartens identisch sind, die Nutzungsstruktur jedoch ähnlich, wenn nicht ökologisch verträglicher sein wird, wird seitens der Hansestadt Demmin davon ausgegangen, dass mit dieser Ausweisung kein Eingriff, den es auszugleichen gilt, vorbereitet wird. Anders ist dies bei der Ausweisung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung Spielplatz. Hier wird für die Rasenfläche, die hierfür in Anspruch genommen wird, von einem Funktionsverlust ausgegangen, der Eingang in die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung findet.

Im Hinblick auf die derzeitige und die geplante Nutzung unter Beachtung des vorab beschriebenen lässt sich folgende Flächenmatrix erstellen:

A)	Rasenfläche	4.160,00 m ²
----	-------------	-------------------------

davon werden

I	neu bebaut (Haupt- und Nebengebäude)	330,75 m ²
II	als Spielplatz genutzt	290,00 m ²
III	im B-Plan gesichert (kein Eingriff)	130,00 m ²
IV	weiter als Rasen genutzt und aus diesem Grunde nicht bilanziert (kein Eingriff)	3.409,25 m ²

B)	Holundergebüsch	497,00 m ²
----	-----------------	-----------------------

davon werden

I	abgeholzt, jedoch nicht bebaut	497,00 m ²
---	--------------------------------	-----------------------

C) vorhandene versiegelte Flächen bzw. vorhandener Weg	483,00 m ²
davon werden	
I zurückgebaut ohne wieder neu bebaut zu werden	keine
D) Ufervegetation	145,00 m ²
davon werden	
I im B-Plan gesichert (damit kein Eingriff)	80,00 m ²
II eventuell bebaut (Erweiterung Uferbefestigung für Hafen, jedoch noch ungesichert)	35,00 m ²
III eventuell gemäht (Funktionsverlust)	30,00 m ²
E) Nutzgarten	195,00 m ²
davon werden	
I Kräutergarten (keine Eingriff)	195,00 m ²
F) Gebüsch nördlich des Sandweges	430,00 m ²
davon werden	
I gesichert im B-Plan (kein Eingriff)	430,00 m ²

14.3.4. *Abgrenzung der Wirkzonen*

Durch die geplante Maßnahme wird unmittelbar in der Hansestadt Demmin ein eingriffsrelevantes Vorhaben vorbereitet. Damit handelt es sich nicht um ein Projekt, dass sich in den freien Landschaftsraum erstreckt, sondern um ein Vorhaben, dass in einem vorbelasteten Raum (ursprünglich bebaute Fläche, andere Uferseite Fahrgastschiffahrt bzw. Verwaltungszentrum der Hansestadt Demmin) realisiert werden soll. Außerdem ist davon auszugehen, dass vom Vorhaben (Realisierung eines Freilichtmuseums) nur sehr geringe Außenwirkung ausgeht.

Aus diesem Grunde wird die Untersuchung von Wirkzonen vernachlässigt.

14.3.5. *Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten*

Auch hier wird analog zur vorab geführten Darstellung davon ausgegangen, dass durch die Nutzung eines bereits vorbelasteten Raumes und des Fehlens einer Außenwirkung auf angrenzende Bereiche keine zusätzliche Störung von im Umfeld eventuell vorhandenen störungsempfindlichen Arten erfolgt.

14.3.6. *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 der 50 m bis 200 m Zone zu vorhandenen Störquellen. Aus diesem Grunde ist von einem Störgrad 2 auszugehen, was bedeutet, dass ein Korrekturfaktor von 1,00 zur Anwendung kommt.

14.3.7. *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.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Planes (Definition von Grundflächenzahlen, Flächen für Nebenanlagen u. dgl.) und der Freiraumbeeinträchtigungsgrade in Bezug auf die anzutreffenden Biotoptypen läßt sich folgende Eingriffsbilanzierung vornehmen:

- I. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen
 - A) Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	(Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
AI - Rasenfläche, bebaut	330,750	1	$(1,5 + 0,5) \times 1,00 = 2,000$	661,5000
DII - Ufervegetation, bebaut	35,000	2	$(2,5 + 0,5) \times 1,00 = 3,000$	105,0000
				766,5000

Erläuterung zu den gewählten Kompensationsfaktoren:

Rasenfläche - Intensivgrünland auf Moorstandorten

Diesem Biotoptyp 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 1,5 findet Berücksichtigung, dass diese Fläche zwar regelmäßig gemäht worden ist, ein Umbruch bzw. eine Düngung der Fläche nicht erfolgte. Aus diesem Grunde wird der ökologische Wert dieser Fläche entsprechend hoch bewertet.

Ufervegetation - Schilf-Landröhricht

Im Bereich der nicht befestigten Uferböschungen, haben sich in geringen Umfang Röhrichte entwickelt. Eingedämmt werden diese Röhrichte durch die regelmäßige Pflege der unmittelbar angrenzenden Grünlandflächen. Aufgrund der geringen Größe der Röhrichte, insbesondere aufgrund der fehlenden Tiefe ist einzuschätzen, dass eine Entfaltung der vollen ökologi-

schen Wertigkeit dieser Flächen nicht gegeben ist. Bei einem Biotopwert von 2 wurde aus diesem Grunde eine Kompensationswertzahl von 2,5 zugeordnet (mögliche Kompensationswertzahlen von 2 bis 3,5 beim Biotopwert 2).

B) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationsfaktor x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
AII - Rasenfläche, Spielplatz	290,000	1	$1,5 \times 1,00 = 1,500$	435,0000
BI - Holundergebüsch	497,000	2	$2,0 \times 1,00 = 2,000$	994,0000
DIII - Ufervegetation, gemäht	30,000	2	$2,5 \times 1,00 = 2,500$	75,0000
				1.504,0000

Erläuterung zum Kompensationsfaktor: für die Rasenfläche und die Ufervegetation: siehe oben

Holundergebüsch - Feuchtgebüsch stark entwässerter Standorte

Diesem Biotoptyp 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 2 zuzuordnen. Mit der Kompensationswertzahl 2,0 findet Berücksichtigung, dass es sich bei den vorhandenen Gebüsch um stark kultivierte (zurückgeschnitten, kein Wildwuchs) lediglich aus Holunder bestehenden Gebüsch (keine Artenmischung vorhanden) handelt. Aus diesem Grunde wird eingeschätzt, dass die ökologische Wertigkeit am unteren Ende der Skala (2 bis 3,5 bei einem Biotopwert von 2) anzusiedeln ist.

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:	766,5000 qm
	I.	B:	1.504,0000 qm
	I.	C:	-
	II.	A:	-
	II.	B:	-
	III.	A:	-
	III.	B:	-
	IV.	A:	-
	IV.	B:	-
	IV.	C:	-
	V.		-

Gesamtsumme: 2.270,5000 qm

14.4. Kompensation14.4.1. *Beschreibung der Kompensationsmaßnahme*

Innerhalb des Plangebietes des B-Planes ist es aufgrund der nur geringen Fläche nicht möglich, Kompensationsmaßnahmen zu realisieren. 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 Ausgleichsmaßnahme bestehen. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde sich entschieden, dass eine 1-reihige Heckenpflanzung, die im Gesamtzeitraum 09/2000 bis 08/2001 entsprechend Ausweisung im Flächennutzungsplan abschnittsweise am ehemaligen Kleinbahndamm von Lindenfelde zum Buschmühler Wald realisiert worden ist, als Kompensationsmaßnahme an den B-Plan Nr. 17 "Hansesiedlung Fischerinsel" gekoppelt werden soll.

- Wie bereits ausgeführt, handelt es sich bei der realisierten Pflanzung um eine Maßnahme, die aus dem Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin entwickelt worden ist. Im Erläuterungsbericht zum Landschaftsplan wurde diesbezüglich ausgeführt, dass die vorhandene wegebegleitende Hecke, deren Bestand lückig ist, geschlossen werden soll. Außerdem sollten We-

geabschnitte, die ohne Baum- und Strauchbestand sind, ebenfalls bepflanzt werden. Dem Erläuterungsbericht kann zusätzlich entnommen werden, dass die Heckenpflanzung unter Verwendung von Material, welches von der vorhandenen Hecke bei einem Heckenschnitt gewonnen wird, zu realisieren ist. Hiervon wurde im Rahmen der Realisierung der Heckenpflanzung Abstand genommen. Vielmehr wurden eine Vielzahl einheimischer Gehölze für die Pflanzung verwandt.

Der der Anlage beigefügten Zeichnung kann entnommen werden, dass auf einer Gesamtlänge von 1.445 m, zumeist beidseits des Weges, 1-reihige Heckenpflanzungen vorgenommen worden sind. Auch ist bereits der 1. Pflegegang erfolgt. Die Hansestadt sichert für diese Heckenpflanzung eine 3-jährige Pflege und außerdem die Neupflanzung ausgefallener Sträucher.

14.4.2. *Bewertung der Kompensationsmaßnahme*

Auch wenn es sich bei der realisierten Heckenpflanzung lediglich um eine einreihige Heckenpflanzung mit einer bilanzierten Breite von 1,5 m handelt, ist dennoch einzuschätzen, dass dieser Maßnahme ein hohes ökologisches Potential zukommt. Dieses erwächst insbesondere aus dem Umstand, dass die Heckenpflanzung eine wichtige Funktion im Rahmen des Biotopverbundes übernehmen wird. Mit der vorgenommenen Pflanzung wurden einzelne Heckenabschnitte untereinander verbunden. Zudem erfolgte eine Anbindung an eine große Waldformation (Buschmühler Wald) sowie an ruderale Flächen, die beidseits des nunmehr bepflanzten Weges liegen. Aus diesem Grunde ist davon auszugehen, dass es sich um eine Anpflanzung im Bereich höherwertiger Vegetation handelt. Im vorliegenden Fall soll dieser Maßnahme jedoch aufgrund der geringen Breite nur eine Wertstufe 1, jedoch bei einer Kompensationswertzahl von 1,5 zugeordnet werden.

Die Pflanzung wurde so angeordnet, dass eine Gefährdung dieser Pflanzung durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzung nicht gegeben ist. Zwischen Pflanzung und angrenzenden Ackerflächen ist ein ausreichend breiter Brachesaum vorhanden. Darüber hinaus ist einzuschätzen, dass die Pflanzung entlang eines Weges erfolgt ist, der nur in sehr geringem Umfang verkehrlich genutzt wird. Es ist davon auszugehen, dass diesem Weg keine Ortsverbindungsfunktion zukommt. Außerdem ist der Bereich, der bepflanzt worden ist, weit im freien, unbebauten Landschaftsraum gelegen, so dass auch aus dieser Sicht einzuschätzen ist, dass diese Hecke ihr volles ökologisches Potential entfalten kann und eine Reduzierung der Wertigkeit der Maßnahme durch einen geringen Wirkungsgrad nicht vorgenommen werden muss.

Es ergibt sich folgende Bilanz:

Biotoptyp	Fläche (qm)	Wert- stufe	Kompen- sations- wertzahl	Wirkungs- faktor	Flächenäquivalent (Wertzahl x Wirk- ungsfaktor x Flä- che)
Anlegen einer Hecken- pflanzung (1.445 m x 1,5 m)	2.167,5	1	1,5	1	3.251,25

14.4.3. Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes sowie der bilanzierten Kompensation

Die Gegenüberstellung des Kompensationsflächenbedarfes einerseits und des Kompensationsflächenäquivalents andererseits macht deutlich, dass durch die geplante Kopplung des durch den Bebauungsplan Nr. 17 "Hansesiedlung Fischerinsel" bedingten Eingriffs an die Heckenpflanzung entlang des ehemaligen Kleinbahndammes von Lindenfelde zum Buschmühler Wald ein hinreichender Ausgleich für den bilanzierten Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgen kann.

Anlage

- * Biototypenkartierung
- * Übersichtsplan zur Ausgleichsmaßnahme

LEGENDE

-  Intensivgrünland auf Moorstandorten
-  Ufervegetation
-  Nutzgarten
-  Laubbaum
-  Strauch
-  versiegelte Fläche, Gebäude
-  versiegelte Fläche, Strassenbeton (SB)
-  versiegelte Fläche, Feldsteinpflaster (FP)
-  unbefestigter Weg
-  Wasserfläche



Anlage zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Projekt:	8-Plan Nr. 17 "Hanesiedlung Fischerinsel"
Bauherr:	Hansestadt Demmin
Datum:	November 2001
Maßstab:	1:500
Blatt Nr.:	
Anlage:	
Bearbeitet:	Ja
Gemessen:	Dipl.-Ing. Herbert Weinert, öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
	BL. Nr. 212





n. Demmin

n. Demmin

Ausgleichsmaßnahme für den B-Plan Nr. 17 „Hansesiedlung Fischerinsel“
Heckenpflanzung entlang des ehemaligen Kleinbahndammes
Lindenfelde - Buschmühler Wald

Maßstab 1 : 5.000
 BL. Nr. 213