

# Satzung der Hansestadt Demmin über den Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark"

für das Gebiet der Flurstücke 462/4 (teilweise), 462/5, 463/1, 463/2, 464/1, 465 der Flur 1 der Gemarkung Demmin (Gelände der ehemaligen Brauerei zwischen "Wollweberstraße" und "Schwanenteichpromenade")

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137) in Verbindung mit § 5 Abs. 1 Kommunalverfassung des Landes Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 29), geändert durch das zweite Gesetz zur Änderung der Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (GVOBl. M-V, S. 78) wird nach Beschlussfassung durch die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin vom 17.03.2005 die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark" für das Gebiet der Flurstücke 462/4 (teilweise), 462/5, 463/1, 463/2, 464/1, 465 der Flur 1 der Gemarkung Demmin (Gelände der ehemaligen Brauerei zwischen "Wollweberstraße" und "Schwanenteichpromenade") bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen:

## Teil A - Planzeichnung Maßstab 1 : 500



**I. Planzeichnerische Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB**

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
**SO** Sonstiges Sondergebiet für großflächige Einzelhandelsbetriebe entsprechend § 11 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
GRZ 0,8 Grundflächenzahl  
GF 4.100 m² maximal zulässige Geschosfläche  
VK 3.200 m² maximal zulässige Verkaufsfäche  
I maximale Anzahl der Vollgeschosse  
OK Oberkante Rohfußböden maximal 6,00 m über Höhe Null (HN)  
OK Oberkante baulicher Anlagen maximal 15,00 m über Höhe Null (HN)

- Baugrenzen**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO  
Baugrenze
- Verkehrflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB  
Verkehrfläche besonderer Zweckbestimmung  
Fußgängerbereich  
Ein- und Ausfahrt
- Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen**  
gem. § 9 (1) Nr. 12 und 14 BauGB  
Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abwasserentsorgung und Abwasserbeseitigung  
Elektrizität, hier: Standort Transformator
- Grünflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB  
Öffentliche Grünfläche

- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Natur- und Landschaftsschutz**  
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB  
zu erhaltender Baum  
anzupflanzender Baum
- Sonstige Planzeichen**  
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes gem. § 9 Abs. 7 BauGB  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen aufgrund von § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB; hier: notwendige Stellplätze nach § 48 BauO M-V  
Höhenfestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagentetzes M-V
- Nachrichtliche Übernahmen gem. § 9 Abs. 6 BauGB**  
1. **Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz**  
Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen, nummeriert entsprechend Positionnummer in Denkmalliste des Landes Mecklenburg-Vorpommern (Wohnhäuser, Wollweberstraße 5 und 6)  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Stieleiche  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Sambalinde

- Ordnungnummern**  
Flurstücknummer  
Flurstücksgrenze  
Flur 2  
Rumnummer  
Rangnummer  
Gemarkung Demmin  
Gemarkungsname
- Sonstige Kennzeichnungen**  
vorhandene Gebäude oder Gebäudeteile, die zu entfernen sind  
Höhenpunkt in Meter über Höhe Null (HN)  
vorhandene Böschungen  
vorhandene Bäume, die nicht dem Erhaltungsgebot unterliegen
- Darstellungen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes**  
vorhandene Gebäude, die in ihrer Hauptnutzung dem Wohnen dienen  
vorhandene Nebengebäude  
vorhandene Grundstückseinfriedungen  
angrenzende Straßenräume mit Fußweg (F), Radweg (R), Verkehrsgrün (G), und Fahrbahn (S); einseitige Straßenseite (Bst)  
vorhandener Baumbestand, ohne Erhaltungsgebot

**IV. Rechtsgrundlagen**  
Rechtsgrundlagen, auf deren Grundlage die Satzung des Bebauungsplanes erarbeitet worden ist:  
- das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 BGBl. I, S. 137), geändert durch Art. 1 des BaG Bau vom 24.06.2004 (BGBl. I, S. 1397)  
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 29), geändert durch Gesetz vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V, S. 304)  
- 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, 479)  
- die Planzeichenverordnung (PlanZV VO) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)  
- das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 28.03.2002 (BGBl. I, S. 1193)  
- das Gesetz zum Schutz der Natur und Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V, S. 1), geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V, S. 687)

**V. Grundlage des Planwerkes**  
Grundlage des vorliegenden Planwerkes der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 ist ein vom Vermessungsbüro Wehnert, Lindenstraße 16, 17109 Demmin erarbeiteter Lageplan mit Entzerrung von katastralischen Grenzen, Stand: September 2004.

## Teil B - Text

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

- Art der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
1.1. Das Sonstige Sondergebiet "Einkaufszentrum Brauereipark" dient der Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben.  
1.2. Im Sonstigen Sondergebiet sind gem. § 11 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO zulässig:  
- die Errichtung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit ausschließlich folgenden Hauptartikelformen:  
1. Nahrung- und Genussmittel (einschließlich Bäckerei und Fleischerei), Blumen sowie zoologischer Bedarf, wobei die Summe der Verkaufsfächen der Betriebe dieser Branchen (Nahversorgung) insgesamt 2.600 qm nicht übersteigen darf;  
2. Bekleidung, Wäsche, Bettwaren, Haus-, Tisch- und Bettwäsche, Stoffe, Wolle, Handarbeiten, wobei die Summe der Verkaufsfächen der Betriebe dieser Branchen (Innenstadtrelevant) insgesamt 600 qm nicht übersteigen darf;  
- die Errichtung einer Billardhalle/Spielothek mit einer maximalen Nutzfläche von 100 qm;  
- Schank- und Speisewirtschaften, auch wenn diese weder räumlich noch funktional den Handelseinrichtungen zuzuordnen sind;  
- Wohnungen für Aufsichts- und Betriebspersonal;  
- für Einkaufszentren branchentypische Dienstleistungseinrichtungen;  
- betriebsbezogene Büroräumlichkeiten.
- Maß der baulichen Nutzung**  
gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB  
Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenwegen im Sinne des § 14 BauNVO und sonstigen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird, nicht überschritten werden.
- Baumstamm-Baugrenzen überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB und § 23 BauNVO  
Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch untergeordnete Gebäudeanteile entsprechend § 23 Abs. 3 BauNVO bis max. 0,50 m überschritten werden.
- Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz vor Natur- und Landschaftsschutz**  
gem. § 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB  
4.1. Baumplanungen  
Im Bereich des Plangebietes sind mindestens 25 hochstämmige, einhellige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von 15 cm - 18 cm (gemessen in 1 m Höhe) Artenliste zu pflanzen. Je Baum ist eine offene Bodenfläche von mindestens 12 qm vorzuziehen, die vor Überfluten zu sichern und mit Bodendeckern zu bepflanzen ist.  
4.2. Artenliste  
Den im Geltungsbereich des Bebauungsplanes aufgestellten Pflanzgeboten für Bäume stehen folgende Arten zur Verfügung:  
Acer platanoides  
Quercus robur  
Tilia cordata  
Tilia platyphyllos  
Betula pendula  
Spitzahorn  
Bergahorn  
Stieleiche  
Winterlinde  
Sommerlinde  
Sambalinde

- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen**  
gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB  
Die innerhalb des Plangebietes als Erschließungswege bzw. als Zufahrten zu den Stellplätzen bestimmten Flächen, sind mit einem Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit zu belasten.
- Zu treffende bauliche und sonstige technische Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen oder zur Vermeidung oder Minderung solcher schädlichen Umwelteinwirkungen**  
gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB  
Gebäudeanteile von Kälteanlagen, die im Bereich des SO bei Errichtung eines Lebensmittel-Supermarktes bzw. weiteren Einzelhandelsbetriebs, die Nahrung- und Genussmittel verkaufen, installiert werden, sind so zu gestalten, dass diese eine zusätzliche Verleibung besitzen, die schallmindernd ist und jeweils nur eine Öffnung in Richtung Erdboden aufweist.

**II. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V**

- Dächer**  
1.1. Es sind lediglich Sattel-, Warm- bzw. Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 20° und 30° zulässig.  
1.2. Für die Dachbedeckung sind Materialien in braunen Farbönen zu verwenden.
- Fassaden**  
Die Fassaden sind zu verbinden, hierfür sind Verbindert mit roten Farbönen zu verwenden, die durch helle Schmuckelemente aufgelockert werden dürfen.
- Ordnungswidrigkeiten**  
Es wird darauf verwiesen, dass ordnungswidrig im Sinne des § 84 LBauO M-V handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig eher nach § 86 Abs. 1 LBauO M-V erlassenen Satzung zuwiderhandelt.

## Hinweise

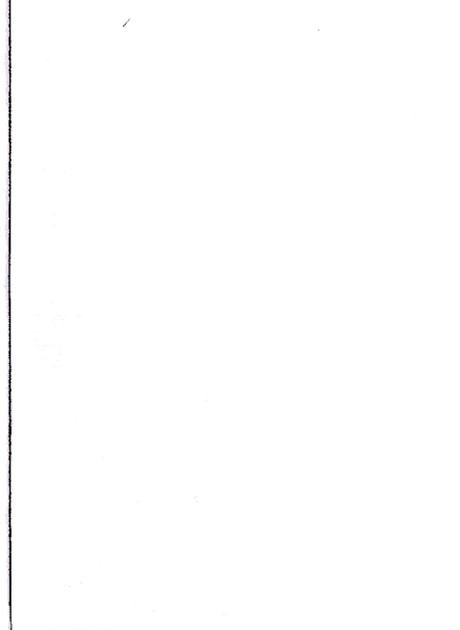
- Bodenkennzeichnungen**  
1.1. Der Beginn der Bauarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder Beauftragte des Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugreifen und eventuell auftretende Funde gem. § 11 DStGH M-V unverzüglich bergen und dokumentieren können. Dadurch werden Verzögerungen der Baumaßnahme vermieden (vgl. § 11 Abs. 3 DStGH M-V).  
1.2. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DStGH M-V (GVOBl. M-V Nr. 23 vom 14.01.1995, S. 12 ff.) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen von Mitarbeitern oder Beauftragten des Landesamtes für Bodendenkmalpflege in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundstückseigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.  
2. **Begrünung der Privatgrundstücke**  
Es wird auf § 9 Abs. 1 der LBauO M-V hingewiesen. Hier ist festgeschrieben, dass die nicht überbaubaren Flächen der bebauten Grundstücke und der nicht im Außenbereich gelegenen, nach öffentlichen Baurecht bebauten Grundstücke zu begrünen und zu unterhalten sind, soweit diese Flächen nicht für eine andere zulässige Nutzung benötigt werden.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtvertretung vom 11.03.1998. Der Aufstellungsbeschluss ist durch Veröffentlichung in den "Demminer Nachrichten" vom 28.03.1998 bekannt gemacht worden. Am 30.06.2004 ist der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 13 "Brauereipark" geändert worden. Dieser Beschluss über die Änderung des Aufstellungsbeschlusses ist am 18.12.2004 in den "Demminer Nachrichten" öffentlich bekannt gemacht worden.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist gemäß § 21 Landesplanungsgesetz M-V beteiligt worden.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Die frühzeitige Bürgerbeteiligung zur Aufstellung des B-Planes Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark" ist am 02.11.2004 um 18:00 Uhr im Rathaus der Hansestadt Demmin, Markt 1 durchgeführt worden. Die Bekanntmachung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung ist am 23.10.2004 in den "Demminer Nachrichten" öffentlich bekannt gemacht worden.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 07.12.2004 sowie mit Schreiben vom 04.01.2005 zur Abgabe ihrer Stellungnahme aufgefordert worden.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat am 08.12.2004 die Entwürfe des Bebauungsplanes sowie der Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Die Entwürfe des Bebauungsplanes Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie der Begründung haben in der Zeit von 27.12.2004 bis zum 28.01.2005 während folgender Zeiten  
Mo. 7:30 Uhr - 12:00 Uhr; 13:00 Uhr - 16:00 Uhr  
Di. 7:30 Uhr - 12:00 Uhr; 13:00 Uhr - 16:00 Uhr  
Mi. 7:30 Uhr - 12:00 Uhr; 13:00 Uhr - 16:00 Uhr  
Do. 7:30 Uhr - 12:00 Uhr; 13:00 Uhr - 16:00 Uhr  
Fr. 7:30 Uhr - 12:00 Uhr  
In der Stadtverwaltung der Hansestadt Demmin, Haus 8, Bauamt, Am Hanseufer nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegungfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 18.12.2004 in den "Demminer Nachrichten" öffentlich bekannt gemacht worden.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Die Stadtvertretung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.03.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

- Der katastrale Bestand am 31.12.2004 wird als richtig dargestellt bezeichnet. Hinsichtlich der lagebezogenen Darstellung der Grenzpunkte gilt die Vorbehalt, dass eine Prüfung nur dann erfolgt, so die rechtswidrige Punkte im Maßstab 1:1000 vorliegt. Regelsprüche können nicht abgeleitet werden.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 17.03.2005 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtvertretung vom 17.03.2005 gebilligt.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Die Bebauungsplanung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgearbeitet.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister
- Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 13 "Einkaufszentrum Brauereipark" sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 13. 08. 2005 in den "Demminer Nachrichten" öffentlich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtmäßigkeit und weiter auf Fälligkeit und Erbschen von Entscheidungssprüchen hingewiesen worden.  
Die Satzung ist am 14. 08. 2005 in Kraft getreten.  
Hansestadt Demmin, d. 23.06.2005  
Unterschrift  
Der Bürgermeister

## Übersichtskarte 1 : 10.000



**Bebauungsplan Nr. 13  
"Einkaufszentrum Brauereipark"**

Projekt:  
Bauherr: Hansestadt Demmin  
Datum: März 2005  
Mitarbeiter: 1 : 500  
Blatt-Nr.:  
Anlage:  
Bearbeitet: Ja / NU  
Gezeichnet:

**TB** Ingenieurbüro Teetz  
Am Mühlentrieb 7 - 17109 Demmin - Tel. 03998 / 222047 - Fax 03998 / 222048