

**HANSESTADT DEMMIN**  
**BEBAUUNGSPLAN NR. 4 "MARKTBEREICH"**  
**SATZUNG ÜBER DIE 2. ÄNDERUNG DES BEBAUUNGSPLANES**  
gemäß § 10 Baugesetzbuch (BauGB) i.d.F. d. B. vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141, 1998 I,  
S. 137), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359)

**BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG**

Auftraggeber: Hansestadt Demmin  
Der Bürgermeister  
Am Markt 1  
17109 Demmin

Auftragnehmer: A & S GmbH Neubrandenburg  
architekten . stadtplaner . beratende ingenieure  
August-Milarch-Straße 1  
17033 Neubrandenburg  
Tel.: 0395 581020; Fax.: 0395 5810215  
e-mail: [architekt@as-neubrandenburg.de](mailto:architekt@as-neubrandenburg.de)

Geschäftsführer: Dipl.-Ing. Egon Zühlke  
Bearbeiter: Dipl.-Ing. Marita Klohs



Neubrandenburg, 13.04.2006

Demmin, Juni 2006

  
Wellmer  
Bürgermeister



**INHALT:**

- 1.0 Vorbemerkungen/ Feststellung der UVP-Pflichtigkeit**
- 2.0 Geltungsbereich der 2. Änderung**
- 3.0 Inhalt der 2. Änderung**

**1.0 VORBEMERKUNGEN/ FESTSTELLUNG DER UVP-PFLICHTIGKEIT**

Die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 4 "Marktbereich" der Hansestadt Demmin ist am 29.03.1995 bekannt gemacht worden und in Kraft getreten.

Am 10.05.1995 hat die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung gefasst.

Die Satzung über die 1. Änderung ist am 07.06.1999 mit Nebenbestimmungen und Hinweisen genehmigt worden. Am 22.09.1999 hat die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin den Beitrittsbeschluss gefasst.

Nach Bestätigung der Erfüllung der Maßgabe wurde die 1. Änderung am 23.01.2000 in Kraft gesetzt.

Am 23.02.2000 hat die Stadtvertretung den Aufstellungsbeschluss für eine 2. Änderung beschlossen.

Die Hansestadt beabsichtigt Änderungen im Zusammenhang mit den Bebauungen am Markt (Nordbereich), am Standort der Feuerwehr, im Bereich des Kirchengumfeldes und für die Schulstraße vorzunehmen.

Im März 2000 wurde ein erster Vorentwurf erarbeitet, der zusätzlich auch Änderungen im Bereich der Tüchmantelgasse am Markt und im Bereich südlich des Marktes am Schuhhagen zum Inhalt hatte. Diese Änderungen haben sich im Laufe der Zeit als nicht mehr notwendig gezeigt. Hier gilt die rechtskräftige Satzung weiterhin.

Die Änderungen betreffen sowohl den Planteil A als auch die Festsetzungen Teil B.

Zur besseren Lesbarkeit des Planes werden auch die bereits rechtskräftigen nicht geänderten textlichen Festsetzungen der Teilbereiche in den Text Teil B übernommen.

Sie werden farblich(grau) von den Änderungen abgesetzt.

Als Kartengrundlage diente ein digitaler Lage- und Höhenplan des Vermessungsbüros Weinert, einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur. Diese Plangrundlage basiert auf der Grundlage der amtlichen Flurkarte vom 27.05.2004.

Die rechtskräftige Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes ist als Übersichtsplan in die Planzeichnung aufgenommen worden. Der Geltungsbereich der 2. Änderung wird in diesem Übersichtsplan ausgegrenzt.

In der Planzeichnung (Teil A) ist nur der Geltungsbereich der 2. Änderung in den Teilbereichen A und B dargestellt. Die Änderungen im Text Teil B werden kenntlich gemacht. Für die übrigen Flächen bleiben die Festsetzungen der rechtskräftigen Satzung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 verbindlich.

#### Feststellung der UVP- Pflichtigkeit

Die Gemeinden haben im Rahmen der Aufstellung von Bebauungsplänen zu prüfen, ob erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen zu erwarten sind und wenn dies der Fall ist, ob eine Umweltverträglichkeitsprüfung durchzuführen ist.

Gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ( BGBl.I Nr. 48 S. 2350) ist für den Bau eines Städtebauprojektes in sonstigen Gebieten in denen ein B-Plan aufgestellt, geändert oder ergänzt wird nur im Aufstellungsverfahren, mit einer zulässigen Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO von insgesamt 20.000 m<sup>2</sup> bis weniger als 100.000 m<sup>2</sup> ( Vorhaben Nr. 18.7.2) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen.

Der Geltungsbereich der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 ist insgesamt nur 11.134 m<sup>2</sup> groß.

Der Prüfwert für die Größe des Vorhabens, der die Vorprüfung eröffnet ( Prüfwert für Vorhaben Nr. 18.7.2 der Anlage 1 UVPG = 20.000 m<sup>2</sup>), wird nicht erreicht.

Eine Pflicht zur allgemeinen oder standortbezogenen Vorprüfung gemäß §3 c UVPG besteht somit nicht.

Das Verfahren der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Marktbereich" wurde vor dem In-Kraft-Treten des neuen Baurechts am 20.07.2004 eingeleitet. Ein erster Vorentwurf wurde im März 2000 erarbeitet.

Aus diesem Grund wird dieses Verfahren entsprechend der §§ 233 und 244 Abs. 2 BauGB in der derzeit geltenden Fassung noch nach "alten" Verfahrensvorschriften (d. h. ohne Umweltprüfung und ohne Umweltbericht) zu Ende geführt.

Es soll bis zum 20.07.06 spätestens abgeschlossen sein (In-Kraft-Treten).

Beim abschließenden Verfahrensschritt, der Bekanntmachung des Bauleitplanes, wird die Stadt gemäß § 233 Abs. 1 Satz 2 BauGB das "neue" Verfahrensrecht (§ 215 Abs. 2 BauGB in der derzeit gültigen Fassung) anwenden.

## 2.0 GELTUNGSBEREICH DER 2. ÄNDERUNG

Der Geltungsbereich der 2. Änderung umfasst die Baufelder I und II (Nordbebauung Markt), eine Teilfläche des Baufeldes VI (Standort Feuerwehr), das südöstliche Kirchengrundstück sowie den Straßenraum der Schulstraße.

In der vorliegenden Satzung über die 2. Änderung werden die im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Teilflächen als Teilfläche A und B bezeichnet.

Die im Geltungsbereich der 2. Änderung liegenden Flächen umfassen folgende Stadtbereiche und Flurstücke der Flur 12 und der Flur 2 der Gemarkung der Stadt Demmin:

Teilfläche A: Nordbebauung Markt und umliegender Flächen

- die Flurstücke  
64/3, 64/4, 64/5, 64/6, 3/25, 3/29, 3/44, 3/45, 3/48, 3/49, 3/50, 3/51, 3/52, 3/53

Teilfläche B: Standort Feuerwehr

- die Flurstücke  
68/5, 82/1, 84, 85
- südöstliches Kirchengrundstück
- Teile des Flurstückes 69/4

Schulstraße:

- die Flurstücke  
63/1, 63/44, 67/1

## 3.0 INHALT DER 2. ÄNDERUNG

### Teilfläche A – Nordbebauung und umliegende Flächen

Die Bebauung des Nordrandes des Marktes, das Baufeld II, ist bereits realisiert worden.

Bis zum Jahr 2003 entstanden hier Wohn- und Geschäftshäuser, teilweise mit der Nutzung altenbetreutes Wohnen.

Die geänderten Festsetzungen dieser 2. Änderung entsprechen den realisierten Bauvorhaben. Laut rechtskräftiger Satzung war die verkehrliche Anbindung an die Rudolf-Breitscheid-Straße mittig über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und über Durchgänge vorgesehen.

Die weitere Erschließung war über eine nördlich parallel zum Baufeld verlaufende Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit im Einrichtungsverkehr geplant,

die an den beiden Giebeln der Wohnblöcke 16-20 und 28-32 in nördlicher Richtung an die vorhandene Erschließungsstraße anbinden sollte. Diese Erschließung wurde so nicht errichtet.

Mit der 2. Änderung werden für den nördlichen Bereich des Marktplatzes folgende Änderungen vorgenommen:

- Die Anbindung an die Rudolf-Breitscheid-Straße wird an die Nordwestecke des Marktplatzes verschoben (ehemalige Straßeneinmündung Menzerstraße).

Die neue Erschließung der Grundstücke erfolgt über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, die nördlich der vorhandenen Marktnordbebauung in einer Breite von 3,00 m verläuft, in beide Richtungen befahrbar ist und in einem Wendehammer mündet. Die Anbindung an die Rudolf-Breitscheid-Straße wurde in einer Breite von 4,50 m errichtet.

Auf dieser Fläche (L 1) wird das Fahrrecht nur den Anwohnern und deren Besuchern sowie den Versorgungsfahrzeugen gestattet.

Ansonsten besteht auf der Fläche L 1 Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der Allgemeinheit. Dies wird textlich im Punkt C festgesetzt.

Ausgehend von der Fläche L 1 befinden sich beidseitig entlang der Giebel der Wohnblöcke Nr. 16-20 und Nr. 28-32 und im Bereich des Durchganges Holstenstraße 38 Flächen mit Geh- und Leitungsrechten zu Gunsten der Allgemeinheit (L 2).

Sie dienen der fußläufigen Erschließung des Marktes aus Richtung Norden (Wächterstraße, Kützerstraße) und umgekehrt, sowie der unterirdischen Verlegung von Leitungen.

- Durch die geänderte Wegführung der Fläche mit Geh- und Leitungsrecht (L 2) auf der Ost- und Nordseite des Wohnblockes Nr. 28-32 verbleibt bis zur vorhandenen Mauer eine Fläche, die zusammenhängend als private Grünfläche mit befestigten Wegen, Trocken- und Spielplätzen und sonstigen Abstellflächen für die Wohnnutzung festgesetzt wird.

Damit wird die im rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte, nicht überbaubare Mischgebietsfläche von 216,50 m<sup>2</sup> in private Grünflächen geändert.

- Auf dem Flurstück 178/104 der Flur 2 der Gemarkung der Stadt Demmin war im rechtskräftigen Bebauungsplan für eine Fläche von 84 m<sup>2</sup> keine Nutzung festgelegt worden. Diese Fläche wird nun als private Grünfläche mit befestigten Wegen, Trocken- und Spielplätzen und sonstigen Abstellflächen für die Wohnnutzung festgesetzt.

- Die neuen Erschließungswege wirken sich auch auf das Baufeld II aus.  
Die westliche Baugrenze des Baufeldes wird um 4 m nach Osten verschoben.
- Die Festsetzungen zur Art der Nutzung werden innerhalb dieses Teilgebietes nicht geändert.  
Das Maß der Nutzung wird für das bereits bebaute Baufeld II geändert.  
Im rechtskräftigen Bebauungsplan war das Baufeld durch unterschiedliche Maße der Nutzung gegliedert. Die Hofseite war nur maximal zweigeschossig bebaubar. Eine Grundflächenzahl und eine maximal zulässige Traufhöhe waren hier nicht vorgegeben.  
Diese Festlegungen zum Maß der Nutzung (die maximale Zweigeschossigkeit) werden aufgehoben.  
Für das gesamte Baufeld gilt die Nutzung als Mischgebiet mit einer zwingenden dreigeschossigen Bebauung, einer Grundflächenzahl von 0,7 und einer Traufhöhe von 9,25 m sowie einer geschlossenen Bauweise.  
Damit entfällt im Plan auch die Linie zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzung.
- Für das Baufeld I wird die Vorgabe zur Stellung der Hauptgebäude / Firstrichtung der Dächer aufgehoben. Damit wird die Errichtung von Gebäuden sowohl in First-, wie auch in Giebelstellung ermöglicht.
- Die Festsetzungen zum Spielplatz auf der privaten Grünfläche sowie die Gliederung der privaten Grünflächen südlich der beiden Wohnblöcke Nr. 16-20 und Nr. 28-32 durch die Festsetzung von Erhaltungs- bzw. Anpflanzgeboten von Bäumen und Sträuchern entfällt. Die Gestaltung der privaten Grünflächen soll den Eigentümern überlassen bleiben. Sie wird als private Grünfläche mit befestigten Wegen, Trocken- und Spielplätzen und sonstigen Abstellflächen für die Wohnnutzung festgesetzt.

### **Teilfläche B – Standort Feuerwehr**

Am Schuhhagen wurde in einem 1. Bauabschnitt das Feuerwehrgebäude saniert.

Die Feuerwehr soll sich auch zukünftig am vorhandenen Standort erweitern können.

Laut rechtskräftigem Bebauungsplan lag das Grundstück für die Feuerwehr und deren Erweiterung in einem Mischgebiet. Im Hofbereich waren Geh-, Fahr- und Leitungsrechte und eine Fläche für Stellplätze festgesetzt.

Weiterhin war auf den an das Grundstück der Feuerwehr angrenzenden Flurstücken 84 und 85 als Zweckbestimmung die Nutzung für eine Sozialstation festgelegt.

Mit der 2. Änderung werden diese Festsetzungen geändert.

- Die Grundstücke im Geltungsbereich Teilfläche B – Standort Feuerwehr - werden als Fläche für den Gemeinbedarf festgesetzt.  
Auf den Flurstücken 68/5 und 82/1 soll der Bestand gesichert und die Erweiterung der Feuerwehr erfolgen können. Diese Fläche soll ausschließlich von der Feuerwehr genutzt werden.
- Das Baufeld innerhalb dieser Grundstücke wird geändert. Die nördlichen Baugrenzen werden großzügig entlang der Grundstücksgrenzen geführt.
- Das Maß der Nutzung wird ebenfalls geändert.  
Mit einer Grundflächenzahl von 1,0 wird eine 100 %ige Überbauung des Grundstückes der Feuerwehr ermöglicht.  
Für die Gemeinbedarfsfläche der Grundstücke 84 und 85 ändert sich die Grundflächenzahl nicht. Sie bleibt, wie vorher, mit 0,6 festgesetzt.
- Eine Geschossflächenzahl wird für den gesamten Geltungsbereich der Teilfläche B nicht vorgeschrieben.
- Das Maß der Nutzung wird nur durch die Anzahl der Geschosse bestimmt. Diese werden für die Flächen, die an den südlichen Platz grenzen, nicht geändert.  
Auf dem Hof des Flurstückes 82/1 plant die Feuerwehr zum Kirchplatz hin eine bauliche Erweiterung. Das Gebäude soll maximal zweigeschossig errichtet werden können. Die Änderung des Maßes der baulichen Nutzung wird durch eine Abgrenzungslinie für die unterschiedlichen Nutzungen gekennzeichnet.
- Die örtliche Bauvorschrift, die nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer mit Dachneigungen zwischen 35° und 55° zulässt, wird um folgenden Satz ergänzt:  
Im Teilbereich VI.1 sind auch Flachdächer zulässig.  
Begründung: Im Teilbereich VI.1 soll die Unterstellmöglichkeit für die Technik der Feuerwehr verbessert werden. Nach dem Abriss der vorhandenen Garagen und Abstellräume soll eine Unterstellhalle mit einer GRZ von 1,0 errichtet werden, so dass die Feuerwehrtechnik wieder am Standort konzentriert wird und die Einsatzbedingungen sich verbessern.  
Diese Halle wird errichtet als Anbau an das Feuerwehrhauptgebäude, Am Klinkenberg, im Westen an die Kirchplatzhäuser und im Osten an das Gebäude der evangelischen Kirche St. Bartholomaei.  
Zwischen dem Gebäude der evangelischen Kirche und den Kirchplatzhäusern ist die zu errichtende Halle aufgrund der Festsetzung der Firstrichtung mit einem Satteldach zu gestalten. Das dahinter liegende Dach bis zum Feuerwehrhauptgebäude kann mit einem Flachdach versehen werden, so dass zum Kirchplatz hin keine neue Dachlandschaft entsteht.

### - südöstliches Kirchemfeld

Im südöstlichen Teil des Kirchplatzes ist die Erschließungsstraße für die Anlieger, für die Kirche und für die Feuerwehr nicht entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes errichtet worden.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war die Zufahrt auf den Kirchplatz von der Schulstraße aus über eine Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht als öffentliche Erschließung zu Gunsten der Stadt und der Kirchgemeinde in einer Breite von 3,50 m quer über den südöstlichen Kirchplatz auf einer Mischgebietsfläche festgesetzt. Zwischen dieser Fläche und der Schulstraße war eine private Grünfläche für die Kirche geplant. Südöstlich der Kirche war auf einer Mischgebietsfläche eine Fläche für Stellplätze der Kirche festgesetzt.

Mit der 2. Änderung werden für diesen Bereich folgende Veränderungen geplant:

- Der Platz südlich der Kirche, einschließlich der nun 5,00 m breiten Zufahrt, wird eine Gemeinbedarfsfläche für die Kirche. Auf der gesamten Fläche besteht Gehrecht zu Gunsten der Allgemeinheit, Fahrrecht zu Gunsten der Anlieger und der Feuerwehr und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadt und der Versorgungsträger.
- Die Fläche zwischen der Schulstraße und der Fläche für den Gemeinbedarf bleibt eine private Grünfläche mit Wegen.
- Anstelle von 649 m<sup>2</sup> Mischgebietsfläche und 563 m<sup>2</sup> privater Grünfläche werden durch die Änderungen 706 m<sup>2</sup> Gemeinbedarfsfläche für die Kirche und 506 m<sup>2</sup> private Grünfläche mit Wegen festgesetzt.

### - Schulstraße

Die Schulstraße soll mit einem Querschnitt von 1,50 m Gehweg im Westen, 5,30 m Fahrbahn und 2,00 m Gehweg im Osten ohne Parkplätze errichtet werden.

Dieser geplante Querschnitt stimmt nicht mit den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes überein.

Im rechtskräftigen Bebauungsplan war der Querschnitt der Straße mit 1,80 m Gehweg im Westen, 0,70 m Überhangstreifen, 4,30 m Parkstreifen, 5,50 m Straße und 1,80 m Gehweg im Osten festgesetzt. Zusätzlich sollten 33 Stellplätze in Senkrechtaufstellung errichtet werden.

Dies wird folgendermaßen geändert:

- Es erfolgt für den Bereich der Schulstraße nur eine Festsetzung der öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Eine Festsetzung des Querschnitts erfolgt nicht. Dieser wird in folgenden Planungsebenen festgelegt.

- Durch die nun geringere Breite der Straßenverkehrsfläche von mindestens 9,00 m vergrößert sich die private Grünfläche mit befestigten Wegen und Fahrradabstellflächen vor den Wohngebäuden der Schulstraße 1-6.  
Die privaten Grünflächen bleiben größtenteils im Bestand erhalten.
- Der Abbruch der Bäume auf der Ostseite der Schulstraße wird durch die geänderte Festsetzung der Verkehrsfläche nicht mehr notwendig.  
Bei den vorhandenen Gehölze handelt es sich überwiegend um Nadelgehölze.  
Über ihren weiteren Verbleib sollen die Eigentümer entscheiden. Sie werden im Plan nicht festgesetzt.

Mit diesen Änderungen entfallen die Textlichen Festsetzungen:

**D 1** "Ebenerdige Stellplatzanlagen sind einzugrünen und mit Pflasterstreifen für Bäume mindestens nach 28 m zu gliedern (Schulstraße)",

**E 2.1** "Geeignete Baum- und Strauchgrößen sind umzusetzen (Schulstraße)".

Als Straßenoberfläche plant die Stadt für die Schulstraße, die im Sanierungsgebiet der Stadt liegt, eine Pflasterung mit Natursteinpflaster.

Der **Hinweis Nr. 5** im Plan, dass diese Straße eine Asphaltdeckschicht erhält, wird gestrichen. Zur Lärminderung trägt statt dessen der Wegfall der 33 Parkplätze bei.

Weiterhin wird die Schulstraße für den LKW-Verkehr gesperrt. Für alle Fahrzeuge gilt die Geschwindigkeitsbegrenzung 30 km/h.