

Hansestadt Demmin
- Der Bürgermeister -

Vorgezogener Bebauungsplan Nr. 14
"Eigenheimstandort Drönnewitzer
Straße

Begründung

Hansestadt Demmin, 22.09.1999



E. Wellmer
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. **Planungsanlaß**
2. **Lage und Abgrenzung**
3. **Rechtsgrundlagen**
4. **Inhalt des Flächennutzungsplanes**
5. **Ziele der Raumordnung und Landesplanung**
6. **Planungsziele**
7. **Rahmenbedingungen**
 7. 1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
 7. 2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen
8. **Planinhalt gem. § 9 BauGB**
 8. 1. Vorbemerkung
 8. 2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 8. 3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 8. 4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
 8. 5. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
 8. 6. öffentliche Grünfläche der Hansestadt Demmin [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
 8. 7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]
9. **Hinweise im Planwerk**
10. **Hinweise von Trägern öffentlicher Belange, die keinen Eingang in das Planwerk gefunden haben**
11. **Flächenbilanz, regionale und überregionale Auswirkungen**
 - 11.1. Flächenbilanz
 - 11.2. Regionale und überregionale Auswirkungen
12. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen**
13. **Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft**
 - 13.1. Schutzgebiete
 - 13.2. Aussagen zum Eingriff in Natur und Landschaft
 - 13.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - 13.4. Ergebnisbewertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
14. **Realisierung des Bebauungsplanes**
 - 14.1. Realisierung des Bebauungsplanes
 - 14.2. Sicherung der Erschließung
15. **Bauzeit und Kosten**

1. Planungsanlaß

- 1.1. Der Hauptausschuß der Hansestadt Demmin faßte am 28.01.1998 den Dringlichkeitsbeschluß zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gem. § 12 BauGB zur Errichtung von 20 Eigenheimen im Bereich der Drönnewitzer Straße. Dieser Beschluß wurde durch die Stadtvertretung in der Sitzung am 11.03.1998 bestätigt.

Mit dem Beschluß über die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Hansestadt Demmin dem Antrag eines privaten Investors gefolgt, für den die Zustimmung zu diesem Wohnbauvorhaben die Grundlage für weitere investive Vorhaben (Errichtung eines Möbelwerkes sowie eines Holzfensterfertigungswerkes) bildet. Seitens des kreditgebenden Bankinstitutes wurde darauf hingewiesen, daß die Gesamtfinanzierung nur mit der Maßgabe der Realisierung eines Gesamtpaketes, bestehend aus beiden Produktionsbetrieben und einer Baulandfläche für 20 Eigenheime übernommen wird.

Da mit dem Möbelwerk sowie dem Holzfensterfertigungsbetrieb insgesamt 50 Arbeitsplätze geschaffen werden sollen und die Eigenheime insbesondere den Arbeitern der beiden Produktionsbetriebe angeboten werden sollen, hat die Hansestadt Demmin den Antrag des Vorhabenträgers unterstützt.

- 1.2. In Auseinandersetzung mit der Tatsache, daß das Plangebiet im Landschaftsschutzgebiet "Trebeltal" und damit im Europäischen Vogelschutzgebiet "Kummerower See/Recknitz- und Trebeltal" gelegen ist und seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung darauf verwiesen worden ist, daß die nördlich in die freie Landschaft hineinragenden Teile des Plangebietes zu überdenken sind, hat sich die Hansestadt Demmin in Abstimmung mit dem Vorhabenträger für eine Reduzierung der Planungsabsichten entschieden. Seitens der Hansestadt Demmin wurde mit Schreiben vom 21.09.1998 eine neue landesplanerische Beurteilung für die Realisierung von 10 Eigenheimen beantragt. Gleichzeitig wurde beim Landkreis Demmin ein Antrag auf die Herauslösung der nunmehr für 10 Eigenheime zu überplattendenden Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet "Trebeltal" gestellt.

- 1.3. Nach intensiven Investorengesprächen bezüglich der Realisierung des Vorhabens hat sich herausgestellt, daß seitens des Investors nicht die Realisierung des Gesamtvorhabens, d.h. die Erschließung des Plangebietes sowie die Errichtung aller 10 Häuser angestrebt wird. Da dies jedoch zwingende Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nach § 12 BauGB wäre, hat sich die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin entschlossen, ein einfaches Bebauungsplanverfahren nach § 8 BauGB durchzuführen. Der ursprüngliche Vorhabenträger wird als Erschließungsträger fungieren. Dazu wird mit dem Erschließungsträger zu gegebenen Zeitpunkt ein entsprechender Erschließungsvertrag abgeschlossen.

1.4. Die Erstellung der Planunterlagen erfolgt durch die

Firma: Ingenieurbüro Teetz
 Am Mühlenteich 7
 17109 Demmin

Bearbeiterin: L. Janssen

1.5. Als Planungsgrundlage fungiert ein Höhen- und Lageplan mit katasterlichen Eintragungen (Flurstücken), welcher durch den Dipl.-Ing. H. Weinert, einem öffentlich bestellten Vermessungsingenieur, erstellt worden ist.

2. Lage und Abgrenzung

2.1. Das Plangebiet des vorgezogenen Bebauungsplanes Nr. 14 liegt im Norden der Fritz-Reuter-Siedlung und damit westlich des historischen Stadtkernes der Hansestadt Demmin.

2.3. Im Norden wird das Plangebiet durch die nunmehr nicht überplante, weiterhin landwirtschaftlich genutzte Teilfläche des Flurstückes 63/2 der Flur 4 der Gemarkung Drönnewitz begrenzt. Auch im Osten hat das Plangebiet Anschluß an ein landwirtschaftlich genutztes Flurstück (Flurstück 64 der Flur 4 der Gemarkung Drönnewitz), welches seinerseits Anschluß an die vorhandene, entlang der Drönnewitzer Straße gelegenen Bebauung hat. Südlich des Plangebietes ist die Drönnewitzer Straße gelegen. Diese ist Kreisstraße und verbindet die Hansestadt Demmin mit Drönnewitz und führt weiter nach Beestland. Im Westen hat das Plangebiet Anschluß an eine vorhandene Bebauung entlang der Drönnewitzer Straße.

3. Rechtsgrundlagen

3.1. Grundlage für die Ausarbeitung des Bebauungsplanes, 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).

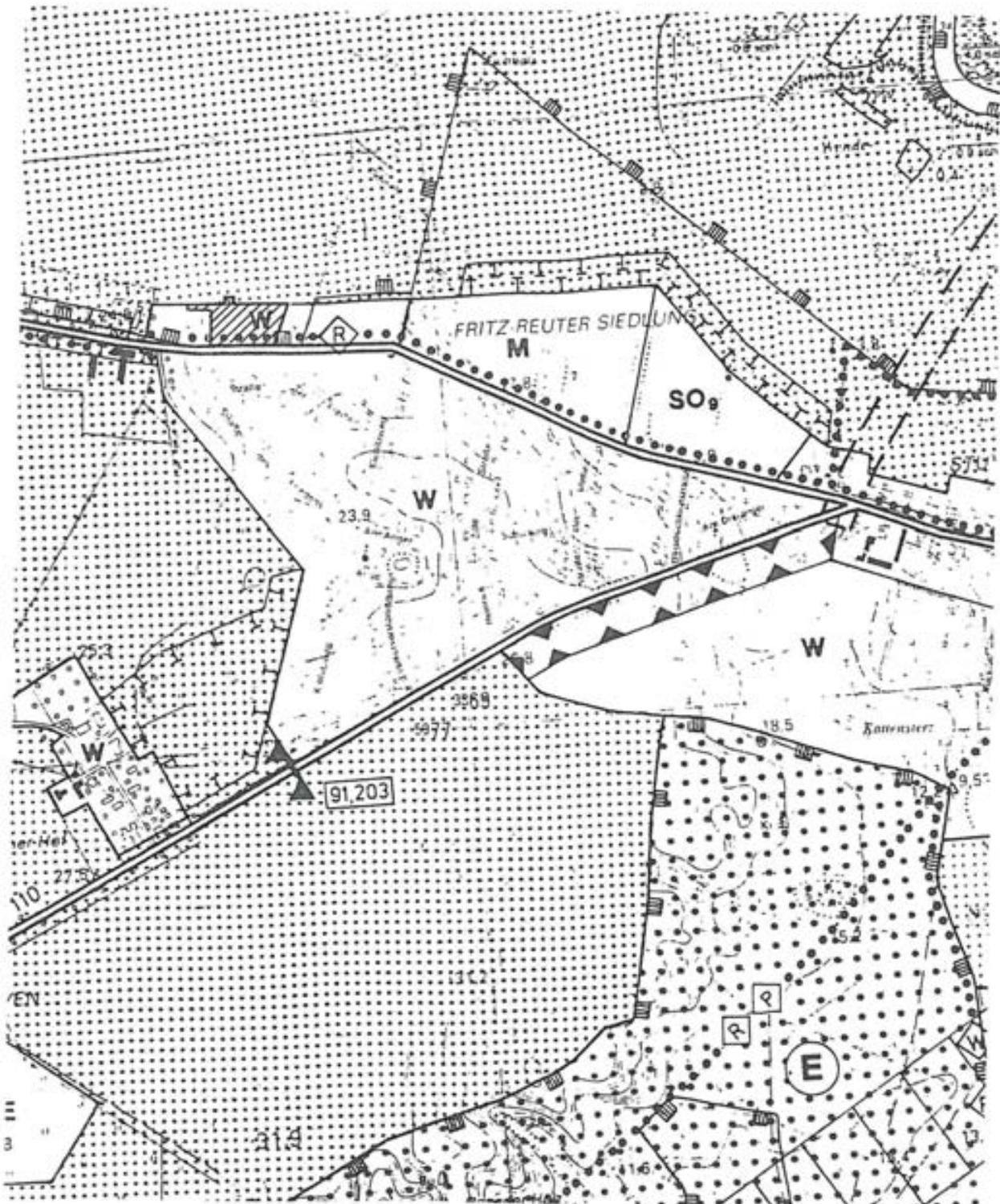
3.2. Folgende weiteren Gesetzestexte waren für die Planung maßgeblich:

- 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 M-V (LBauO M-V) 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)
- die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58)

4. Inhalt des Flächennutzungsplanes

- 4.1. Die Hansestadt Demmin verfügt bislang über keinen genehmigten Flächennutzungsplan. In ihrer Sitzung am 02.12.1998 hat die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin jedoch die Stellungnahmen zum Flächennutzungsplan letztlich abgewogen und den Flächennutzungsplan beschlossen. Die Verfahrensakte des Flächennutzungsplanes ist zusammengestellt und ein Antrag auf Genehmigung des Flächennutzungsplanes bei der höheren Verwaltungsbehörde gestellt worden.
- 4.2. Da die Hansestadt Demmin bislang über keinen genehmigten Flächennutzungsplan verfügt, soll der Bebauungsplan im Parallelverfahren erstellt werden. Insbesondere die Sicherung der anderen investiven Vorhaben des Vorhabenträgers (Bau eines Möbelwerkes sowie eines Holzfensterfertigungswerkes) sowie der Umstand, daß die entstehenden Bauplätze für die Ansiedlung bzw. Seßhaftmachung von Arbeitskräften der neuen Produktionsbetriebe sowie bereits vorhandener Unternehmen des Vorhabenträgers (MBG Drönnewitzer Straße) genutzt werden sollen, hat die Hansestadt zur Durchführung des Parallelverfahrens bewogen.
- 4.3. Im beschlossenen Flächennutzungsplan sowie in vorherigen Entwürfen wurde ein Teilbereich nördlich der Drönnewitzer Straße ab dem Kibitzweg in Richtung Drönnewitz als Wohnbaufläche ausgewiesen. Es erfolgt hier eine Abrundung des Ortsrandes, da sich auf dieser als Wohnbaufläche ausgewiesenen Fläche bereits bebaute Grundstücke befinden. Der nachfolgende Ausschnitt aus dem am 02.12.1998 verabschiedeten Flächennutzungsplan zeigt, daß die Fläche des Plangebietes als Wohnbaufläche ausgewiesen ist. Aus diesem Grunde wird seitens der Hansestadt Demmin angenommen, daß der Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt sein wird.

Karte 1: Ausschnitt aus dem durch die Stadtvertretung am 02.12.1998 beschlossenen Flächennutzungsplan der Hansestadt Demmin mit Kennzeichnung der Fläche des vorgezogenen B-Plan Nr. 14 "Eigenheimstandort Drönnewitzer Straße"



5. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

- 5.1. Im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 14 für die Errichtung von 20 Eigenheimen wurde darauf hingewiesen, daß die angezeigte Bebauung im Sinne einer Lückenschließung zwischen den vorhandenen bebauten Grundstücken als städtebaulich sinnvoll bewertet wird. Gleichzeitig wurde in dieser Stellung aber auch darauf hingewiesen, daß die nördliche Ausdehnung des Plangebietes in den freien Landschaftsraum zur Zersiedlung der Landschaft führt.
- 5.2. Mit der Reduzierung des Vorhabens auf 10 Eigenheime hat der in der 1. landesplanerischen Beurteilung formulierte Hinweis des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Beachtung gefunden. Dies wurde im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung zu den geänderten Planungsabsichten bestätigt.
- 5.3. Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wird festgestellt, daß der Bebauungsplan Nr. 14 "Drönnewitzer Straße" den Zielen der Raumordnung und Landesplanung entspricht.

6. Planungsziele

Im einzelnen ergeben sich für das Baugebiet folgende Planungsziele:

- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung unter besonderer Berücksichtigung der Siedlungsstruktur der Bebauung entlang der Drönnewitzer Straße
- Sicherung vorhandener Strukturen des Planungsgebietes sowie des Umlandes, Durchgrünung des Gebietes bzw. Gestaltung eines Siedlungsrandes
- Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz sowie der Belange des Immissionsschutzes

7. Rahmenbedingungen

7.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

- 7.1.1. Das vorhandene Gebiet ist unbebaut und wird zum überwiegenden Teil als Acker (Spargelfeld) genutzt. Lediglich eine kleine Teilfläche des Plangebietes ist den Nebenanlagen (Bankettfläche, Straßenentwässerungsgräben) der Drönnewitzer Straße vorenthalten bzw. wird eine Teilfläche durch die angrenzende Bebauung in gartenähnlicher Weise genutzt.

7.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

7.2.1. Angrenzende Bebauung

Das Planungsgebiet hat im Süden Anschluß an die Kreisstraße DM 36, die die Hansestadt Demmin mit Drönnewitz und Beestland verbindet. Die Drönnewitzer Straße bildet zusammen mit der Devener Straße einen Keil, in dessen Innerem eine Reihe vom Siedlungshäusern errichtet worden sind. Die so entstandene Siedlung (Fritz-Reuter-Siedlung) ist durch eine Vielzahl von kleinen Einzel- und Doppelhäusern geprägt. Auch die Baugrundstücke in diesem Bereich sind mit 500 m² bis 600 m² als eher klein anzusehen. Im Bereich der Drönnewitzer Straße wurden jedoch auch eine Reihe von Bauvorhaben (hier insbesondere Wohnbauvorhaben) nördlich der Straße realisiert und bilden hier zugleich den Übergang Bebauung - freier Landschaftsraum. So grenzt zum Beispiel im Westen vorhandene, entlang der Drönnewitzer Straße orientierte Bebauung (3 Wohnhäuser) an das Plangebiet an. Die im Osten nächstgelegene Bebauung ist ca. 65 m entfernt. Hier handelt es sich ebenfalls um eine Wohnbebauung, die ihrerseits Anschluß an ein mit 9 Einzelhäusern bebautes Plangebiet eines Vorhaben- und Erschließungsplanes hat.

7.2.2. Angrenzende Freiflächen und landwirtschaftlich genutzte Räume

Im Norden und Osten des Plangebietes grenzen landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Während im Norden durch die angrenzende landwirtschaftliche Fläche der Übergang zum freien Landschaftsraum realisiert wird, bildet die im Osten angrenzende landwirtschaftliche Fläche nunmehr lediglich eine ca. 60 m breite Restfläche.

8. Planinhalt gem. § 9 BauGB

8.1. Vorbemerkung

Dem vorliegenden vorgezogenen Bebauungsplan Nr. 14 ist kein Grünordnungsplan beigeordnet. Obwohl es sich beim Plangebiet um eine Fläche handelt, für die durch die Hansestadt Demmin beim Landkreis Demmin ein Herauslösen aus dem Landschaftsschutzgebiet "Trebeltal" beantragt worden ist, geht die Hansestadt Demmin aufgrund der derzeitigen Nutzung (Spargelacker) sowie der Nähe der unmittelbar angrenzenden Bebauung (innerörtliches Schließen einer ca. 200 m breiten Lücke) davon aus, daß auch innerhalb des Bebauungsplanes eine ausreichende Auseinandersetzung mit den Belangen des Naturschutzes und der Landschaftspflege möglich ist.

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

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

- 8.2.1. Da das Vorhaben (Erschließung von 10 Wohnbaugrundstücken) vornehmlich dem Wohnen dient, eine andere wohnverträgliche Nutzung einzelner Grundstücke jedoch gewährleistet bleiben soll, wurde das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wurde jedoch der für Allgemeine Wohngebiete definierte Nutzungskatalog an die städtebaulichen Erfordernisse des Standortes angepaßt.
- 8.2.2. So wurde unter anderem festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nicht generell sondern nur ausnahmsweise zulässig sind. Damit will die Hansestadt sicherstellen, daß derartige Anlagen nicht ausgeschlossen sind, jedoch einer Einzelfallprüfung unterliegen. Insbesondere soll jeweils geprüft werden, inwieweit sich die geplanten Anlagen in Größe und Nutzung in das geplante Wohngebiet einfügen und inwieweit die angrenzenden Gärten bzw. Eigenheime (z.B. durch Lärm-Immissionen) beeinträchtigt werden.
- 8.2.3. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus im Plangebiet unzulässig, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zu betreiben. Beide Betriebsarten sind mit einem Verkehrsaufkommen verbunden, welches für die bereits vorhandene Wohnbebauung und das neu entstehende Wohngebiet abträglich ist. Insbesondere die periphere Lage des Plangebietes am Ortsrand der Hansestadt Demmin ist bei dieser Einschätzung von maßgeblicher Bedeutung.

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

8.3.1. Die Definition der zulässigen Vollgeschosse (im gesamten Plangebiet Beschränkung auf ein Vollgeschoß) orientiert sich in erster Linie am Bestand der angrenzenden Siedlungshäuser. So soll sichergestellt werden, daß sich das neue Wohngebiet in das unmittelbare Umfeld einfügt. Mit der Definition eines zulässigen Vollgeschosses ist ein Keller- bzw. Dachausbau nicht ausgeschlossen. Es ist hier lediglich zu beachten, daß die Forderungen der Landesbauordnung sowie die Vollgeschoßdefinition der Landesbauordnung Beachtung finden.

8.3.2. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt. Damit wird hier die für Wohngebiete empfohlene, max. Verdichtung beachtet und gleichzeitig eine optimale Nutzung des hier zur Verfügung stehenden Bodens erreicht.

Entsprechend der textlichen Festsetzungen ist es unzulässig, durch die Grundflächen der Nebenanlagen (wie z.B. Zufahrten, Stellplätze u.dgl.) die definierte Grundflächenzahl zu überschreiten. Damit wird bei Grundstücksgrößen von etwa 700 m² die maximal zu versiegelnde Fläche auf 280 m² begrenzt.

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

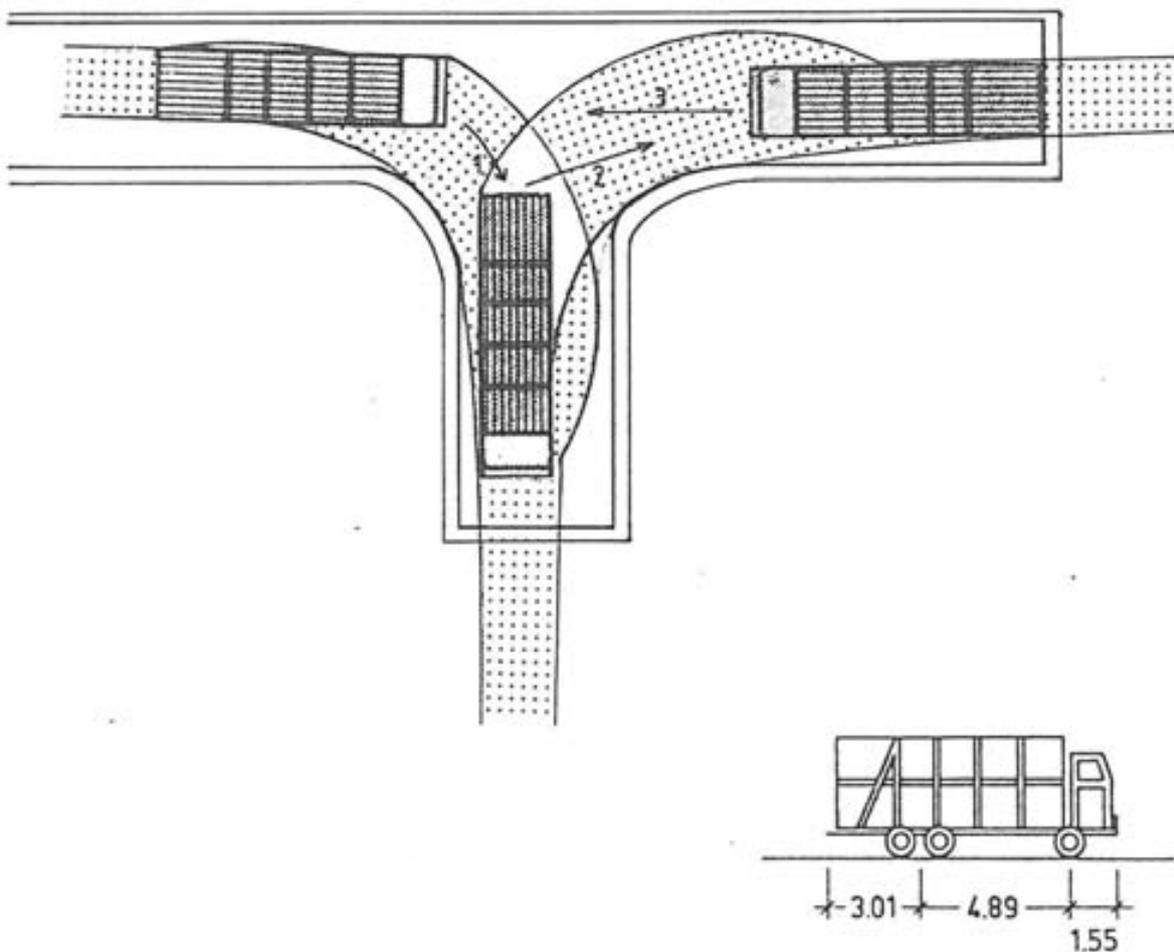
8.4.1. Zur Gestaltung des Plangebietes wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Damit wird sichergestellt, daß lediglich ein Teil des Gesamtplangebietes für die Hausbebauung zur Verfügung steht und eine städtebauliche Ordnung der Grundstücke erfolgt. Auch die Festsetzung, daß Garagenbauten über 9,0 m Länge sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen dürfen, soll diese gewollte, räumliche Ordnung stärken. Bezüglich der Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO wurden jedoch Ausnahmen formuliert. So wurden unter anderem für Gewächshäuser, Gerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze Maximalgrößen definiert. Bei Unterschreitung dieser Maximalgrößen ist es zulässig, diese Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.

8.4.2. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung entlang der Drönnewitzer Straße wurde im Plangebiet auf die Definition von Firstrichtungen verzichtet.

- 8.4.3. Zu beachten ist jedoch in jedem Falle, daß lediglich eine offene Bauweise zulässig ist. Im Plangebiet, welches der eingeschossigen Bebauung vorbehalten ist, wurde darüber hinaus definiert, daß lediglich Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind. Damit ist die Errichtung eines Reihenhauses innerhalb des Plangebietes unzulässig.
- 8.4.4. Die sich durch die Definition von Baugrenzen und damit verbunden der überbaubaren Grundstücksfläche gleichfalls ergebene, nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu einem reich strukturierten Hausgarten zu entwickeln. Die Realisierung der Begrünung ist zeitlich nicht befristet, sollte jedoch innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Rohbaus der geplanten Hochbaumaßnahme abgeschlossen sein.
- 8.5. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]
- 8.5.1. Das Plangebiet erhält eine Hauptanbindung an die Drönnewitzer Straße. Zusätzlich ist es geplant, daß die unmittelbar an die Drönnewitzer Straße angrenzenden Grundstücke über diese erschlossen werden. Die einzelnen Anbindungen an die Kreisstraße sind mit dem Träger der Baulast abzustimmen. Zur Sicherung der Einsicht in den fließenden Verkehr wurde im Bereich der Hauptanbindung ein Sichtdreieck dargestellt. Im Bereich dieses Sichtdreieckes ist die Errichtung baulicher Anlagen sowie das Pflanzen von Bäumen und Sträuchern unzulässig. Die sich in diesem Bereich befindenden Bäume (2 Stück) sind zu entfernen. Da es sich um alte Bäume handelt, ist ein Versetzen dieser Bäume nicht mehr möglich.
- 8.5.2. Der Verkehrsraum soll mit einer Gesamtbreite von 5,55 m (4,75 m breite, kombiniert zu nutzende Fahrbahn, jeweils 0,3 m bzw. 0,5 m breite Bankettflächen) ausgeführt werden. Damit ist der Verkehrsraum für den Begegnungsfall PKW-PKW bzw. LKW-Krad ausreichend dimensioniert. Da über diese Straße lediglich 5 Baugrundstücke erschlossen werden sollen, wird davon ausgegangen, daß der Verkehrsraum ausreichend dimensioniert ist.
- 8.5.3. Die Realisierung von Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze) im Bereich des Straßenraumes ist nicht vorgesehen.
- 8.5.4. Da die Verkehrsfläche als Stichstraße ausgebildet wird, wurde ein Wendepplatz ausgewiesen. Dieser Wendepplatz wurde so dimensioniert, daß ein 3-achsiges Müllfahrzeug in 3 Zügen wenden kann. Die nachfolgende Abbildung zeigt unter Darstellung der Schleppkurven den Wendeprozess.

Abs. 1: schematische Darstellung für das Wenden in 3 Zügen eines Müllfahrzeuges,
3-achsig (Schleppkurven entsprechend EAE 85)

Müllfahrzeug 3-achsig
Fahrkurve 3
Maßstab 1:250



8.6. Öffentliche Grünfläche der Hansestadt Demmin [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

- 8.6.1. Entlang der Drönnewitzer Straße wird der nunmehr durch Straßengräben genutzte Bereich zwischen Grundstück und Straßenkante als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Da es geplant ist, die unmittelbar an die Drönnewitzer Straße angrenzenden Grundstücke über diese zu erschließen, wird der Bau einer Entwässerungsmulde für die Regenentwässerung geplant. Damit verlieren die derzeit noch vorhandenen Reste des Straßengrabens ihre Funktion.
- 8.6.2. Mit der Festsetzung als öffentliche Grünfläche der Hansestadt Demmin soll jedoch eine dauerhafte Begrünung dieser Flächen gesichert werden. Festsetzungen hinsichtlich einer speziellen Nutzung wurden jedoch keine definiert. Aufgrund der Lage der Fläche (entlang des Verkehrsraumes, geringe Breite) ist die Nutzung dieser Fläche im Sinne des Baugesetzbuches (z.B. Spielplatz, Campingplatz, Dauerkleingarten) auch nicht möglich.
- 8.6.3. In den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes wurde zusätzlich darauf hingewiesen, daß diese Grünstreifen durch notwendige Grundstückszufahrten bzw. Wegeanbindungen überbaut werden dürfen. Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit der Erschließung einzelner Grundstücke über die Drönnewitzer Straße gesichert werden, ohne bereits jetzt die jeweiligen Zufahrten zu den Grundstücken vorherzubestimmen.

8.7. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

- 8.7.1. Bei den Festsetzungen zur Grünordnung stehen 3 unterschiedliche Aspekte im Mittelpunkt. Dabei handelt es sich um
- a) Schutz vorhandener Bäume und Sträucher
 - b) Festsetzungen zu Neuanpflanzungen im Bereich des Überganges zum freien Landschaftsraum
 - c) Festsetzungen zu Pflanzungen im Bereich der privaten Grundstücksflächen

In Kombination dieser Festsetzungen soll erreicht werden, daß der baubedingte Eingriff gemindert und ein Ausgleich dieses Eingriffs erzielt wird. Mit den Fragen des baubedingten Eingriffs, der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung sowie der Bewertung dieser Bilanzierung wird sich an anderer Stelle dieser Begründung auseinander gesetzt.

9. Hinweise im Planwerk

9.1. Neben planungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 9 Abs. 1 BauGB und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V wurden in den Bebauungsplan, Hinweise aufgenommen. Wie bereits der Name sagt, handelt es sich bei diesen Hinweisen nicht um Festsetzungen. Um jedoch die allgemeine Verbreitung dieser Hinweise und damit die Kenntnisnahme durch die zukünftigen Bauherren zu sichern, wurden sie in das Planwerk des B-Planes mit aufgenommen. Im einzelnen beziehen sich die Hinweise auf folgende Bereiche:

1. Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Plangebietes des B-Planes Nr. 14 sind zwar keine Bodendenkmale bekannt, dennoch kann es durch die geplante Bebauung dazu kommen, daß Bodendenkmale zu Tage treten. Aus diesem Grunde wurde in den B-Plan aufgenommen, wie sich in diesem Falle zu verhalten ist. Darüber hinaus wurde darauf hingewiesen, daß die Untere Denkmalschutzbehörde vom Beginn der Bauarbeiten zu informieren ist (zwei Wochen vorher).

2. Begrünung der Privatgrundstücke

Um im Bereich der Privatgrundstücke die Begrünung zu sichern, wird auf die Festsetzungen der Landesbauordnung hingewiesen.

10. Hinweise von Trägern öffentlicher Belange, die keinen Eingang in das Planwerk gefunden haben

10.1. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden in einzelnen Stellungnahmen auch Hinweise formuliert, die nicht Eingang gefunden haben in das Planwerk. Bezüglich dieser formulierten Hinweise wurde entschieden, daß diese lediglich in die Begründung aufgenommen werden sollen. Hier handelt es sich im einzelnen um Hinweise folgender Träger öffentlicher Belange:

Landesamt für Katastrophenschutz und Munitionsbergungsdienst

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V, Fachbereich Munitionsbergungsdienst, ist das Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 14 "Eigenheimstandort Drönnewitzer Straße" nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach Erfahrungen des Landesamtes ist jedoch nicht auszuschließen, daß während der 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.

Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landesvermessungsamtes M-V mitgeteilt, daß keine Festpunkte der amtlichen geodätischen Grundlagennetze des Landes Mecklenburg-Vorpommern in der Nähe des Plangebietes gelegen sind. Dennoch wurde in der Stellungnahme des Landesvermessungsamtes auf die Wichtigkeit der Bewahrung entsprechender Festpunkte hingewiesen. In diesem Zusammenhang wurde ausgeführt, 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 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.

Landkreis Demmin, Kataster- und Vermessungsamt

Auch von Kataster- und Vermessungsamt des Landkreises Demmin ist auf die Wichtigkeit des geodätischen Festpunktfeldes und von Grenzmerkmalen aller Art hingewiesen worden.

Zusätzlich wird darauf hingewiesen, daß vor der Errichtung von Gebäuden die Grenzen in der Örtlichkeit hergestellt werden sollen.

11. Flächenbilanz, regionale und überregionale Auswirkungen

11.1. Flächenbilanz

Nach Realisierung des Bebauungsplanes ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche des Plangebietes	9.665,6 m ²
davon	
Baufläche	2.838,0 m ²
Hausgärten	4.257,0 m ²
Verkehrsfläche (einschließlich Bankette, Wendeplatz, zu realisierende Regenrinne u.dgl.)	1.102,1 m ²
öffentliche Grünfläche entlang der Drönnewitzer Straße	331,5 m ²
Fläche für das Anpflanzen von Bäumen und sonstigen Bepflanzungen im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum	1.137,0 m ²

Die Flächenbilanz macht deutlich, daß lediglich 40 % des Plangebietes einer baulichen Nutzung zugeführt wird. 60 % der überplanten Fläche werden als Grünfläche (Hausgärten, Pflanzstreifen im Übergangsbereich freier Landschaftsraum, öffentliche Grünfläche entlang der Drönnewitzer Straße) gesichert, so daß davon ausgegangen werden kann, daß das Baugebiet einer verträglichen Verdichtung zugeführt wird.

11.2. Regionale und überregionale Auswirkungen

11.2.1. Regionale Auswirkungen

Mit der Ausweisung von 10 Parzellen für Einzel- bzw. Doppelhäuser wird im Bezug auf die Einwohnerzahl der Hansestadt Demmin ein eher untergeordnetes Potential an Bauland geschaffen. Insbesondere unter dem Aspekt, daß die Fläche der Ansiedlung bzw. Selbsthaftmachung von Arbeitnehmern aus den neu zu errichtenden Produktionsbetrieben bzw. von Arbeitnehmern des ebenfalls in der Drönnewitzer Straße ansässigen Möbel, Bau- und Gartenfachmarktes zugute kommen soll, ist diese Ausweisung zu begrüßen. Durch die Verbindung von Wohn- und Arbeitsstätte werden die neuen Ansätze einer modernen Stadtentwicklung umgesetzt. Durch die Nähe der Arbeitsstätte kann es zur Entlastung im Bezug auf den Verkehr kommen.

Da angestrebt wird, die Baugrundstücke an Familien mit niedrigen bzw. mittleren Einkommen zu veräußern, d.h. kein Standort mit gehobenen Ansprüchen entwickelt werden soll, geht die Hansestadt Demmin davon aus, daß durch diesen Eigenheimstandort keine Konkurrenz zum Bebauungsplangebiet "Achtermanns Acker" bzw. zu den Eigenheimstandorten "Pensiner Siedlung I und II" aufgebaut wird, die in ihrer Anlage einem anderen Klientel (Familien mit mittleren bis hohen Einkommen) entsprechen sollen.

Verbunden mit der Ausweisung eines neuen Baugebietes ist die Bindung von Bauunternehmen, die entweder an der Erschließung des Gebietes bzw. an der Errichtung der Eigenheime (einschließlich Nebengewerbe) beteiligt sein werden. Damit sichert dieser Standort eventuell auch kleineren Firmen ihre unternehmerische Existenz.

11.2.2. Überregionale Auswirkungen

Aufgrund der geringen Größe des Plangebietes ist nicht davon auszugehen, daß mit der Realisierung des Vorhabens überregionale Auswirkungen verbunden sind.

12. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

12. 1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M/V vom 06.05.1998 weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M/V getroffen.
Diese Festsetzungen treffen ausschließlich Aussagen bezüglich der Ausbildung des Daches. Neben den Arten des Daches (Sattel-, Walm- bzw. Krüppelwalmdächer) wird die zulässige Dachneigung definiert. Mit diesen Festsetzungen soll gesichert werden, das eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild gewährleistet und ein harmonischer Gesamteindruck des Gebietes erzielt wird.

13. Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und Landschaft

13.1. Schutzgebiete

13.1.1. *Landschaftsschutzgebiet, EU-Vogelschutzgebiet*

Für das Plangebiet wurde zeitgleich mit der Anzeige der Planungsabsichten beim Amt für Raumordnung und Landesplanung die Herauslösung der Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet "Trebeltal" beantragt. Dieser Antrag wurde an den Landkreis Demmin gerichtet, der auf ein entsprechend durchzuführendes Herauslösungsverfahren hingewiesen hat. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, daß die Herauslösung der zur Bebauung vorgesehenen Fläche aus dem Landschaftsschutzgebiet "Trebeltal" durch die 2. Verordnung zur Änderung der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Trebeltal" des Landkreises Demmin vom 15. Februar 1999 vollzogen ist.

Entsprechend der Stellungnahme der Naturschutzfachbehörde des Umweltamtes des Landkreises Demmin im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange ist bei der Planung neben dem Landschaftsschutzgebiet "Trebeltal" auch das Europäische Vogelschutzgebiet "Mecklenburgische Schweiz/ Recknitz- und Trebeltal" zu berücksichtigen, in dessen Fläche sich das Plangebiet befindet.

Somit gilt es im Rahmen der Bebauungsplanung auch die Belange des Europäischen Vogelschutzes zu beachten.

Die EU-Vogelschutzrichtlinie dazu ist der Artikel 6 der FFH-Richtlinie, welche in Artikel 3 und 4 folgende Verfahrensweisen vorsieht:

- Abs. (3) Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten **erheblich** beeinträchtigen können, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit mit den für dieses Gebiet festgelegten Erhaltungszielen. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung und vorbehaltlich des Abs. 4 stimmen die zuständigen einzelstaatlichen Behörden dem Plan bzw. dem Projekt nur zu, wenn sie festgestellt haben, daß das Gebiet als solches nicht beeinträchtigt wird, und nachdem sie gegebenenfalls die Öffentlichkeit gehört haben.
- Abs. (4) Ist trotz negativer Ergebnisse der Verträglichkeitsprüfung aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, ein Plan oder Projekt durchzuführen und ist eine Alternativlösung nicht vorhanden, so ergreift der Mitgliedsstaat alle notwendigen Ausgleichsmaßnahmen, um sicherzustellen, daß die globale Kohärenz von Natura 2000 geschützt ist. Der Mitgliedsstaat unterrichtet die Kommission über die von ihm ergriffenen Ausgleichsmaßnahmen.
Ist das betreffende Gebiet ein Gebiet, das einen prioritären natürlichen Lebensraumtyp und/oder eine prioritäre Art einschließt, so können nur Erwägungen im Zusammenhang mit der Gesundheit des Menschen und der öffentlichen Sicherheit oder im Zusammenhang mit maßgeblichen günstigen Auswirkungen für die Umwelt oder, nach Stellungnahme der Kommission, andere zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses geltend gemacht werden.

Wie im Absatz 3 dargestellt, ist eine Prüfung der Umweltverträglichkeit notwendig, wenn zu erwarten ist, daß das Vogelschutzgebiet **erheblich** durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt wird. Da das Planvorhaben jedoch im Bereich einer derzeit intensiv genutzten, als artenarm einzustufenden landwirtschaftlichen (Ackerbau) Fläche, in unmittelbarer Nähe zur weiteren Bebauung realisiert werden soll, geht die Hansestadt Demmin davon aus, daß das Europäische Vogelschutzgebiet bei Realisierung des Vorhabens **nicht erheblich** beeinträchtigt wird.

Auch die im Rahmen der Auseinandersetzung mit dem Standort vorgenommene Bilanzierung der Eingriffserheblichkeit läßt den Schluß zu, das mit dem geplanten Vorhaben kein erheblicher Eingriff in den Naturhaushalt und in den Landschaftsraum und damit auch in das Europäische Vogelschutzgebiet verbunden ist.

13.1.2. *Vorranggebiete und Vorsorgeräume Naturschutz*

Im Raumordnungsprogramm des Landes Mecklenburg/Vorpommern wurden Vorranggebiete und Vorsorgeräume Naturschutz und Landespflege ausgewiesen. Entsprechend der Aussagen des Regionalen Raumordnungsprogrammes sind dabei unter anderem die Naturparke, die Landschaftsschutzgebiete und die geschützten Landschaftsbestandteile als Vorsorgeräume für Naturschutz und Landschaftspflege zu sichern.

Da das Plangebiet im Bereich einer Fläche gelegen ist, für die erst im Rahmen des Planverfahrens ein Antrag auf Herauslösen aus dem Landschaftsschutzgebiet "Treibeltal" gestellt worden ist, wurde die Fläche im Regionalen Raumordnungsprogramm als Vorsorgeraum Naturschutz und Landespflege ausgewiesen. In diesem Vorsorgeraum sind raumbedeutsame Planungen, Vorhaben und Maßnahmen unter besonderer Berücksichtigung der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege abzuwägen und abzustimmen.

Trotz der Ausweisung als Vorsorgeraum Naturschutz und Landespflege verzichtet die Stadt nicht auf die Überplanung der Fläche. Insbesondere der Aspekt, daß eine innerstädtische Lücke städtebaulich sinnvoll geschlossen werden soll, begründet das Festhalten an dieser Planungsabsicht. Auch seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung wurde darauf hingewiesen, daß die Planung mit den raumordnerischen Zielen übereinstimmt.

13.2. Aussagen zum Eingriff in Natur und Landschaft

13.2.1. Die Ausweisung von Bauflächen stellt im allgemeinen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, den es auszugleichen gilt. Bei der Wohngebietsausweisung 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

13.2.2. Durch die zu erwartende Ansiedlung von ca. 10 Wohnhäusern im Bereich der Ortsperipherie, im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum sind darüber hinaus Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild zu erwarten. Diese sind umso intensiver, je kompakter die Bebauung erfolgt. Aus diesem Grunde wurde zur Minimierung dieses Eingriffes die Grundflächenzahl mit 0,4 definiert und bestimmt, daß diese Grundflächenzahl durch die Grundflächen der Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. Auch die Pflanzgebote im Bereich der Privatgrundstücke und das Verbot von Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zielen darauf ab, das Plangebiet harmonisch in die Umgebung einzupassen. Darüber hinaus wurden im Bebauungsplan Festsetzungen hinsichtlich der Gestalt der Baukörper getroffen, wobei auf die Einhaltung landschaftstypischer Bauweisen besonders eingegangen worden ist.

13.3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

13.3.1. Zur Bewertung des Eingriffes und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf das vom STAUN Neubrandenburg empfohlene Hessische Modell der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zurückgegriffen. Dieses Modell ist für den überplanten Standort gut anwendbar und ermöglicht eine relativ schnelle Bilanzierung.

Folgende Grundannahmen wurden getroffen bzw. Vereinfachungen postuliert:

1. Ermittlung des Schutzwertes

Da für das Plangebiet ein Herauslösen aus dem Landschaftsschutzgebiet "Trebeltal" beantragt worden ist und die Umsetzung des Gesamtvorhabens nur möglich ist, wenn die Herausgliederung erfolgreich durchgeführt wird, wird bei der Ermittlung des Schutzwertes davon ausgegangen, daß das Plangebiet außerhalb eines Gebietes mit besonderen Schutzvorschriften bzw. Schutzabsichten gelegen ist. Aus diesem Grunde wird der Schutzwert mit 1 definiert. Aufgrund dieser Einstufung ist es im weiteren Verlauf der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung nicht notwendig, diesen Schutzwert zu beachten.

2. Flächen- und Biotoptyp-/Nutzungstypermittlung

Die Ermittlung der Flächengröße sowie die tabellarische Auflistung der Biotop-/Nutzungstypen erfolgte lediglich für die unmittelbar durch den vorgezogenen Bebauungsplan überplante Fläche.

3. Wertermittlung der Biotop-/Nutzungstypen

Die Ermittlung der Wertepunkte erfolgte unter Nutzung der in der Anlage 3 dem "Hessischen Modell" beigefügten Werteliste.

Folgende Einstufungen wurden vorgenommen:

A. Sandacker, intensiv genutzt (11 Punkte/m²)

Die überplante Fläche wurde zum größten Teil für den gewerblichen Anbau von Spargel (Spargelacker) genutzt. Die in Anspruch zu nehmende Fläche ist als sandig zu klassifizieren.

B. Arten- und strukturreiche Hausgärten (25 Punkte/m²)

Die zwischen dem bebauten Grundstück im Bereich des Flurstückes 63/1 und dem Zaun, der die Grenze des Spargelackers verdeutlicht, gelegene Fläche, wurde bislang durch den Eigentümer des Flurstückes 63/1 in gartenähnlicher Weise genutzt. Unter Berücksichtigung der Gesamtumfeldes in diesem Bereich wurden diese Flächen als arten- und strukturreiche Hausgärten bilanziert.

C. Bankettfläche, Straßengraben (13 Punkte/m²)

Die entlang der Drönnewitzer Straße gelegenen, nicht überbauten Nebenanlagen (Bankettfläche, Straßengraben) des Straßenraumes sollen mit 13 Punkte/m² bilanziert werden. Auch die Bankettflächen des neu zu realisierenden Straßenraumes sowie die als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche entlang der Kreisstraße 36 sollen entsprechend bewertet werden.

D. Straße, überbaubare Grundstücksflächen (3 Punkte/m²)

Die auszubildenden Verkehrsräume (Straße in kombinierter Nutzung, Wendepplatz) sowie die zulässigen Bauflächen der zu vermarktenden Grundstücke werden mit einer völlig bzw. nahezu versiegelten Fläche gleichgestellt. Bei der Ermittlung der Fläche der angestrebten Bebauung wird von der Grundflächenzahl ausgegangen, die im Planwerk definiert worden ist. Sie bildet die Obergrenze der zulässigen Bebaubarkeit. Da im Plangebiet lediglich Bereiche mit einer GRZ von 0,4

ausgewiesen worden sind, ist eine Bilanzierung dieser Fläche ohne weiteres möglich. Da die insgesamt zu vermarktende Fläche eine Größe von 7.095 m² hat, hat die Fläche der überbaubaren Grundstücksteile eine Größe von 2.838 m².

F. nicht überbaubare Grundstücksfläche (20 Punkte/m²)

Entsprechend der Aussagen des Bebauungsplanes sollen im Bereich der Privatgrundstücke reich strukturierte Hausgärten entstehen. Diese werden entsprechend des Hessischen Modells bei Neuanlage mit 20 Punkten/m² bilanziert. Zur Berechnung der Fläche, die für die Anlage der privaten Hausgärten mindestens zur Verfügung steht, muß wiederum auf die definierten Grundflächenzahlen zurückgegriffen werden. Bei einer GRZ von 0,4 sind 60 % des Grundstückes zu begrünen, d.h., daß 4.257 m² als Hausgärten zu entwickeln sind.

G. Bilanzierung des Baumbestandes bzw. der Neuanpflanzungen

Entsprechend des Hessischen Modells wird die Fläche der Krone eines Baumes zusätzlich zum darunter liegenden Biotop (z.B. Wiese oder Bankett) gewertet. Beim vorhandenen Baumbestand wurde von der tatsächlichen Kronengröße ausgegangen, bei den Neuanpflanzungen wurde ein Wert angenommen. Aufgrund des Umstandes, das im Bereich des Überganges zum freien Landschaftsraum mit Vogelbeeren eher mittelkronige Bäume gepflanzt werden sollen, wurde bei der Bilanzierung dieser Bäume ein Flächenansatz von 7,5 m² je Baum festgesetzt.

In die Bilanzierung nicht eingeflossen ist der Umstand, daß baubedingt (Realisierung der Anbindung an die Drönnewitzer Straße) 3 Bäume des Altbestandes entfernt werden müssen und für diese Bäume entsprechend Baumschutzsatzung des Landkreises Demmin ein Ersatz zu erbringen ist. In den textlichen Festsetzungen zum B-Plan wurde lediglich darauf hingewiesen, daß es sich bei den definierten Pflanzungen um

- a) 6 Ersatzpflanzungen
- b) 14 Neuanpflanzungen

handelt.

Die im Bereich der privaten Grundstücke definierten Baumpflanzungen werden nicht gesondert bilanziert. Diese Baumpflanzungen sind unmittelbarer Bestandteil der Realisierung artenreicher Hausgärten und sind dementsprechend bereits über diese Biotopeinstufung bilanziert worden.

Unter Beachtung dieser vorweg beschriebenen und erläuterten Einstufungen wurde die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Tabelle 1) erstellt.

Nutzungs-/Biototyp nach Biotopwertliste	Schutzwert	Wertpunkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop-/Nutzungstyp		Biotopwert	
			vor Maßnahme	nach Maßnahme	vor Maßnahme	nach Maßnahme
Spalte 1		Spalte 2	Spalte 3	Spalte 4	Spalte 5 (2 x 3)	Spalte 6 (2 x 4)
Übertrag						
IST-BILANZIERUNG						
Sandacker	1	11	9.027,35		99.300,85	
Baumbestand entlang der Kreisstraße	1	31	93,00		2.883,00	
Bankett, Straßengraben	1	13	515,25		6.698,25	
arten- und strukturreiche Hausgärten	1	25	123,00		3.075,00	
SOLL-BILANZIERUNG						
Verkehrsfäche, davon						
Straße	1	3		915,00		2.745,00
zu realisierende Regenrinne	1	3		32,10		96,30
Bankettfläche	1	13		155,00		2.015,00
öffentliche Grünfläche	1	13		331,50		4.309,50
Baumaltbestand	1	31	46,50			1.441,50
Baumneupflanzung	1	31	150,00			4.650,00
Pflanzfläche, Kräutewiese	1	21		1.137,00		23.877,00
private Hausgärten	1	20		4.257,00		85.140,00
bebaubare Grundstücksfläche	1	3		2.838,00		8.514,00
					IST	SOLL
			Gesamtbiotopwert		111.957,10	132.788,30
					Überschuß	20.831,20

13.4. Ergebnisbewertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

- 13.4.1. Ein Vergleich der ermittelten Gesamtwerte entsprechend der Tabelle Nr. 1 sowie des sich daraus ergebenden Überschusses zeigt, daß im Bereich des Plangebietes ein hinreichender Ausgleich für die geplante Bebauung erzielt werden kann. Aus diesem Grunde ist es nicht notwendig, eine Fläche für die Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes festzusetzen.

14. **Realisierung des Bebauungsplanes**

14. 1. Realisierung des Bebauungsplanes

Das Plangebiet ist derzeit nicht erschlossen. Aus diesem Grunde ist es vor Beginn der Hochbaumaßnahmen notwendig, die Erschließungsarbeiten (Anbindung an die Drönnewitzer Straße, Realisierung der Ver- und Entsorgungsanlagen) durchzuführen.

Darüber hinaus ist es unabdingbar, die katasterliche Einmessung der entstehenden, zu vermarktenden Grundstücke sowie des Straßenraumes vornehmen zu lassen.

Es ist nicht notwendig, bodenordnende Maßnahmen entsprechend Baugesetzbuch durchzuführen. Seitens des Vorhabenträgers wurde die überplante Fläche gekauft.

14.2. Sicherung der Erschließung

14.2.1. Vorbemerkung

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange haben die Ver- und Entsorgungsträger die Möglichkeit genutzt, eine Reihe von Hinweisen zur Sicherung der Erschließung des Standortes zu formulieren. Die wichtigsten Hinweise sollen an dieser Stelle in die Begründung aufgenommen werden.

14.2.2. Trinkwasser- und Löschwasserversorgung

Seitens der GKU mbH als Beauftragte des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow wird darauf hingewiesen, daß Anschlußpunkt für die Wasserversorgung die in der Drönnewitzer Straße vorhandene Trinkwasserleitung PE 90 ist.

Bezüglich der Löschwasserversorgung wird ausgeführt, daß durch die vorhandene Leitung ein Löschwasserbedarf von 48 m³/h nicht abgedeckt werden kann; jedoch davon auszugehen ist, daß aufgrund der möglichen Entnahme von Löschwasser von unterschiedlichen Hydranten eine ausreichende Löschwasserversorgung gegeben ist. Diese Ansicht wird von der Freiwilligen Feuerwehr Demmin geteilt. Seitens des Ordnungsamtes des Landkreises Demmin wird im Zusammenhang mit der Löschwasserversorgung darauf hingewiesen, daß im Bereich des Wendeplatzes ein Hydrant gesetzt werden soll. Der durch die Hansestadt Demmin zu bindende Erschließungsträger wird entsprechend informiert und soll dies entsprechend umsetzen.

14.2.3. Schmutz- und Regenwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung im Bereich des Plangebietes ist durch Anschluß an den Schmutzwasserkanal DN 200 Stz. in der Drönnewitzer Straße gesichert.

Da für das Plangebiet aufgrund des Fehlens eines öffentlichen Regenkanals kein Anschluß an eine Regenentwässerung möglich ist, ist das anfallende Regenwasser auf den Grundstücken zu versickern. Das im Straßenraum anfallende Regenwasser soll im Bereich des ausgewiesenen Pflanzstreifens versickert werden.

Im Bereich der Drönnewitzer Straße (Kreisstraße) ist es aufgrund der vorgesehenen Realisierung von 5 Grundstückszufahrten geplant, den vorhandenen Straßengraben zurückzubauen und die Regenwasserableitung über eine Muldenrinne zu gewährleisten. Die dafür notwendige Planung, die durch den zu bindenden Erschließungsträger zu beauftragen ist, ist mit dem Hoch- und Tiefbauamt des Landkreises Demmin abzustimmen.

14.2.4. Energieversorgung

Wie seitens des Energieversorgers mitgeteilt, liegen im Bereich des Plangebietes keine Anlagen oder Leitungen des Unternehmens. Aus der Stellungnahme des Versorgungsträgers ist jedoch nicht zu entnehmen, daß eine Stromversorgung des Standortes nicht möglich ist. Vielmehr hat der Versorgungsträger darauf hingewiesen, welche Unterlagen für die Beurteilung der Aufwendungen für die künftige Stromversorgung des Standortes benötigt werden. Im Rahmen eines Erschließungsvertrages, mit dem die Hansestadt Demmin einen Erschließungsträger bindet, wird vereinbart, daß der Erschließungsträger die entsprechenden Verhandlungen für die Versorgung des Standortes führen wird.

14.2.5. Gasversorgung

Wie seitens des Gasversorgers mitgeteilt, sind im Bereich des Plangebietes keine Anlagen oder Leitungen des Unternehmens gegeben. In der Stellungnahme des Versorgungsträgers wird jedoch darauf hingewiesen, daß im Rahmen der Wirtschaftlichkeit ein Anschluß des geplanten Wohngebietes an die Erdgasversorgung möglich ist. Auch bezüglich der Gasversorgung soll mit dem zu bindenden Erschließungsträger vereinbart werden, daß entsprechende Verhandlungen mit dem Versorgungsträger durch den Erschließungsträger zu führen sind.

14.2.6. Kommunikation

Seitens der Telekom AG wird darauf hingewiesen, daß im Bereich des Plangebietes Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG liegen, die durch Straßenbaumaßnahmen eventuell berührt werden. Aus diesem Grunde ist diesbezüglich eine Abstimmung mit dem Versorgungsträger notwendig (erfolgt durch den zu bindenden Erschließungsträger). Weiterhin wird darauf hingewiesen, daß für die Versorgung des Plangebietes die Verlegung neuer Leitungen notwendig sind. Durch den zu bindenden Erschließungsträger bleibt zu prüfen, inwieweit eine entsprechende Versorgung gewünscht wird. Gegebenenfalls ist eine vertragliche Bindung mit dem Versorgungsträger einzugehen.

14.2.7. Verkehrserschließung

Seitens der Hansestadt Demmin ist es geplant, einen Erschließungsträger für die Erschließung des Wohngebietes zu binden. Durch diesen Erschließungsträger soll die geplante Straße, die 5 der 10 zu errichtenden Häuser erschließen wird, realisiert werden. Dann ist die Übergabe der Straße in die Baulast der Hansestadt Demmin geplant. Entsprechend der Forderung des Hoch- und Tiefbauamtes bedürfen die Planung für die Anbindung der Erschließungsstraße an die Kreisstraße sowie die Planungen für die 5 notwendigen Einzelanbindungen (Grundstückszufahrten) an die Kreisstraße jeweils der Genehmigung, die durch den Erschließungsträger einzuholen sind.

15. Bauzeit und Kosten

Es ist vorgesehen, noch in der 2. Jahreshälfte 1999 mit der Vermarktung einzelner Grundstücke zu beginnen. Da ein Teil der auszuweisenden Baugrundstücke direkt über die Drönnewitzer Straße erschlossen werden sollen, ist die Realisierung des die nördlichen Grundstücke erschließenden Verkehrsraumes nicht prioritär. Im Rahmen der Gesamterschließung des Baugebietes sind jedoch auch die Fragen bezüglich der Erschließung der nördlichen Grundstücke abzuklären.

Es wurde vereinbart, daß die Kosten der Bebauungsplanung durch einen Vorhabenträger finanziert werden. Dieser Vorhabenträger soll seitens der Hansestadt Demmin als Erschließungsträger gebunden werden. Damit verbunden werden soll die Übertragung der Erschließungskosten auf den zu bindenden Erschließungsträger (Erschließungsvertrag). Damit ist die Beplanung und Erschließung des Eigenheimstandortes Drönnewitzer Straße für die Hansestadt Demmin kostenneutral.