

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19  
"Pensiner Siedlung I" zur Errichtung von 15  
Einzelwohnhäusern

## Hansestadt Demmin

### Begründung

Stand: 16.10.1996



E. Wellmer  
Bürgermeister



## Inhaltsverzeichnis

1. Lage und Abgrenzung
2. Planungsanlaß
3. Inhalt des Flächennutzungsplanes
4. Ziele und Zwecke der Planung
5. Rechtsgrundlagen
6. Rahmenbedingungen
  6. 1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
  6. 2. Gegenwärtiger Zustand umgebener Flächen
7. Planinhalt gem. § 9 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]
  7. 5. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
  7. 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]
  7. 7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
  7. 8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
  7. 9. Flächen mit Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Immissionsschutz
8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
9. Sicherung der Erschließung
10. Wesentliche Auswirkungen des Bebauungsplanes
  10. 1. Plangebiet
  10. 2. Regionale Auswirkungen
11. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung
12. Realisierung des Bebauungsplanes
  12. 1. Als bald zu treffende Maßnahmen
  12. 2. Bodenordnende Maßnahmen
13. Verfahrensablauf
14. Kostenschätzung

---

## 1. Lage und Abgrenzung

1. 1. Das Planungsgebiet liegt im Nordosten der Hansestadt Demmin an der Ortsverbindungsstraße Demmin - Pensin (Kreisstraße DM 19) und wird im

- Nordosten durch das Flurstück 1 der Flur 8 der Gemarkung Demmin (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20)
- im Süden durch die Kreisstraße DM 19 nach Pensin
- im Süden durch das bebaute Grundstück der Kläranlage (Flurstück 169 der Flur 3 der Gemarkung Demmin)
- im Norden bzw. im Nordwesten durch die Mineralbodengrenze der Peene

begrenzt. Das Gesamtplangebiet hat eine Größe von ca. 6,27 ha. Vorhandener Gebäudebestand ist im Bereich des Plangebietes nicht gegeben.

## 2. Planungsanlaß

Der Investor beabsichtigt, im Bereich des Plangebietes 15 Einzelwohnhäuser zu errichten. Da die geplante Bebauung nach § 34 BauGB nicht zulässig ist und das zu bebauende Grundstück sich nicht im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes befindet, hat die Stadtvertretung der Hansestadt Demmin zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlagen die Aufstellung eines Vorhaben- und Erschließungsplanes (Nr. 19) beschlossen.

---

### **3. Inhalt des Flächennutzungsplanes**

3. 1. Im derzeit vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin wird die Fläche, in der das Plangebiet gelegen ist, nicht als Bebauungsfläche ausgewiesen. Aus diesen Grunde wurde im Aufstellungsbeschuß zum Vorhaben- und Erschließungsplan formuliert, daß gleichzeitig mit der Erstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes der Entwurf des Flächennutzungsplanes der Hansestadt Demmin zu überarbeiten ist. Auch in der landesplanerischen Stellungnahme des Amtes für Raumordnung und Landesplanung Mecklenburgische Seenplatte wird darauf hingewiesen, daß es notwendig ist, den Entwurf des Flächennutzungsplanes zu überarbeiten. Es wird durch das Amt für Raumordnung und Landesplanung jedoch nicht nur auf die Diskrepanz in diesem Bereich hingewiesen, sondern die Überarbeitung der Siedlungsflächenentwicklung für Wohnungsbau gefordert.

Die Überarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes wurde inzwischen begonnen. Der Forderung des Landesamtes für Raumordnung und Landesplanung nach Beachtung der Flächenvorsorge für unterschiedlichste Wohnbedürfnisse hat bei der Überarbeitung Beachtung gefunden.

### **4. Ziele der Planung**

4.1. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Planungsziele:

- Schaffung der rechtlichen Grundlagen für den Bau von 15 Einzelwohnhäusern
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere unter Berücksichtigung der besonderen Anforderungen, die durch die Lage des Plangebietes im offenen Landschaftsraum bedingt sind

- Beschränkung der Ausdehnung der Flächen, die einer Bebauung zugeführt werden, Sicherung des angrenzenden Umlandes (Landschaftsschutzgebiet, Uferschutzzone Peene) vor weiterer Beanspruchung
- Berücksichtigung der Belange von Umwelt- und Naturschutz

## 5. Rechtsgrundlagen

- 5.1. Neben dem Bebauungsplan steht den Städten und Gemeinden die Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan zur Verfügung. Mit diesem können die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung dringender Vorhaben ohne die Erstellung eines Bebauungsplanes geschaffen werden.
- 5.2. Rechtsgrundlage ist § 7 (Satzung über den Vorhaben- und Erschließungsplan) des Maßnahmengesetzes zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28.04.1993 (BGBl. I, S.622)

## 6. Rahmenbedingungen

### 6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Das Plangebiet ist vollkommen unbebaut und ist durch seine Lage im freien Landschaftsraum geprägt. Die Fläche, die der Bebauung zugeführt werden soll, wurde vormals landwirtschaftlich genutzt, liegt jedoch derzeit brach. Die Fläche im Bereich zwischen Kläranlage und geplanter Bebauung ist derzeit durch Ablagerungen von Erdmassen geprägt. Darüber hinaus wird das Plangebiet von einer 110 kV-Freileitung gequert.

## 6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

### 6.2.1. *Angrenzende Bebauung*

Lediglich vereinzelte Siedlungshäuser kennzeichnen den Umgebungsbe-  
reich des Plangebietes. Eine deutliche Wohnnutzung des Umfeldes ist  
jedoch nicht ableitbar.

Der vorhandene Gebäudebestand ist eingeschossig. Die angrenzenden, be-  
bauten Grundstücke haben eine Größe zwischen 1000 m<sup>2</sup> und 2500 m<sup>2</sup>.

### 6.2.2. *Angrenzende Landschaft*

Das Umland ist insbesondere durch das angrenzende Landschaftsschutz-  
gebiet "Unteres Peenetal", welches zum Teil in das Plangebiet hereinragt,  
geprägt. Darüber hinaus befindet sich im Süden des Plangebietes die  
Kläranlage der Hansestadt Demmin. Im Norden des Plangebietes grenzt  
eine Ruderalfläche an, die ebenfalls überplant wird (VE-Plan Nr. 20) und  
in deren Bereich der Bau von 5 Einzelwohnhäusern angedacht ist.

---

**7. Planinhalt gem. § 9 BauGB**

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

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

7.1.1. Das Plangebiet dient der Unterbringung von 15 Einzelwohnhäusern. Die Errichtung von Doppelhäusern bzw. von Reihenhäusern wurde ausgeschlossen. Damit wird den besonderen Anforderungen des Standortes (Siedlungscharakter der Umgebungsbebauung) Rechnung getragen.

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

7.2.1. Das Plangebiet wird in zwei Bereiche unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung getrennt. Unterschiedlich definiert wurde die Grundflächenzahl. Lediglich in einem Bereich des Plangebietes wurde die Grundflächenzahl mit 0,3 definiert. In diesem Bereich liegen die Grundstücksgrößen unterhalb der angestrebten 1000 m<sup>2</sup> und zur Sicherung der Bebaubarkeit der Grundstücke war es notwendig, die Grundflächenzahl mit 0,3 festzulegen. Im übrigen Teil des Plangebietes wird die Grundflächenzahl jedoch mit 0,2 definiert. Diese Definition, die für Wohnstandorte relativ niedrig gewählt ist, ist begründet im Flächenpotential (ein Großteil des Plangebietes befindet sich in der 100 m Uferschutzzone) und der Festlegung, daß im Plangebiet lediglich 15 Einzelwohnhäuser gebaut werden dürfen.

- 
- 7.2.2. Im Plan ist darüber hinaus definiert, daß die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen bis zu 50 von Hundert überschritten werden dürfen. Daraus ergibt sich, daß durchschnittlich 250 m<sup>2</sup> je Grundstück einer Bebauung zugeführt werden dürfen.
- 7.2.3. Zur Eingliederung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Anlehnung an die vorhandene Einzelhausbebauung auf max. 1 Geschöß festgesetzt. Der Ausbau des Daches (Dachgeschöß) ist zulässig, soweit die Regelungen der LBauO M/V hinsichtlich der Definition eines Vollgeschosses Beachtung finden.
- 7.3. Baugrenzen, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche  
[§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
- 7.3.1. Zur Absicherung der Planungsziele wurden Baugrenzen definiert. Damit wird determiniert, in welchem Bereich die geplanten Bauvorhaben anzusiedeln sind, was der weiteren Sicherung der angrenzenden, bislang unverbauten Landschaft dient.
- 7.3.2. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist bestimmt, daß die Baugrenze durch Gebäudeteile bis max. 0,5 m überschritten werden darf. Damit soll sichergestellt werden, daß Einzelemente (Eingangstreppe, Erker o.dgl.), die aufgrund ihrer baulichen Anlage herausragen, ohne Probleme realisiert werden können.
-



- 
- 7.3.3. Der Bau von Nebenanlagen im Sinne der § 14 BauNVO ist außerhalb der als überbaubar definierten Grundstücksfläche allgemein unzulässig. Lediglich für ausgewählte Nebenanlagen mit geringer Grundfläche und geringem Bauvolumen wurde bestimmt, daß diese zugelassen werden können. Damit wird sichergestellt, daß die bauliche Verdichtung (z.B. Bau einer Gartenlaube und Vermietung als Ferienunterkunft) mit Nebenanlagen gering gehalten wird.
- 7.3.4. Nebenanlagen in Sinne des § 9 (1) Nr. 4 BauGB sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Diese Regelung gilt nicht für Garagenbauten. Entsprechend der textlichen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes sind diese lediglich innerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 7.3.5. Die nicht überbaute Grundstücksfläche ist zu begrünen. Entsprechend der Festsetzung des VE-Planes hat die Begrünung innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen.
- 7.4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
- 7.4.1. Das Plangebiet wird über vier Auf- und Abfahrten von der Ortsverbindungsstraße Demmin - Pensin (Kreisstraße DM 19) erschlossen. Neben zwei unmittelbaren Grundstückszufahrten (Grundstücke, die unmittelbar über die Kreisstraße erschlossen werden), werden zwei Privatwege realisiert. Im Plangebiet werden keine weiteren Verkehrsflächen realisiert.
-

- 7.4.2. Aufgrund der Verkehrssituation wurden in den Anbindungsbereichen der Privatwege zur DM 19 Sichtdreiecke definiert. Im Bereich dieser Sichtdreiecke ist es unzulässig, bauliche Anlagen und Pflanzungen mit einer Höhe  $> 0,70$  m zu situieren. Das Entfernen vorhandenen Baum- bzw. Strauchbestandes zur Sicherung der Anbindungen der Privatwege ist nicht notwendig.
- 7.5. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
- 7.5.1. Grünflächen in Sinne des § 9 (1) Nr. 15 BauGB wurden im Planbereich nicht definiert.
- 7.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 20 und 25 BauGB]
- 7.6.1. Im Plangebiet ist lediglich unwesentlicher Baum- und Strauchbestand situiert. Der vorhandene Bestand bleibt erhalten. Ein Eingriff ist nicht geplant.
- 7.6.2. Zur Kompensation des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild werden im Plangebiet unterschiedliche Maßnahmen definiert, die im Einzelnen erläutert werden sollen.

A. *Fläche für Maßnahmen zur Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft*

Im Bereich der ausgewiesenen Fläche ist zur Regenwassersammlung die Anlage eines Teiches vorzusehen, der biotopnah zu gestalten ist. Beim Ausbau ist darauf zu achten, daß mindestens eine Böschung eine Böschungsneigung von  $\geq 1 : 5$  aufweist. Neben Tiefwasserzonen (Mindesttiefe 1,2 m) sind Flachwasserzonen vorzuhalten. Im Uferbereich sind zur Gestaltung und Biotopaufwertung 5 Baumweiden zu pflanzen.

B. *Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sowie sonstigen Bepflanzungen*

Baumpflanzung entlang des Privatweges

Zur Begrünung der Privatwegefläche sind im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche 20 einheimische Laubbäume gem. Artenliste zu pflanzen. Empfohlen wird die Verwendung von *Acer plantanoides* bzw. *Tilia cordata*.

Anlage einer Wiese und Bepflanzung mit Einzelbäumen

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine Wiese anzulegen und je 500 m<sup>2</sup> Wiesenfläche ist ein einheimischer Laubbaum zu pflanzen. Entsprechend der textlichen Festsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ist zu sichern, daß in dem zu pflanzenden Baumbestand zwischen 20 % und 25 % Wildobst (Apfel, Birne, Speierling, Eberesche) integriert werden. Es ist zu sichern, daß die Fläche 2 x jährlich gemäht wird, wobei definiert ist, welche Mahdtermine einzuhalten sind.

Heckenpflanzung entlang des Übergangsbereiches zur Kläranlage

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine 7-reihige Hecke aus einheimische Laubgehölzen anzulegen. Die Pflanzung erfolgt so, daß eine pyramidal gestufte Hecke entsteht, die sowohl im Ober- als auch im Unterholz gut entwickelt ist. Zur Sicherung der angestrebten Entwicklung ist im VE-Plan ein Pflanzschema definiert, welches als Anhaltspunkt für die Heckenpflanzung dient. Abweichungen vom Pflanzschema sind nur dann zulässig, wenn die ersatzweise aufzunehmenden Arten ökologisch gleichwertig sind und eine analoge Funktion erfüllen. Zur besseren Übersichtlichkeit wird das definierte Pflanzschema für die Heckenpflanzung an dieser Stelle eingefügt.

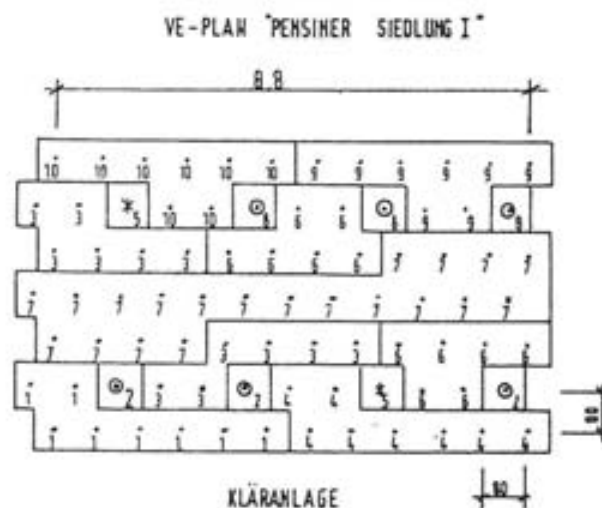


Abb.1: Pflanzschema Heckenpflanzung

---

auszuweisen. In diesem Bereich wird der für die Erschließung notwendige Schmutzwassersammler verlegt werden.

7.8. Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind

- 7.8.1. Entsprechend § 7 LNatSchG (100 m Uferschutzzone) wurde im Plangebiet eine Fläche definiert, in deren Bereich die Errichtung baulicher Anlagen unzulässig ist. Eine Hausgartennutzung in diesem Bereich ist zulässig.

7.9. Flächen mit Nutzungsbeschränkungen im Sinne des Immissionsschutzrechtes

- 7.9.1. Das Plangebiet wird durch eine 110 kV-Energieversorgungsleitung gequert. Aus Gründen der Vorsorge wurde definiert, daß in einer 100 m breiten Trasse (jeweils 50 m beidseits der Mastenlinie) eine Wohnbebauung unzulässig ist. Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, daß auch auf einen dauernde Aufenthalt im Freien (Spielplatz, Hausgarten) in diesem Bereich verzichtet werden sollte.

Zur Begrünung der Fläche wird definiert, daß die gleichen Festsetzungen wie zur Bepflanzung und zum dauernden Unterhalt der Wiese im Bereich des Flurstückes 169/10 heranzuziehen sind.

- 7.9.2. Hinsichtlich der Nähe der Kläranlage und der sich diesbezüglich ergebenden eventuellen Nutzungsbeschränkungen wurde durch den Investor ein Immissionsschutzgutachten beim Ingenieurbüro Dr. Wünsche in Auftrag gegeben. Neben der Problematik der Geruchsbelästigung wurde sich im Gutachten mit den Faktoren Lärm und Schadstoffe auseinandergesetzt.

Entsprechend des Hinweises des Immissionsgutachtens, welches im Hinblick auf die Nähe der Kläranlage erstellt wurde, ist die Heckenpflanzung auf den aufgeschütteten Erdmassen zu realisieren. Ein Einebnen dieser Erdmassen ist aus diesem Grunde nicht vorzusehen (Keine Abgrabungen, keine Aufschüttungen in der Planung vorgesehen).

#### 7.7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

- 7.7.1. Da die Erschließungsanlagen innerhalb des Plangebietes nicht in kommunales Eigentum übernommen werden, ist es notwendig, entsprechende Flächen, die als Privatwege genutzt werden sollen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belasten. Neben den Anliegern werden die Versorgungsträger von diesem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht begünstigt. Darüber hinaus ist definiert, daß der Allgemeinheit im Bereich des Erschließungsweges sowie des Weges entlang des Plangebietes ein Gehrecht eingeräumt wird.

Die Ausweisung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Versorgungsträger ist notwendig, da die Versorgungsträger die entstehenden Wohnhäuser jeweils einzeln erschließen wollen. Das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Anlieger ist ebenfalls nicht entbehrlich, da die Wohnhäuser nach Fertigstellung verkauft werden sollen; die Wegefläche jedoch keine Widmung erfährt.

- 7.7.2. In Ergebnis der vertraglichen Vereinbarungen des Vorhaben- und Erschließungsträgers mit den Zweckverband Wasser/Abwasser Demmin und Altenreptow (Erschließungsvertrag zum Durchführungsvertrag) ist es notwendig, eine weitere Fläche (im Osten der vorhandenen 110 kV-Freileitung) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes

Zusammenfassend wird eingeschätzt, daß gegen die Satzung aus gutachterlicher Sicht keine immissionsbedingten Versagungsgründe bestehen. Dies wird unter anderem wie folgt begründet:

1. Lärmimmissionen in unzulässiger Größenordnung sind nicht zu erwarten.
2. Als Luftverunreinigung kommt vorwiegend Geruch in Betracht. Weiterhin in Klärwerken entstehende Emissionen, wie Stäube, Dämpfe oder Aerosole, können als Einwirkung auf die geplante Wohnbebauung ausgeschlossen werden.
3. Bei der Prognose der Relevanz der Geruchsbelästigung wird festgestellt, daß aufgrund der Analyse der Quellenkonfiguration, der Häufigkeit der Geruchsereignisse sowie deren Art und Intensität, ein erheblicher Belästigungsgrad bzw. gesundheitliche Gefährdungen ausgeschlossen werden. Seitens des Gutachters wird erklärt, daß die im Plangebiet zu erwartende Geruchshäufigkeit die für Reine Wohngebiete definierte Grenze von 3 % der Jahresstunden nicht übersteigt.

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

- 8.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen werden in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M/V vom 26.04.1994 weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M/V getroffen. Sie machen Aussagen zu Gestalt und Material der Baukörper, um eine gute Eingliederung des neuen Baugebietes in das vorhandene, typische Orts- und Landschaftsbild zu gewährleisten und einen harmonischen Gesamteindruck des Gebietes zu erzielen.

**9. Sicherung der Erschließung**

- 9.1. Seitens der Versorgungsträger wurde sich in der Beteiligung Träger öffentlicher Belange dahingehend geäußert, daß eine Erschließung des Plangebietes gesichert werden kann. Es wurden seitens des Vorhaben- und Erschließungsträgers schon Vorgespräche mit den Versorgungsträgern geführt und z.T. bereits vertragliche Vereinbarungen erzielt. Die Ergebnisse der Gespräche bzw. vertraglichen Vereinbarungen haben in der Planzeichnung zu geringfügigen Änderungen der Anschlußpunkte geführt. Die Ergebnisse der Einzelverhandlungen mit den Versorgungsträgern sollen im Folgenden kurz dargestellt werden.



*9.1.1. Energieversorgung*

Zwischen der EMO AG Neubrandenburg und dem Vorhaben- und Erschließungsträger wurde die Realisierung der Stromversorgung im Plangebiet vertraglich vereinbart. Seitens des Versorgungsträgers wurde eine Anschlußplanung für den Eigenheimkomplex durchgeführt. Aufgrund der Vereinbarungen ergibt sich, daß als Übergabepunkt für die Stromversorgung lediglich der östliche Anbindebereich des Privatweges in Frage kommt, da der notwendige Kabelverteilerschrank im Bereich der ca. 530 m entfernten Bebauung östlich des Plangebietes (in Richtung Pensin, andere Seite der Kreisstraße) erstellt wird.

*9.1.2. Gasversorgung*

Die OMG Neubrandenburg hat in ihrer Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange darauf hingewiesen, daß sich im Bereich des Plangebietes keine Anlagen des Versorgungsträgers befinden. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, daß bei entsprechendem Interesse und im Rahmen der Wirtschaftlichkeit jedoch eine Gasversorgung sichergestellt werden kann. Ein entsprechendes Angebot wurde seitens des Versorgungsträgers dem Vorhaben- und Erschließungsträger unterbreitet.

*9.1.3. Trinkwasserversorgung*

Anschlußpunkt für die Trinkwasserversorgung ist die vorhandene Trinkwasserleitung PE 110, die im Bereich des Pensiner Weges gelegen ist.

#### 9.1.4. *Löschwasserversorgung*

Seitens der Freiwilligen Feuerwehr der Hansestadt Demmin wird darauf hingewiesen, daß zur Zeit keine Hydranten zur Löschwasserversorgung vorhanden sind. Zur Sicherung der Versorgung wäre es notwendig, daß aus der Trinkwasserleitung mindestens 48 m<sup>3</sup>/h entnommen werden können. Diese Kapazität ist jedoch nicht gegeben. Trotzdem sollen für die Teilsicherung der Löschwasserversorgung Unterflurhydranten im Plangebiet realisiert werden. Zusätzlich wird bei der Anlage des Regenrückhaltebeckens eine Löschwasserentnahmestelle realisiert. Desweiteren besteht die Möglichkeit, zur Sicherung der Löschwasserversorgung im Extremfall auf die in unmittelbarer Nähe fließende Peene zurückzugreifen. Sowohl seitens der Freiwilligen Feuerwehr als auch seitens des Landkreises Demmin, Umweltamt wurden hinsichtlich dieser Lösung keine Bedenken angemeldet.

#### 9.1.5. *Regenwasserentsorgung*

Die Sammlung des anfallenden Regenwassers erfolgt in einem Regenrückhaltebecken, welches mit einem Überlauf zum anliegenden Graben ausgestattet wird.

#### 9.1.6. *Schmutzwasserentsorgung*

Das anfallende Schmutzwasser wird gesammelt, über eine Freispiegelleitung (Stzg. DN 150) in ein in der Nähe des Regenrückhaltebeckens gelegenes Pumpwerk geleitet und von dort über eine Druckrohrleitung (PE-HD d 90 x 8,2) zur Kläranlage transportiert.

## 10. Wesentliche Auswirkungen des VE-Planes

10. 1. Plangebiet

Bei Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes ergibt sich für das Plangebiet folgende Flächenbilanz:

Gesamtfläche	- 62.780,00 m <sup>2</sup>
davon	
Wegefläche	- 2.025,00 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün	- 520,00 m <sup>2</sup>
Heckenpflanzung, Hecke (Bestand)	- 5.675,00 m <sup>2</sup>
Wiesenfläche	- 31.830,00 m <sup>2</sup>
Niederungsfläche, Graben	- 1.540,00 m <sup>2</sup>
Regenrückhaltebecken + Umland	- 2.770,00 m <sup>2</sup>
Hausgarten (vorhanden)	- 1.010,00 m <sup>2</sup>
private Grundstücksfläche	
davon	
versiegelbar	- 5.517,60 m <sup>2</sup>
Hausgartennutzung	- 11.892,40 m <sup>2</sup>

10.2. Regionale Auswirkungen

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Bebauung der eingangs beschriebenen Fläche mit 15 Einzelhäusern vorbereitet. Aufgrund der äußerst reizvollen Umgebung, die das Plangebiet kennzeichnet, aufgrund der Grundstücksgrößen und der geringen Anzahl entstehender Wohnhäuser (mit

dem Plangebiet des VE-Planes Nr. 20 insgesamt 20 Wohnhäuser) ist davon auszugehen, daß trotz der vorhandenen Energieversorgungsfreileitung (110 kV) und der Nähe des Klärwerkes der Hansestadt Demmin in diesem Bereich ein Wohnstandort für den gehobenen Anspruch entstehen wird. Da sich die Hansestadt Demmin entschlossen hat, den Wohnstandort des Bebauungsplanes Nr. 1 "Achtermanns Acker" neu zu ordnen und die Erschließungsleistungen in diesem Bereich zu reduzieren und einen Teil des Plangebietes dem Geschößwohnungsbau (6 WE) zuzuführen, stand die Frage nach einem Standort des gehobenen Anspruches neuerlich. Da der neu ausgewiesene Standort diesen Ansprüchen ebenfalls gerecht wird, unterstützt die Hansestadt Demmin den Vorhaben- und Erschließungsträger bei seinen Ambitionen. Auch die Tatsache, daß bei einem Vorhaben- und Erschließungsplan neben der Erschließung des Plangebietes auch die Bebauung des Standortes innerhalb eines bestimmten Zeitrahmens vertraglich vereinbart wird und damit die Bebauung des Standortes als gesichert angesehen werden kann, wird durch die Hansestadt Demmin positiv für die Standortentwicklung bewertet.

Aufgrund der Lage des Plangebietes war die Hansestadt Demmin ursprünglich versucht, in unmittelbarer Stadtrandlage Alternativen zu diesem Standort (ebenfalls für den gehobenen Anspruch, mit landschaftlichem Reiz, Sichtbeziehungen zum Wasser) zu finden. Diese Standortsuche war jedoch nicht erfolgreich.

Positive Auswirkungen der Vorhaben- und Erschließungsplanung sind insbesondere bei der Erhaltung und Entwicklung der Bauwirtschaft der Region zu erwarten. Da es sich beim Vorhaben- und Erschließungsträger um einen Unternehmer aus der Region handelt, sichert die Realisierung des Vorhabens die Auftragslage des Investors ab.

## 11. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

### 11.1. Aussagen zum Eingriff auf Natur und Landschaft

#### 11.1.1. *Europäisches Vogelschutzgebiet*

##### Einleitung

In den Stellungnahmen des Staatlichen Amtes für Umwelt und Natur Neubrandenburg zu den Entwürfen der Vorhaben- und Erschließungspläne Nr. 19 und 20 ("Pensiner Siedlung I und II) im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde aus dem Fachbereich Naturschutz darauf hingewiesen, daß sich aus den Planunterlagen nicht in ausreichender Weise ableiten läßt, inwieweit sich mit der Problematik der Europäischen Vogelschutzrichtlinie auseinander gesetzt worden ist. Aus diesem Grunde wird seitens des STAUN Neubrandenburg diesbezüglich empfohlen, sich neuerlich sowohl mit dem Standort an sich (Standortalternativen?) als auch mit der Verträglichkeit des Vorhabens bezüglich der allgemeinen Schutzziele des EU-Vogelschutzgebietes auseinanderzusetzen. Aufgrund der unmittelbaren Zusammengehörigkeit der VE-Pläne Nr. 19 und 20 im Hinblick auf die räumliche Lage aber auch aufgrund der beabsichtigten Vorhaben (Bau von 15 Einzelwohnhäusern im Plangebiet Nr. 19 und von 5 Einzelwohnhäusern im Plangebiet Nr. 20) werden die Pläne nicht einzeln auf ihre Verträglichkeit untersucht.

##### Diskussion von Standortalternativen

Kennzeichnend für Vorhaben- und Erschließungspläne ist, daß durch den Vorhaben- und Erschließungsträger sowohl die Sicherung der Erschließung als auch die Durchführung des Vorhabens übernommen wird. Dazu verpflichtet sich der Vorhaben- und Erschließungsträger im Durchführungsver-

trag. Dies bedeutet, daß für die Stadt die Planung sowie deren Umsetzung vollständig kostenneutral ist. Auch stellt diese Planung keine Angebotsplanung im Sinne der Bauleitplanung dar, sondern der Investor sichert auch die Besiedlung des Plangebietes. Zwingende Voraussetzung dazu ist, daß durch den Vorhaben- und Erschließungsträger ein unmittelbarer Zugriff auf die zu überplanende Fläche gegeben sein muß. Dies ist sowohl im Falle des Plangebietes Nr. 19 als auch im Falle des Plangebietes Nr. 20 der Fall. Ein Zugriffsrecht auf die Flächen auf der anderen Staßenseite besteht nicht. Auch andere Alternativstandorte können nicht aufgezeigt werden. Bereits in der Landesplanerischen Stellungnahme, die am 21.02.1996 für die Standorte "Pensiner Siedlung I und II" abgegeben wurde, wurde formuliert, daß raumordnerische Bedenken zurückgestellt werden, da andere geeignete Standorte für Grundstücke für den "gehobenen" Wohnbedarf nicht zur Verfügung stehen und das Reagieren der Hansestadt Demmin auf ein entsprechendes Nachfragepotential auch raumordnerisch mitgetragen wird.

#### EU-Vogelschutzgebiet

Das Plangebiet ist im Randbereich der Peene, ca. 100 m vom Ufer entfernt, gelegen. Es liegt am Rande des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal", welches gleichzeitig als Europäisches Vogelschutzgebiet bei der EU gemeldet ist. Das Flußtalmoor der Peene wurde darüber hinaus im Regionalen Raumordnungsprogramm Mecklenburgische Seenplatte als Vorranggebiet Naturschutz ausgewiesen. Der beigefügten Auszug aus dem Kartenwerk des Landschaftsplanes der Hansestadt Demmin (Deckblatt Nr. 3 "Sensible Naturräume") zeigt neben der Grenze des LSG "Unteres Peenetal" (entsprechend der Einstufung im Regionalen Raumordnungsprogramm gleichzeitig Vorsorgeraum Naturschutz) auch die Lage des Flußtalmoores, welches im unmittelbaren Bereich nördlich des Plangebietes lediglich wenige Meter breit ist.

# Legende


## I. Allgemeine Eintragungen

23

 Grenze des administrativen Stadtgebietes

 Siedlungsfläche

- B 110 - Hauptverbindungsstraßen

 Bahnlinie (Strecke Stralsund - Neubrandenburg)

 wichtige Gewässer

## II. Fachspezifische Eintragungen

### Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege

 Naturschutzgebiet

 Flußtalmoor

### Vorsorgeräume Naturschutz und Landschaftspflege

 Landschaftsschutzgebiet

•••• Schutzzone I des Landschaftsschutzgebietes

○ ○ ○ ○  
○ ○ ○ ○ hochwertiger, zu entwickelnder Biotopkomplex (nur außerhalb von LSG bzw. NSG und Flußtalmoore)

Auszug  
Deckblatt Nr. 3 "Sensible Naturräume"  
des  
Landschaftsplanes der Hansestadt Demmin

---

Entsprechend der Empfehlung des STAUN Neubrandenburg soll nun untersucht werden, inwieweit die Realisierung des Vorhabens (Bau von insgesamt 20 Einzelwohnhäusern und der dazu notwendigen Erschließungseinrichtungen) den Schutzziele des Europäischen Vogelschutzgebietes zuwiderläuft. Die Richtlinie dazu ist der Artikel 6 der FFH-Richtlinie, welche in Artikel 3 und 4 folgende Verfahrensweisen vorsieht:

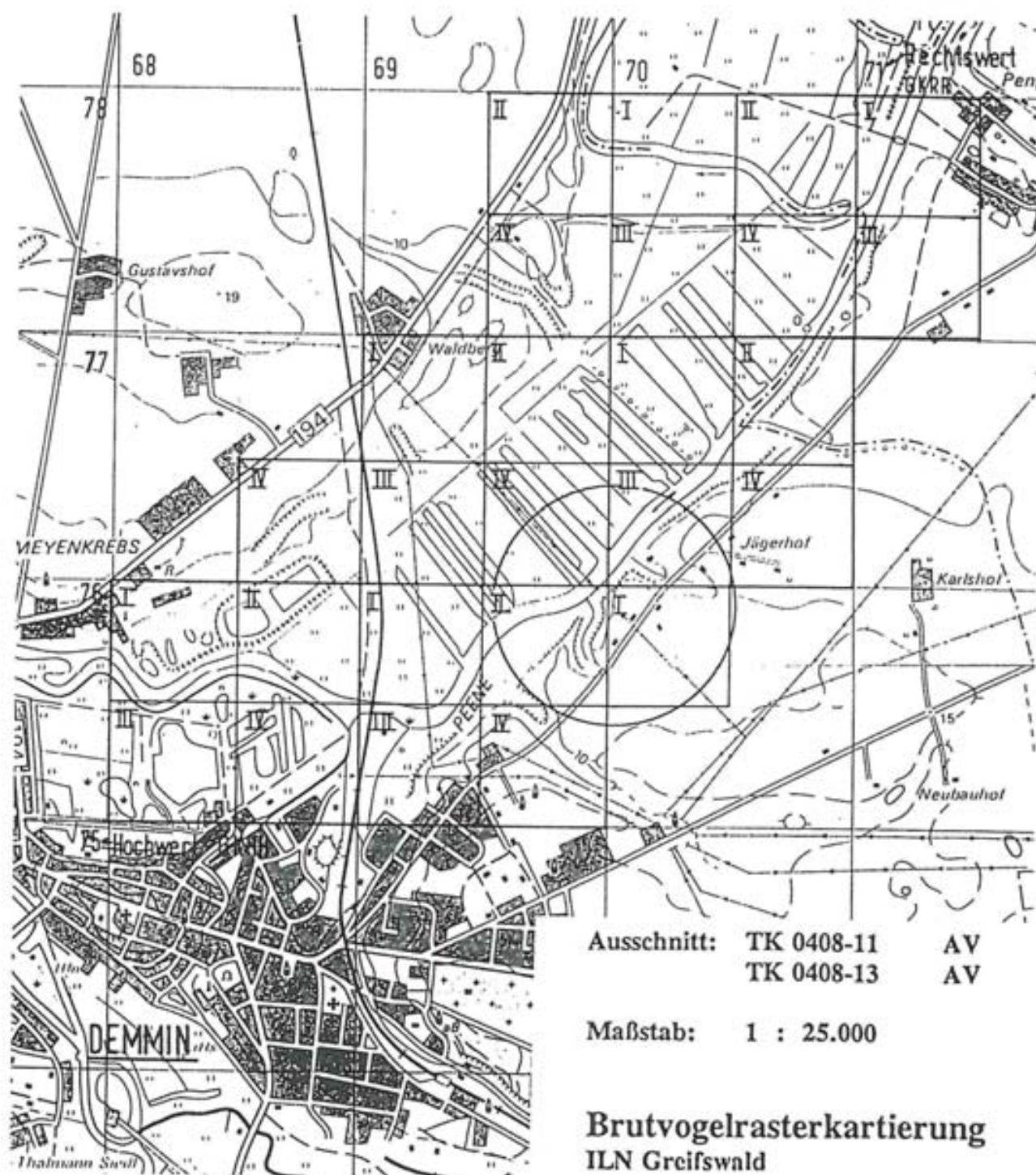
- Abs. (3) Pläne und Projekte, die nicht unmittelbar mit der Verwaltung des Gebietes in Verbindung stehen oder hierfür notwendig sind, die ein solches Gebiet jedoch einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten **erheblich** beeinträchtigen können, erfordern eine Prüfung auf Verträglichkeit 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 Verträglichkeit notwendig, wenn zu erwarten ist, daß das Vogelschutzgebiet erheblich durch das geplante Vorhaben beeinträchtigt wird. Zur Prüfung der Erheblichkeit soll das vorhandene, vom ILN Greifswald aufgenommene und zur Verfügung gestellte Material hinsichtlich des Brutvogelvorkommens im Bereich der Peeniederung im Umfeld des Plangebietes untersucht werden.

Die Karte II zeigt das Untersuchungsrastrer sowie die Kennzeichnung des 500 m Umfeldes um das Projektzentrum.



In der Tabelle I sind die Vögel, die im Umkreis von 500 m durch das ILN Greifswald als Brutvögel kartiert wurden, aufgelistet. Neben dem Vorkommen der Art an sich, lassen sich aus der Kartierung auch Rückschlüsse auf die Verteilung der Arten ziehen.

Brutvögel im näheren Umfeld des Plangebietes (r = 500 m) (kartiert durch ILN Greifswald im Rahmen der Projektentwicklung *Pensinerlandschaft*)		RL	MV	EU	Untersuchungsquadrant				
					76/69/III	76/69/IV	76/70/I	77/69/IV	77/70/III
<i>Acanthis cannabina</i>	Hänfling				x	x	x		
<i>Acrocephalus palustris</i>	Sumpfrohrsänger				x				
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohrsänger				x			x	
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche					x	x		
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente							x	
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper				x				
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz					x			x
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink						x	x	x
<i>Carpodacus erythrinus</i>	Karmingimpel	4						x	
<i>Charadrius dubius</i>	Flußregenpfeifer	3				x			
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube					x			x
<i>Corvus corone cornix</i>	Nebelkrähe				x			x	x
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck								x
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe					x			x
<i>Emberiza calandra</i>	Grauammer	3							x
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer				x	x		x	x
<i>Emberiza schoeniclus</i>	Rohammer				x			x	x
<i>Erithacus rubescula</i>	Rotkehlchen							x	x
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink				x	x	x	x	x
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter					x			
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe					x			x
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	3	EU				x		
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl				x			x	
<i>Luscinia luscinia</i>	Sprosser				x	x		x	x
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze					x	x		x
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze					x			x
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol							x	x
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise					x		x	
<i>Parus major</i>	Kohlmeise					x	x	x	x
<i>Passer domesticus</i>	Haussperling					x	x		
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling					x	x	x	
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz					x			
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz					x	x		x
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitislaubsänger				x	x		x	x
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle				x	x		x	
<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmelze	4			x			x	
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	3				x			
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	3			x				
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz					x			
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube					x			
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star					x	x	x	x
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke							1	
<i>Sylvia communis</i>	Domgrasmücke				x	x	x		x
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke				x	x		x	
<i>Sylvia nisoria</i>	Sperbergrasmücke	3	EU					1	
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig					x		x	x
<i>Turdus merula</i>	Amsel				x	x		x	x
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel					x			

In der Tabelle II sind die Vögel, die im weiteren Umfeld (> 500 m) kartiert wurden, aufgelistet. Die fett gedruckten, rechts bündig geschriebenen Arten wurden lediglich außerhalb der 500 m - Zone erfaßt. Die Uferschwalbe und die Graumammer wurden lediglich im Umfeld des Plangebietes lokalisiert. Nachweise im weiteren Umfeld des Plangebietes liegen nicht vor.

Brühgel im weiteren Umfeld des Plangebietes (> 500 m)		RL	MV	EU	76/68		76/69		77/68		77/70		78/69		78/70		78/71		
(weiter nach Lf-Druckfeld im Rahmen der Populationsdichte "Normalverteilung", Kartierung beschränkt sich auf "Normal")					I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III
<i>Acanthis cannabina</i>	Hänfling					X	X	X	X	X								X	X
<i>Acrocephalus palustris</i>	Sumpfrohsänger					X	X	X				X							
<i>Acrocephalus schoenobaenus</i>	Schilfrohsänger	3				X	X												
<i>Acrocephalus scirpaceus</i>	Teichrohsänger					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Alauda arvensis</i>	Feldlerche							X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Anas platyrhynchos</i>	Stockente					X	X	X	X		X	X							
<i>Anas querquedula</i>	Knäkente	2				X													
<i>Anas strepera</i>	Schnatterente										X							X	
<i>Anser anser</i>	Gragans										X								
<i>Anthus pratensis</i>	Wiesenpieper							X						X	X	X	X	X	X
<i>Apus apus</i>	Mauersegler					X													
<i>Buteo buteo</i>	Mäusebussard									X	X								
<i>Carduelis carduelis</i>	Stieglitz							X	X				X	X	X				X
<i>Carduelis chloris</i>	Grünfink					X			X	X	X	X	X	X	X				X
<i>Carduelis spinus</i>	Zeisig												X	X					
<i>Carpodacus erythrinus</i>	Karolingimpel	4						1											
<i>Charadrius dubius</i>	Flußregenpfeifer	3				X	X												
<i>Chlidonias niger</i>	Trauerseeschwalbe	2	EU							X									
<i>Coccyzus coccyzoides</i>	Kernbeißer																	X	
<i>Columba palumbus</i>	Ringeltaube					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Corvus corax</i>	Koikrabe									X									X
<i>Corvus corone comix</i>	Nebelkrähe					X				X	X	X							X
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck					X	X	X			X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Cygnus olor</i>	Höckerschwan									X									
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe					X		X	X	X		X	X	X					X
<i>Emberiza calandra</i>	Graumammer	3				kein Vorkommen im weiteren Umfeld des Plangebietes													
<i>Emberiza citrinella</i>	Goldammer					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Emberiza schoeniclus</i>	Rohrhammer					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Eritacus rubescens</i>	Rotkehlchen					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Falco tinnunculus</i>	Türmfalke					X													
<i>Fringilla coelebs</i>	Buchfink					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Fulica atra</i>	Bleifralche					X					X								
<i>Gallinago gallinago</i>	Bekassine	2								X									
<i>Garrulus glandarius</i>	Eichelhäher					X		X											
<i>Hippolais icterina</i>	Gelbspötter							X											X
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe					X		X	X	X		X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Lanius collurio</i>	Neuntöter	3	EU								X								X
<i>Locustella fluviatilis</i>	Schlagschwirl	4				X	X	X	X		X								
<i>Locustella luscinioides</i>	Rohrschwirl	3				X	X	X	X										
<i>Locustella naevia</i>	Feldschwirl					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Luscinia luscinia</i>	Sprosser					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Luscinia svecica</i>	Blaukehlchen	2	EU					X											
<i>Motacilla alba</i>	Bachstelze					X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Motacilla flava</i>	Schafstelze							X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Muscicapa striata</i>	Grauschnäpper										X								
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol									X									X
<i>Parus caeruleus</i>	Blaumeise					X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Parus major</i>	Kohlmeise					X		X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Parus montanus</i>	Weidenmeise																		X
<i>Passer domesticus</i>	Hausperling					X	X	X	X				X						X
<i>Passer montanus</i>	Feldperling					X		X	X	X	X		X						X
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz							X											X
<i>Phoenicurus ochruros</i>	Hausrotschwanz					X		X	X	X									X
<i>Phylloscopus collybita</i>	Zilpzalp										X								X
<i>Phylloscopus trochilus</i>	Fitisilberling					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Pica pica</i>	Elster							X						X					
<i>Podiceps cristatus</i>	Haubentaucher						X				X	X							
<i>Prunella modularis</i>	Heckenbraunelle					X	X	X		X	X								X
<i>Remiz pendulinus</i>	Beutelmeise	4				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Riparia riparia</i>	Uferschwalbe	3				kein Vorkommen im weiteren Umfeld des Plangebietes													
<i>Saxicola rubetra</i>	Braunkehlchen	3				X		X	X	X			X	X					
<i>Serinus serinus</i>	Girrlitz							X											
<i>Sterna hirundo</i>	Flußseeschwalbe									X									
<i>Streptopelia decaocto</i>	Türkentaube					X		X											
<i>Streptopelia turtur</i>	Turtaube							X											
<i>Sturnus vulgaris</i>	Sitar					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Sylvia atricapilla</i>	Mönchgrasmücke					X	X	X											X
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke										1	1							1
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke					X	X	X	X		X	X							
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Sylvia nisoria</i>	Sperbergrasmücke	3	EU																1
<i>Troglodytes troglodytes</i>	Zaunkönig							X		X	X	X							
<i>Turdus merula</i>	Amsel					X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
<i>Turdus philomelos</i>	Singdrossel					X	X	X	X										
<i>Turdus pilaris</i>	Wacholderdrossel	4				X													
<i>Vanelus vanellus</i>	Kiebitz					X													

---

Die Auflistung der Brutvogelvorkommen im Umfeld von 500 m um das Plangebiet verdeutlicht, daß in diesem Bereich 48 unterschiedliche Brutvogelarten kartiert werden konnten, wovon zwei Arten im Anhang I der Europäischen Vogelschutzrichtlinie verzeichnet sind und somit besonderer Aufmerksamkeit bedürfen. Dabei handelt es sich um den Neuntöter (*Lanius collurio*) sowie die Sperbergrasmücke (*Sylvia nisoria*).

Der *Neuntöter* ist entsprechend "Die Vogelwelt des Landkreises Demmin" (Autorengemeinschaft, 1994) ein allgemein häufiger Brutvogel im Kreisgebiet. Vorwiegend wird die offene Landschaft besiedelt, wobei hecken- und buschreiches Gelände bevorzugt werden. Gebüsch aller Art, die an Wiesen und Weideplätze grenzen, Gärten und Baumpflanzungen sind seine Aufenthaltsorte. Dichte Hecken sind Grundvoraussetzung für sein Wohlbefinden. Aufgrund der Charakteristik der Vogelart, seiner Häufigkeit im Kreisgebiet und unter Berücksichtigung der textlichen Festsetzungen bezüglich der Anlage einer Streuobstwiese (Plangebiet Nr. 20) bzw. umfangreicher Heckenpflanzungen im Übergangsbereich zur Kläranlage (Plangebiet Nr. 19) sowie großzügiger Freiflächengestaltung kann jedoch davon ausgegangen werden, daß es sogar zu einer Verbesserung der Lebensraumsituation für den Neuntöter kommt.

Auch die *Sperbergrasmücke* ist ein Vogel, der mit Vorliebe Dickichte, ansonsten auch buschiges Gelände für ihren Aufenthalt bevorzugt. Es handelt sich jedoch um eine Art, die im Landkreis Demmin als sehr seltener Brutvogel einzustufen ist. Bislang gelangen lediglich wenige Brutnachweise, wobei die Tendenz leicht steigend ist. Das im Umfeld von 500 m kartierte Vorkommen eines Brutpaares zeigt um so mehr die Seltenheit dieser Vogel-

art. Der Nachweis erfolgte in einem Quadraten jenseits der Peene, der damit eine natürliche Schutzfunktion zukommt. Durch die geplante Bebauung des Vorhabengebietes mit 20 Häusern, wird dieser seltene Vogel in seinem derzeitigen Lebensraum nicht beeinträchtigt. Eine Verbesserung der Lebensraumsituation, ähnlich wie beim Neuntöter durch die Realisierung umfangreicher Pflanzungen als Ausgleich für den baubedingten Eingriff, ist bei der Sperbergrasmücke jedoch nicht zu erwarten.

Bei den darüber hinaus im Umfeld anzutreffenden Arten handelt es sich um Vögel, die in ihrem Bestand weitestgehend nicht gefährdet sind. Lediglich 4 Arten gelten im M/V als gefährdet, 2 als potentiell gefährdet. Auch auf diese Arten soll an dieser Stelle kurz eingegangen werden.

Der Lebensraum des *Karmingimpels*, als potentiell gefährdet in M/V eingestuft, hat sich seit Mitte der 70er Jahre immer weiter südlich ausgebreitet und beschränkt sich im Untersuchungsraum auf die verbuschten Flächen des Peenetalmoores. Er lebt mit Vorliebe in den dichtesten Gehölzen, schätzt mit Rohr und Gebüsch bewachsene Brüche. Aufgrund seiner spezifischen Lebensraumansprüche ist der Karmingimpel als nicht gefährdet durch die Bebauung einzustufen.

Der *Flußregenpfeifer* (RL M-V: gefährdet) wurde bislang regelmäßig im Bereich des Geländes der Zuckerfabrik (weiteres Umfeld des Plangebietes) sowie einmalig beim Bau der Kläranlage (unmittelbare Nähe des Plangebietes) nachgewiesen. Er bevorzugt vegetationsfreie Fläche, wobei er auch anthropogen vegetationslose Flächen annimmt. Es ist einzuschätzen, daß in einem Umfeld von 500 m keine optimalen Biotope für den Flußregenpfeifer vorhanden sind, so daß auch künftig nicht mit einer Neuansiedlung zu rech-

nen ist. Lediglich in der Bauphase des Projektes würde ein akzeptabler Lebensraum geschaffen, der jedoch nur vorübergehend genutzt werden könnte.

Die *Grauammer* liebt die offene Feldflur, wobei sie in Gebüsch, Großsträuchern in der Nähe von Ruderalflächen, Viehweiden, Wiesen nistet. Der Quadrant, in dem die Grauammer nachgewiesen worden ist (77/70/III) soll nicht unmittelbar für eine Bebauung genutzt werden, vielmehr ist in diesem Bereich die Anlage eines Feuchtbiotopes sowie einer Streuobstwiese angedacht, so daß potentieller Lebensraum geschaffen wird. Die Grauammer ist in M-V als gefährdet eingestuft, wobei das Hauptvorkommen im LK Demmin liegt, in dem sie noch regelmäßig anzutreffen ist. Da es kaum Verbreitungslücken gibt und eine hohe Reproduktivität gegeben ist, kann davon ausgegangen werden, daß auch bei nicht Annahme des veränderten Lebensraumes die Art in ihrem Bestand nicht nachhaltig beeinträchtigt wird.

Die *Beutelmeise* (RL M-V: potentiell gefährdet) ist ein Vogel, der im Uferbereich (frühe Sukzezzionsstadien) von stehenden und langsam fließende Gewässern seinen Lebensraum findet. Weidengebüsche, Bruch- und Auwälder dienen ihr als Nahrungs- und Brutrevier. Es ist nicht davon auszugehen, daß die Beutelmeise in ihrem Bestand durch die Realisierung der Bebauung gefährdet wird.

Die *Uferschwalbe* hat derzeit weder im näheren noch im weiteren Umfeld des Plangebietes sein Vorkommen. Bei den vom ILN kartierten Uferschwalben handelt es sich um einzelne Exemplare, die in der Phase der Bebauung des Klärwerkes in frisch angerissenen Baugruben ihre Niströhren gebaut haben. Da weder das nähere noch das weitere Umfeld des Plangebietes natürliche Lebensräume der Uferschwalbe aufweist, ist von einer spontanen

Ansiedlung der Art nicht auszugehen. Aus diesem Grunde kann für die Art keine Beeinträchtigung abgeleitet werden.

Beim *Braunkehlchen* ist davon auszugehen, daß im Bereich des Planungsraumes ca. 1 - 2 Brutpaare anzutreffen sind, die durch die Bebauung verdrängt werden. Da im unmittelbaren Umfeld jedoch Ausweichreviere vorhanden sind und das Braunkehlchen an sich einen weiten Verbreitungsraum hat, ist jedoch davon auszugehen, daß eine Gefährdung der Art nicht gegeben ist.

Im weiteren Umfeld des Plangebietes ( $r > 500$  m) wurden sogar 76 unterschiedliche Brutvogelarten nachgewiesen; so unter anderem außer Sperbergrasmücke und Neuntöter auch die Bekassine (RL M/V 2), das Blaukehlchen (EU und RL M/V 2), die Knäkente (RL M/V 2) sowie die Trauerseeschwalbe (EU und Rote Liste M/V 2). Ein Nachweis des Eisvogels als weitere im Anhang I der EU-Richtlinie aufgeführten Art erfolgte nicht, obwohl der untersuchte Lebensraum das Vorkommen dieser Art vermuten läßt.

Bei den im weiteren Umfeld kartierten Arten handelt es sich um Vögel mit sehr spezifischen Lebensraumansprüchen, die deutlich an spezielle Biotope geknüpft sind und auch bei der Nahrungssuche kein großflächiges Revier in Anspruch nehmen. Aus diesem Grunde wird auch für diese Arten davon ausgegangen, daß durch den Bau der 20 Einfamilienhäuser diese Arten in ihrem Vorkommen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Da die Voruntersuchungen bereits ergeben haben, daß sich aufgrund des geplanten Vorhabens keine erheblichen Einflüsse auf die vorhandenen Vogelvorkommen ableiten lassen, wird es von Seiten der Hansestadt Dem-

min als nicht notwendig erachtet, eine Prüfung der Umweltverträglichkeit des Planvorhabens aufgrund des Artikels 6 Abs. 3 in Verbindung mit Abs. 4 einzuleiten.

#### 11.1.2. *Plangebiet*

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

#### 11.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Bewertung des Eingriffs 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 weitestgehend anwendbar und ermöglicht eine relativ schnelle Bilanzierung. Aufgrund der besonderen Bedingungen in M/V wurde das Modell jedoch leicht modifiziert (siehe hierzu Punkt 11.2.3.)



Folgende Grundannahmen wurden getroffen bzw. Vereinfachungen postuliert:

1. Ermittlung des Schutzwertes

Da das Plangebiet am Rande des Landschaftsschutzgebietes "Unteres Peenetal" gelegen ist, welches sogar teilweise in das Plangebiet hereinragt wird der Schutzwert mit 1,5 definiert. Dieser Schutzwert wird mit den jeweiligen Biotopwerten multipliziert.

2. Flächen- und Biotoptyp-/Nutzungstypermittlung

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

3. Wertermittlung der Biotop-/Nutzungstypen

Die Ermittlung der Wertepunkte erfolgte vorwiegend unter Nutzung der in der Anlage 3 dem "Hessischen Modell" beigefügten Werteliste. Lediglich für die Bilanzierung der Brachfläche (im Modell mit 29 Punkten bewertet, Acker 13) wurde ein geringerer Biotopwert zur Anwendung gebracht.

Begründung:

In einem von intensiver landwirtschaftlicher Nutzung vorgeprägten Raum, in dem eine Vielzahl von Flächen aufgrund der Neuorientierung der Landwirtschaft stillgelegt wurden, wird die Wertigkeit der Brachfläche insbesondere unter dem Aspekt der notwendigen zeitlichen Entwicklungsdauer und des zur Verfügung stehenden Biotopotentials in M/V deutlich geringer eingestuft. So wird z.B. bei Verwendung des Modells Schleswig - Holsteins der Ackerbrache der

1,3-fache Biotopwert des Ackers zugeordnet. In Anlehnung an dieses Modell wird der Ackerbrache mit 17 Biotopwertpunkten ungefähr der 1,3-fache Biotopwert der Ackerflächen ( $1,3 \times 13 = 16,9$ ) zugeordnet.

Typ-Nr.	Biotop-/Nutzungstyp	Biotopwert
02.400	Hecken-/Gebüschpflanzung (neu)	27
04.100	Einzelbäume	31
04.600	Feldgehölz	66
05.241	zumindest an Böschungen verkrautete Gräben	36
05.342	Kleinspeicher, Teiche	27
06.310	Frischwiese, extensiv genutzt	44
06.930	naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)	21
	<i>Ackerbrache</i>	<i>17</i>
09.160	Straßenränder/ Entwässerungsgraben Bankette, Pflanzstreifen	13
10.430	Schotterhalde, Abraumhalde	14
10.510	stark versiegelte bzw. völlig versiegelte Fläche	03
10.520	Pflasterflächen	03
10.530	Kies-, Schotter-, Sandwege	06
10.610	bewachsener Feldweg	21
11.222	arten- und strukturreicher Hausgarten (alt)	25
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20

Unter Beachtung dieser Einstufungen wurde die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Tabelle 3) erstellt.

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19  
 "Pensiner Siedlung I" zur Errichtung von 15 Einzelwohnhäusern

Flächenbilanz/Biotopwertvergleich  
 (Hessisches Modell)

Tabelle Nr. 3

Nutzungs-/Biotoptyp nach Biotopwertliste	Schutzwert	Wertpunkte je m²	Flächenanteil (m²) 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						
<b>IST-BILANZIERUNG</b>						
vorhandener Weg auf die Fläche	1,5	21	625,00		19.687,50	
arten- und strukturreicher Hausgarten	1,5	25	1.010,00		37.875,00	
Fläche zur Lagerung von Bodenaushub	1,5	14	20.920,00		439.320,00	
vorhandene Senke, Graben	1,5	36	1.540,00		83.160,00	
Feldgehölz	1,5	66	455,00		45.045,00	
Ruderalfläche	1,5	17	38.230,00		974.865,00	
Baumbestand	1,5	31	165,00		7.672,50	
<b>SOLL-BILANZIERUNG</b>						
Privatweg, gepflastert	1,5	3		1.280,00		5.760,00
Fußweg, mech. stabilisiert	1,5	6		744,00		6.696,00
Feldgehölz	1,5	66		455,00		45.045,00
arten- und strukturreicher Hausgarten	1,5	25		1.010,00		37.875,00
Niederungsfläche, Graben	1,5	36		1.540,00		83.160,00
Neuanlage Regenwasserspeicher	1,5	27		1.080,00		43.740,00
Wiesenfläche um Regenwasserteich	1,5	21		1.690,00		53.235,00
Wegebegleitgrün	1,5	13		520,00		10.140,00
Wiesenfläche	1,5	21		31.831,00		1.002.676,50
geplante Bebauung (max.)	1,5	3		5.517,60		24.829,20
Neuanlage strukturreiche Hausgärten	1,5	20		11.892,40		356.772,00
Baumbestand (alt)	1,5	31		165,00		7.672,50
Heckenpflanzung	1,5	27		5.220,00		211.410,00
Baumneupflanzungen 1. Weg	1,5	31		200,00		9.300,00
Baumneupflanzungen 2. Teich	1,5	31		25,00		1.162,50
Baumneupflanzungen 3. Wiesenfläche	1,5	31		640,00		29.760,00
					IST	SOLL
			Gesamtbiotopwert		1.607.625,00	1.929.233,70
					<b>Überschuß</b>	<b>321.608,70</b>

### 11.3. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung

Die Gegenüberstellung des Ist-Zustandes und des geplanten End-Zustandes in der Tabelle der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung weist einen Überschuß in Höhe von 321.608,7 Punkten auf. Dies bedeutet, daß im Bereich des Plangebietes bei Realisierung der festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen ein Ausgleich des durch die Planung vorbereiteten Eingriffes in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild möglich ist. Die Definition von Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes ist nicht notwendig. Darüber hinaus wurde unter dem Punkt 11.1.1. nachgewiesen, daß auch im Bezug auf das Europäische Vogelschutzgebiet keine nachhaltigen Beeinflussungen durch die geplante Wohnbebauung abgeleitet werden kann.

## 12. **Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**

### 12.1. Bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger ist bislang lediglich Eigentümer eines Teilbereiches des Plangebietes (Flurstück 68/11 der Flur 3 der Gemarkung Demmin). Hinsichtlich des Flurstückes 68/10 der Flur 3 der Gemarkung Demmin liegt ein Kaufvertrag über den Ankauf der Fläche vor. Darüber hinaus ist der Investor in vertraglichen Verhandlungen, um die für Ausgleichsmaßnahmen genutzte Teilfläche des Flurstückes 169 der Flur 3 der Gemarkung Demmin zu erwerben.

Bodenordnende Maßnahmen entsprechend BauGB sind nicht erforderlich.

---

**13.           Verfahrensablauf**

- 13.1.           Grundlage des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplanes ist das BauGB in der Fassung vom 8.12.1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23.11.1994 (BGBl. I, S. 3486)
- 13.2.           Beschuß der Stadtvertretung über die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 19.
- 13.3.           Beschuß der Stadtvertretung über die Billigung und die Auslegung des Entwurfes des Vorhaben- und Erschließungsplanes
- 13.4.           Öffentliche Auslegung und Beteiligung der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange
- 13.5.           Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie der Stellungnahmen der beteiligten Träger öffentlicher Belange, Beschuß des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Satzung, Billigung der Begründung durch die Stadtvertretung

**14.           Bauzeit und Kosten**

Es ist vorgesehen, sofort nach Genehmigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes die Erschließung des Plangebietes zu beginnen und noch im selben Jahr mit der Realisierung der Hochbauvorhaben anzufangen. In einem Durchführungsvertrag mit der Stadt hat sich der Vorhaben- und Erschließungsträger verpflichtet, sämtliche durch die Planung und die Durchführung einschließlich Erschließung entstehende Kosten zu tragen.

Folgende Kosten wurden dabei in Ansatz gebracht:

1. Erschließung entsprechend Kalkulation einschließlich Ausgleichsmaßnahmen	646.318,98 DM
2. Erstellung der zu realisierenden Einzel- wohnhäuser (15 x 450.000 DM)	6.750.000,00 DM
geschätztes Gesamtinvestitionsvolumen	<u>7.396.318,98 DM</u>

## **Anhang**


**RAINER KLINGBERG**
**Straßenbau · Tiefbau  
Rohrleitungsbau · Kabelbau**

 Bauträgersgesellschaft  
Pensiner Siedlung I

 geplante  
Erschließungskosten  
-----

 Angebotsnr.: 96305  
 Bauvorhaben: Pensiner Siedlung I  
 Wohnbebauung 15 Einzelhäuser

 Datum : 07.10.96  
 Seite : 1

Ordnungszahl	Leistungsbeschreibung	Einh.Preis	Ges.Preis
01	Kapazitäten Erdarbeiten		
01.01	Oberboden bis 40 cm Stärke aufnehmen, laden und im Baustellenbereich verfahren 2.485,000 m2	2,65	6.585,25
01.02	Rohrgräben als Doppelgräben bzw. Drei- fachgräben in einer Breite bis 2,20m und einer Tiefe bis 2,50m ausheben, Boden seitlich lagern, überschüssigen Boden laden, abfahren, Rest verfüllen und verdichten einschl. Bettungs- und Füll- sand 390,000 m	82,50	32.175,00
01.03	Rohrgraben für AW- DRL zur KA, Tiefe bis 1,5m, sonst wie vor 400,000 m	20,00	8.000,00
01.04	Rohrgräben für HA- Leitungen, sonst wie Pos.01.02, Breite jedoch bis 1,50m 300,000 m	60,00	18.000,00
01.05	Regenrückhaltebecken 300-400 m3 1,000 Stck	2.600,00	2.600,00
01.06	Planum der Oberflächen vor Straßenbau einschl. Verdichtung 2.485,000 m2	0,80	1.988,00



Angebotsnr.: 96305  
 Bauvorhaben: Pensiner Siedlung I

Datum : 07.10.96  
 Seite : 2

Ordnungszahl	Leistungsbeschreibung	Einh.Preis	Ges.Preis
01	<i>Kapazitäten Erdarbeiten</i>		69.348,25*
02	Rohrleitungen		
02.01	SW- Leitung DN 150 Stzg. liefern und montieren 370,000 m	18,50	6.845,00
02.02	Formstücke als Abzweiger DN 150/150, wie vor 15,000 Stck	42,00	630,00
02.03	Schächte aus Beton für SW- Tiefe bis 2,5m komplett einschl. Rohrleitungsanschlüsse und Abdeckungen Kl. D 6,000 Stck	2.500,00	15.000,00
02.04	Anschlußleitungen aus Stzg.-Rohr DN 150, wie vor 300,000 m	18,50	5.550,00
02.05	Kontrollschächte - Uponal- Kl. D, sonst wie Pos. 02.03 15,000 Stck	768,00	11.520,00
02.06	HD-PE-Rohr d 90 als AW- DRL liefern und montieren 400,000 m	12,40	4.960,00
02.07	RW- Leitung DN 300 Beton, sonst wie vor 370,000 m	25,00	9.250,00
02.08	Abzweiger DN 300/150, wie vor 15,000 Stck	52,00	780,00
02.09	Schächte aus Beton für RW, sonst wie Pos. 02.03 7,000 Stck	2.500,00	17.500,00

Angebotsnr.: 96305  
 Bauvorhaben: Pensiner Siedlung I

Datum : 07.10.96  
 Seite : 3

Ordnungszahl	Leistungsbeschreibung	Einh.Preis	Ges.Preis
02.10	Anschlußleitung aus Beton DN 150, wie vor 300,000 m	15,50	4.650,00
02.11	Kontrollschächte -Uponal- Kl. D, sonst wie Pos. 02.05 15,000 Stck	768,00	11.520,00
02.12	Doppelpumpwerk für SW, Tiefe bis 4,50m komplett einschl. E- Schaltanlage 1,000 Stck	17.500,00	17.500,00
02.13	WV- Leitung aus PE-HD d 90 komplett einschl. Verbindungen 390,000 m	14,50	5.655,00
02.14	Einbindung in vorh. WV- Leitung PE d 110 komplett 1,000 Stck	800,00	800,00
02.15	Knotenpunkte/ Endhydranten mit KOS komplett liefern und montieren sowie Beschilderung 1,000 Stck	1.115,00	1.115,00
02.16	VAB d 90/1 1/4" mit Ebg., Straßenkappe und Beschilderung 15,000 Stck	450,00	6.750,00
02.17	Anschlußleitungen aus PE-HD-Rohr d 40 komplett 300,000 m	6,00	1.800,00
02.18	HWZ- Anlagen komplett 15,000 Stck	150,00	2.250,00
02	<i>Rohrleitungen</i>		124.075,00*
03	<i>Straßenbeleuchtung</i>		
03.01	Erdkabel für Straßenbeleuchtung komplett 400,000 m	8,00	3.200,00

Angebotsnr.: 96305

Datum : 07.10.96

Bauvorhaben: Pensiner Siedlung I

Seite : 4

Ordnungszahl	Leistungsbeschreibung	Einh.Preis	Ges.Preis
03.02	Straßenbeleuchtungsmasten komplett 10,000 Stck	2.500,00	25.000,00
03.03	Schaltanlage für wie vor 1,000 Stck	1.800,00	1.800,00
03	<i>Straßenbeleuchtung</i>		30.000,00*
04	<i>Straßenbau</i>		
04.01	Unterbau für Straßen und Plätze aus Frostschutz und Schottertragschicht 40cm stark liefern, einbauen und verdichten 2.485,000 m2	16,85	41.872,25
04.02	Pflaster aus Betonstein 8 cm, rustikal o.ä. Absetzungen mit Natursteinpflaster Tiefborden usw. komplett 2.485,000 m2	50,00	124.250,00
04.03	Straßeneinläufe komplett einschl. An- schluß an Rohrleitung 8,000 Stck	650,00	5.200,00
04.04	Anpassungen von Schächten, Straßenkappen u.ä. an Straßenoberkante 30,000 Stck	88,00	2.640,00
04	<i>Straßenbau</i>		173.962,25*
05	<i>Landschaftsbauarbeiten</i>		
05.01	Bäume im Bereich von Straßen, Wegen, Plätzen komplett 25,000 Stck	185,00	4.625,00

Angebotsnr.: 96305  
 Bauvorhaben: Pensiner Siedlung I

Datum : 07.10.96  
 Seite : 5

Ordnungszahl	Leistungsbeschreibung	Einh.Preis	Ges.Preis
05.02	- Pauschal - für Oberflächenprofilierung Regenrück- haltenbecken, Verwallung zur KA und sonst. 1,000 Stck	5.000,00	5.000,00
05.03	- Pauschal - für Ansaat ca. 10.000 m <sup>2</sup> 10.000,000 m2	1,40	14.000,00
05.04	- Pauschal - für Bepflanzung, Bäume, Sträucher, Hecken wie vor 10.000,000 m2	3,80	38.000,00
05	<i>Landschaftsbauarbeiten</i>		61.625,00*
06	Kosten fremde Versorgungsträger		
06.01	lt. Angebot EMO AG 1,000 Stck	31.756,00	31.756,00
06.02	lt. Angebot OMG GmbH 1,000 Stck	48.750,00	48.750,00
06.03	lt. mündl. ISIT GmbH für Kabelfernehmen 1,000 Stck	22.500,00	22.500,00
06.04	lt. Angebot Telekom AG 1,000 Stck	0,00	0,00
06	<i>Kosten fremde Versorgungsträger</i>		103.006,00*
	<i>Summe Erschließung in DM:</i>		562.016,50***

Angebotsnr.: 96305  
 Bauvorhaben: Pensiner Siedlung I

Datum : 07.10.96  
 Seite : 6

*S u m m e n - Z u s a m m e n s t e l l u n g*

01	Kapazitäten	69.348,25*
	Erdarbeiten	
02	Rohrleitungen	124.075,00*
03	Straßenbeleuchtung	30.000,00*
04	Straßenbau	173.962,25*
05	Landschaftsbauarbeiten	61.625,00*
06	Kosten fremde Versorgungsträger	103.006,00*

*Summe Erschließung in DM:*

-----  
 562.016,50\*\*\*

Mehrwertsteuer  
 + 15,00 %

+ 84.302,48

*Summe Erschließung in DM:*  
 =====

-----  
 646.318,98\*\*\*  
 =====



7.10.96



**Rainer Klingberg**

Straßen- und Tiefbau  
 Rohrleitungs- und Kabelbau

☎ (0 39 98) 27 03 10

Fax (0 39 98) 27 03 30

17111 Deven