

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20  
"Pensiner Siedlung II" zur Errichtung von 5  
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**
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

- Norden durch den Weg zum Jägerhof bzw. durch den in diesem Bereich gelegenen Graben (Flurstück 2)
- im Osten durch die Kreisstraße DM 19 nach Pensin
- im Süden durch das Flurstück 168/10 in der Flur 3 der Gemarkung Demmin (Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19)
- im Westen durch die Mineralbodengrenze der Peene

begrenzt. Das Gesamtplangebiet hat eine Größe von ca. 1,70 ha. Vorhandener Gebäudebestand ist im Bereich des Plangebietes nicht gegeben.

## 2. Planungsanlaß

Der Investor beabsichtigt, im Bereich des Plangebietes 5 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. 20) 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 Aufstellungsbeschluß 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 5 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.

## 6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

### 6.2.1. *Angrenzende Bebauung*

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

Der vorhandene Gebäudebestand ist eingeschossig. Die angrenzenden, bebauten 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 Landschaftsschutzgebiet "Unteres Peenetal", welches zum Teil in das Plangebiet hereinragt, geprägt. Darüber hinaus befindet sich im Süden des Plangebietes eine Ruderalfläche, die durch die Hansestadt Demmin mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 19 überplant werden soll und in deren Bereich 15 Einzelwohnhäuser gebaut werden sollen. Im Norden des Plangebietes grenzt eine Ackerfläche, die sich derzeit in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung befindet.

---

**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 5 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. In dem Teil des Plangebietes, welcher westlich des geplanten Erschließungsweges gelegen ist, wird die Grundflächenzahl mit 0,3 festgelegt. Die ursprünglich gewählte Definition einer GRZ von 0,1 war nicht aufrechtzuhalten, da entsprechend des Hinweises des Planungsamtes des Landkreises Demmin für die Berechnung der zulässigen Grundfläche nicht die Größe des Grundstückes sondern die Größe des Baugrundstückes maßgeblich ist. Da bei der Definition der GRZ mit 0,1 jedoch nicht die Größe des Baugrundstückes herangezogen worden ist, hätte die Aufrechterhaltung der Festsetzung dazu geführt, daß die Realisierung der Planungsabsichten nicht gegeben gewesen wäre. Durch die Definition der GRZ mit 0,3 wird der Anteil der überbaubaren Grundstücksfläche - ausgewiesen in der Flächenbilanz (siehe Punkt 10.1. der Begründung) - jedoch nur unwesentlich verschoben.

---

Das restliche Baugebiet wird mit einer Grundflächenzahl von 0,2 ausgewiesen. Diese Definition, die für Wohnstandorte relativ niedrig gewählt ist, ist begündet im Flächenpotential und der Festlegung, daß im Plangebiet lediglich 5 Einzelwohnhäuser gebaut werden dürfen. Unter Anwendung der definierten Grundflächenzahlen ergibt sich, daß durchschnittlich 272 m<sup>2</sup> je Grundstück einer Bebauung zugeführt werden dürfen. Da diese zu versiegelnde Fläche für die Realisierung einer Wohnbebauung ausreichend dimensioniert ist, wurde darüber hinaus definiert, daß die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen, Grundstückszufahrten, Wege nicht überschritten werden darf.

7.2.2. Zur Eingliederung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Anlehnung an die vorhandene Einzelhausbebauung auf max. 1 Geschoß festgesetzt. Der Ausbau des Daches (Dachgeschoß) 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 überbaubaren 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 im 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. Neben der Anlage von Hausgärten ist die Pflanzung von einheimischen Laubbäumen bzw. hochstämmigen Obstbäumen je 500 m<sup>2</sup> nicht versiegelte Fläche in den textlichen Festsetzungen des Vorhabens- und Erschließungsplanes definiert.

---

#### 7.4. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]

- 7.4.1. Das Plangebiet wird über eine Auf- und Abfahrt von der Ortsverbindungsstraße Demmin - Pensin (Kreisstraße DM 19) erschlossen. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes erfolgt über einen Privatweg. Im Plangebiet werden keine weiteren Verkehrsflächen realisiert.
- 7.4.2. Aufgrund der Verkehrssituation wurde im Anbindungsbereich zur DM 19 ein Sichtdreieck definiert. Im Bereich dieses Sichtdreieckes ist es unzulässig, bauliche Anlagen und Pflanzungen mit einer Höhe > 0,70 m zu situieren. Das Entfernen vorhandenen Baum- bzw. Strauchbestandes zur Sicherung der Grundstückszufahrt ist notwendig. Ein Baum (Ahorn) aus dem lückigen Bestand entlang der Straße, welcher unmittelbar im Zufahrtsbereich steht, ist zu entfernen.

#### 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 (2 Stück Bäume, ca. 80 m<sup>2</sup> Ufergebüsch) situiert. Ein Erhalt des geringen Bestandes ist weitestgehend unmöglich. Sowohl die vorhandenen Sträucher (im wesentlichen Sambucus nigra) als auch einer der zwei vorhandenen

Bäume, sind abzunehmen. Für den Baum, der im Bereich der Kreisstraße zur Sicherung der Anbindung zu fällen ist, wurden 2 Ersatzbaumpflanzungen im Bereich der Kreisstraße definiert. Auch für die Sträucher, die für die Realisierung des Regenrückhaltebeckens abgenommen werden müssen, sind Ersatzpflanzungen definiert.

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 des Regenwassersammelteiches sind als Ersatz für den abzunehmenden Bestand, 5 Sträucher (*Sambucus nigra*) 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 9 einheimische Laubbäume gem. Artenliste zu pflanzen. Empfohlen wird die Verwendung von *Acer plantanoides* bzw. *Tilia cordata*.

#### Anlage einer Streuobstwiese

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche ist eine Streuobstwiese anzulegen. Je 250 m<sup>2</sup> zur Verfügung stehender Fläche ist ein hochstämmiger Apfel- bzw. Birnenbaum (Kronenansatz mind. 1,5 m, Stammumfang 12 - 14 cm) zu pflanzen. Es ist zu gewährleisten, daß Wildapfel, Wildbirne sowie Eberesche in die Pflanzung integriert werden. Die letztgenannten Arten sollen zwischen 10 % und 15 % des zu realisierenden Gesamtbaumbestandes ausmachen. Die Pflanzung von Kirsch- und Pflaumenbäumen ist ebenfalls zulässig, ihr Gesamtanteil am zu realisierenden Baumbestand darf jedoch 5 % nicht überschreiten.

Die Wiesenfläche ist regelmäßig zu mähen. Das Mähgut ist einer Verwertung zuzuführen.

#### Baumpflanzung entlang des Weges zum Jägerhof

Im Bereich der entsprechend gekennzeichneten Fläche sind 10 Quercus robur (Stieleiche) oder Tilia cordata (Winterlinde) gem. Artenliste zu pflanzen.

#### Baumpflanzungen im Bereich der Privatgrundstücke

Je 500 m<sup>2</sup> nicht bebauter Grundstücksfläche ist ein einheimischer Laubbaum gem. Artenliste zu pflanzen. Zulässig ist ebenfalls die Pflanzung hochstämmiger Obstbäume (Kronenansatz 1,5 m, Stammumfang 12 - 14 cm).

### 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, eine entsprechende Flächen, die als Privatweg genutzt werden soll, 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 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.

### 7.8. 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.

**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 vereinbart. Seitens des Versorgungsträgers wurde eine Anschlußplanung für den Eigenheimkomplex durchgeführt. Aufgrund der Vereinbarungen ergibt sich, daß als Übergabepunkt für die Stromversorgung der Anbindebereich des Privatweges genutzt wird, 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. Die Realisierung einer Löschwasserentnahmestelle bei der Anlage des Regenrückhaltebeckens ist aufgrund der geringfügigen Größenordnung und des beabsichtigten naturnahen Ausbaues nicht möglich. Es besteht jedoch die Möglichkeit, zur Sicherung der Löschwasserversorgung 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 des angrenzenden Plangebietes (VE-Plan Nr. 19) gelegenen Pumpwerk geleitet und von dort über eine Druckrohrleitung (PE-HD d 90 x 8,2) zur Kläranlage transportiert. Für die Freispiegelleitung wurde im benachbarten VE-Plangebiet ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Zweckverbandes Wasser und Abwasser Demmin/Altentreptow definiert.



Der Übergabepunkt Schmutzwasser wird entsprechend dieser Konstellation in der Planzeichnung verschoben.

## 10. Wesentliche Auswirkungen des VE-Planes

### 10. 1. Plangebiet

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

Gesamtfläche	- 17.000,00 m <sup>2</sup>
davon	
Wegefläche	- 450,00 m <sup>2</sup>
Straßenbegleitgrün	- 510,00 m <sup>2</sup>
Streuobstwiese	- 3.380,00 m <sup>2</sup>
Pflanzfläche	- 10,00 m <sup>2</sup>
Niederungsfläche, Graben	- 930,00 m <sup>2</sup>
Regenwassersammelteich + Umland	- 970,00 m <sup>2</sup>
private Grundstücksfläche	
davon	
Teilbereich A (GRZ 0,3)	
versiegelbar	- 685,20 m <sup>2</sup>
Hausgartennutzung	- 1.598,80 m <sup>2</sup>
Teilbereich B (GRZ 0,2)	
versiegelbar	- 676,00 m <sup>2</sup>
Hausgartennutzung	- 2.740,00 m <sup>2</sup>
100 m Uferschutzzone (Hausgartennutzung)	- 5.050,00 m <sup>2</sup>

## 10.2. Regionale Auswirkungen

Durch den Vorhaben- und Erschließungsplan wird die Bebauung der eingangs beschriebenen Fläche mit 5 Einzelwohnhäusern vorbereitet. Aufgrund der äußerst reizvollen Umgebung, die das Plangebiet kennzeichnet, aufgrund der Grundstücksgrößen und der geringen Anzahl entstehender Häuser (mit dem Plangebiet des VE-Planes Nr. 19 insgesamt 20 Wohnhäuser) ist davon auszugehen, daß 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 Geschosßwohnungsbau (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 Durchführungsvertrag. 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 Straßenseite 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

22

## I. Allgemeine Eintragungen

 Grenze des administrativen Stadtgebietes

 Siedlungsfläche

 - B 110 - Hauptverbindungsstraßen

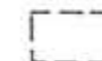
 Bahnlinie (Strecke Stralsund - Neubrandenburg)

 PEEKE wichtige Gewässer


## II. Fachspezifische Eintragungen


Vorranggebiete Naturschutz und Landschaftspflege


 Naturschutzgebiet

 Flußtalmoor

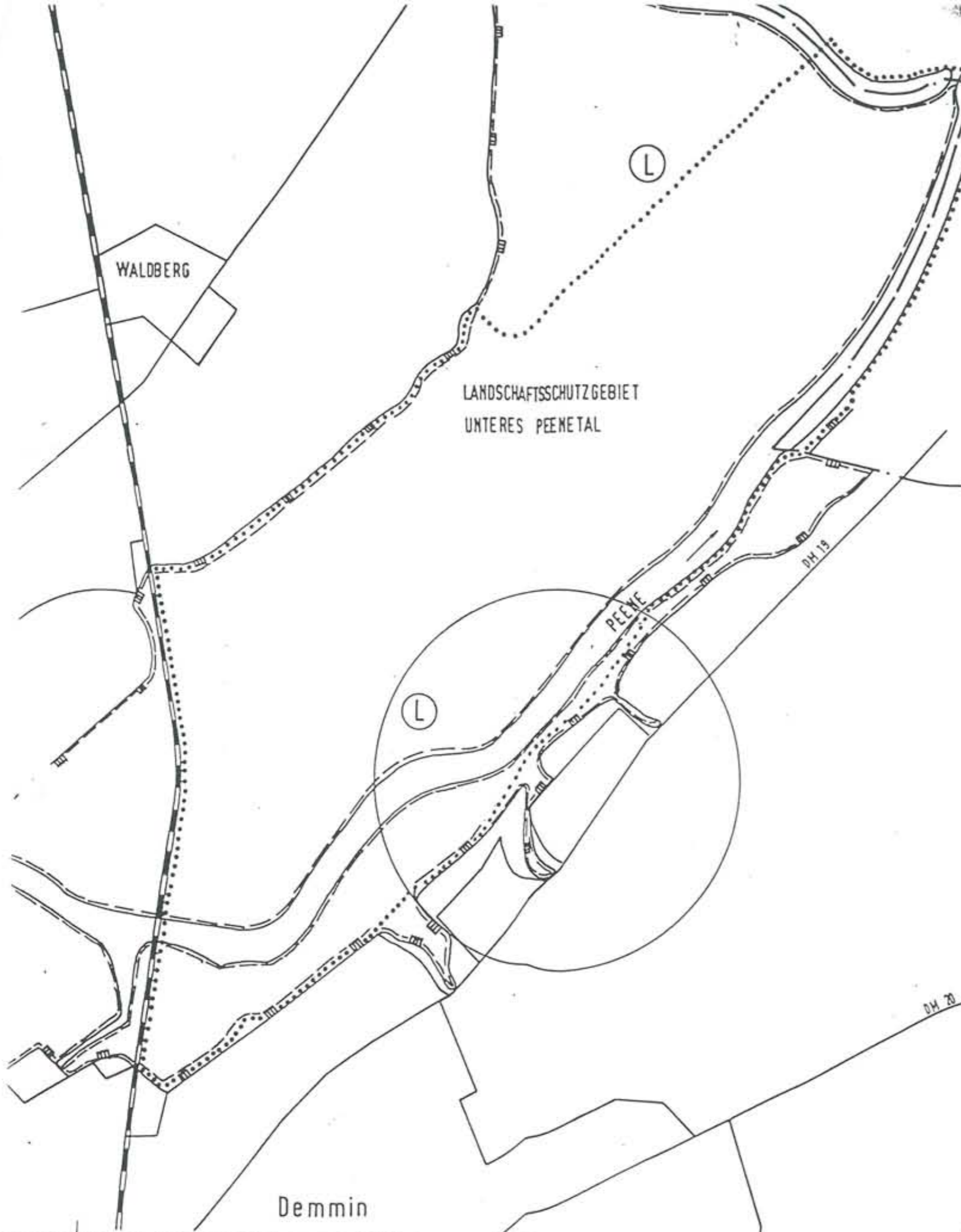
Vorsorgeeräume Naturschutz und Landschaftspflege

 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.

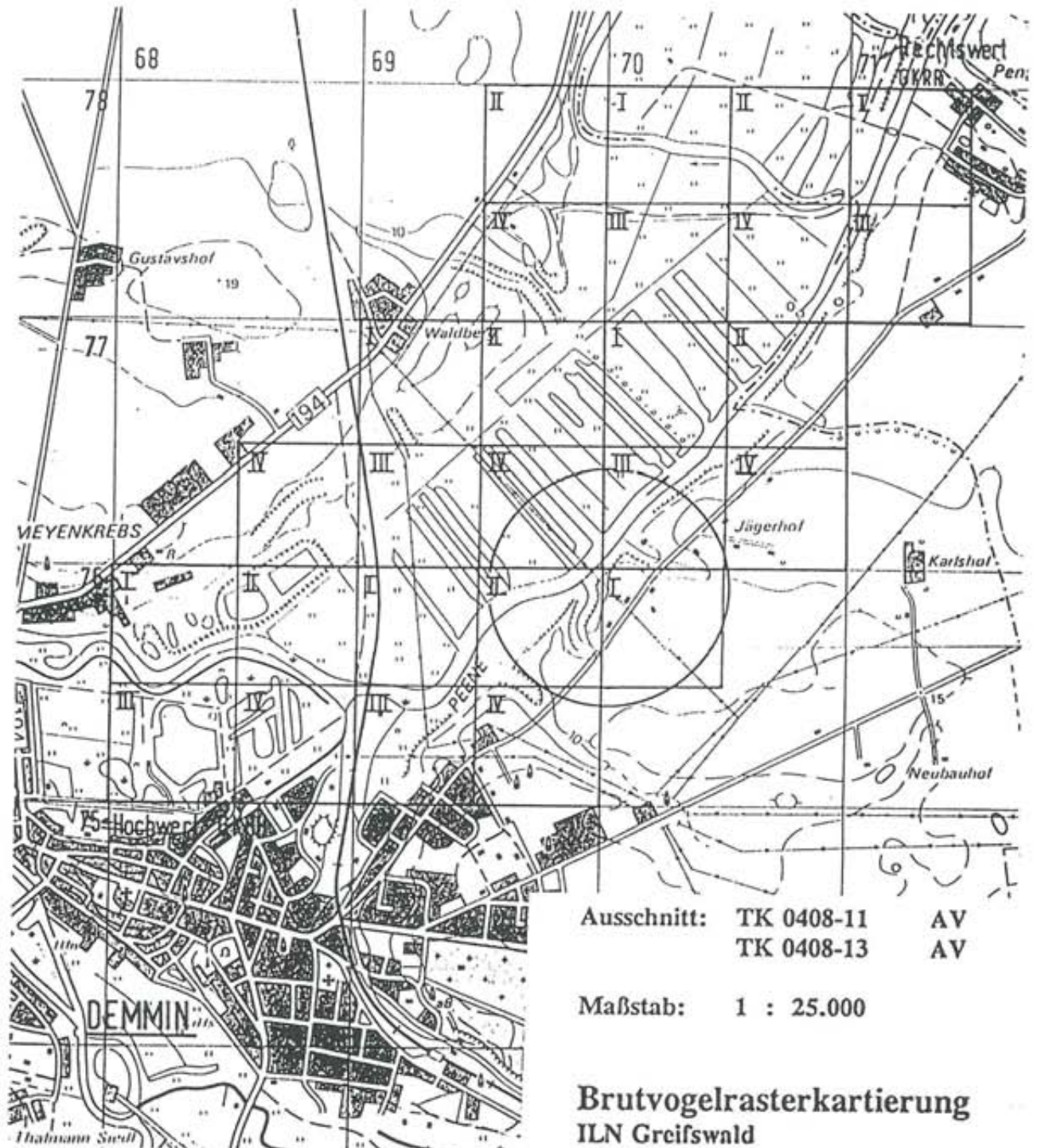
## Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20

"Pensiner Siedlung II" zur Errichtung von 5 Einzelwohnhäusern

24

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 Peeneniederung im Umfeld des Plangebietes untersucht werden.

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





## Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20

\*Pensiner Siedlung II\* zur Errichtung von 5 Einzelwohnhäusern

25

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 "Peenetal- landschaft")		RL	MV	EU	Untersuchungsquadrant				
					76/69/II	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 dublus</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>	Rohrhammer				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>	Rauchschalbe					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>	Beutelmeise	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>Stumus vulgaris</i>	Star					x	x	x	x
<i>Sylvia borin</i>	Gartengrasmücke							1	
<i>Sylvia communis</i>	Dorngrasmücke				x	x	x		x
<i>Sylvia curruca</i>	Klappergrasmücke				x	x		x	
<i>Sylvia nisia</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			



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. Gebüsche 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 Vogelart. Der Nachweis erfolgte in einem Quadranten 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 Lebensraumsansprüchen, 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
04.400	Ufergehölzsaum	50
05.241	zumindest an Böschungen verkrautete Gräben	36
05.342	Kleinspeicher, Teiche	27
06.930	naturnahe Grünlandeinsaat (Kräuterwiese)	21
	<i>Ackerbrache</i>	<i>17</i>
09.160	Straßenränder/ Entwässerungsgraben Bankette, Pflanzstreifen	13
10.510	stark versiegelte bzw. völlig versiegelte Fläche	03
10.520	Pflasterflächen	03
10.610	bewachsener Feldweg	21
11.223	Neuanlage strukturreicher Hausgärten	20

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

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 20  
 "Pensiner Siedlung II" zur Errichtung von 5 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	465,00		14.647,50	
vorhandene Senke, Graben	1,5	36	1.900,00		102.600,00	
Ufergehölzsaum	1,5	50	80,00		6.000,00	
Ruderalfläche	1,5	17	14.555,00		371.152,50	
Baumbestand (alt, 2 Stück)	1,5	31	65,00		3.022,50	
<b>SOLL-BILANZIERUNG</b>						
Privatweg, gepflastert	1,5	3		450,00		2.025,00
Niederungsfläche, Graben	1,5	36		930,00		50.220,00
Neuanlage Regenwasserspeicher	1,5	27		320,00		12.960,00
Neubepflanzung mit Ufergehölzen	1,5	27		10,00		405,00
Wiesenfläche um Regenwasserteich	1,5	21		650,00		20.475,00
Wegebegleitgrün	1,5	13		510,00		9.945,00
Neuanlage Streuobstwiese	1,5	31		3.380,00		157.170,00
geplante Bebauung (max.)	1,5	3		1.361,20		6.125,40
Neuanlage strukturreiche Hausgärten	1,5	20		9.388,80		281.664,00
Baumbestand (alt, 1 Stück)	1,5	31		44,00		2.046,00
Baumneupflanzungen, 1. z. Jägerhof	1,5	31		100,00		4.650,00
Baumneupflanzungen, 2. entlang Weg	1,5	31		90,00		4.185,00
Baumneupflanzungen 3. an DM 19	1,5	31		20,00		930,00
Baumneupflanzungen, 4. in den Gärten	1,5	31		190,00		8.835,00
					IST	SOLL
				Gesamtbiotopwert	497.422,50	561.635,40
					<b>Überschuß</b>	<b>64.212,90</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 64.212,90 Punkten auf. Dies bedeutet, daß durch die umfangreich geplanten Maßnahmen ein Ausgleich des durch die Bebauung verursachten Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erzielt werden kann. Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes sind keine notwendig.

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

### 12.1. Bodenordnende Maßnahmen

Der Vorhabenträger ist bislang lediglich Eigentümer eines Teilbereiches des Plangebietes (Flurstück 1). Hinsichtlich des Flurstückes 3/1 der Flur 8 der Gemarkung Demmin (Fläche für Ausgleichsmaßnahmen) liegt ein Kaufvertrag zwischen dem Eigentümer der Fläche und dem Vorhaben- und Erschließungsträger vor.

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. Beschluß der Stadtvertretung über die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 20.
  - 13.3. Beschluß 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, Beschluß 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	119.500,00 DM
2. Erstellung der zu realisierenden Einzel- wohnhäuser (5 x 450.000 DM)	2.250.000,00 DM
geschätztes Gesamtinvestitionsvolumen	<u>2.369.500,00 DM</u>

## **Anhang**

*Kostenschätzung VE-Plan Nr. 20 "Pensiner Siedlung II"*A) Vorbereitende Maßnahmen

1.	Mutterboden abtragen und -wiedereinbau		200,-- DM
			<hr/>
			200,-- DM

B) Kanalbau

1.	Kanalrohre Stzg. DN 150 50 m + 60 m HA	x 59,00 DM	6.500,-- DM
2.	Kanalrohre B DN 250 55 m + 60 m HA	x 51,50 DM	6.000,-- DM
3.	Aushub 115 m x 2,2 m x 3,0 m	x 26,00 DM	19.800,-- DM
4.	Schächte 2 St. DN 1.000, Tiefe 2,0 m		5.800,-- DM
			<hr/>
			38.100,-- DM

C) Wasserversorgung

1.	Rohrleitung PE-HD DN 80 55 m	x 28,00 DM	1.500,-- DM
2.	Rohrleitung PE-HD 1 1/4" 60 m	x 22,00 DM	1.300,-- DM
3.	Grundstücksanschlüsse mit Anbohrbrücke, Gestänge und Straßenkappe 5 St.	x 500,00 DM	2.500,-- DM
4.	T-Stück T 80/80 1 St.		350,-- DM
5.	Hydrant DN 80/80 1 St.		1.300,-- DM
6.	Aushub 115 m x 1,0 m x 1,5 m		3.100,-- DM
			<hr/>
			10.050,-- DM

D)	<u>Straßenbeleuchtung</u>			
	1. Kabelhauptleitung 115 m	x	14,00 DM	1.600,-- DM
	2. Aushub mit Haube 115 m	x	18,00 DM	2.100,-- DM
	3. Erdmuffe 1 St.			700,-- DM
	4. Leuchten 2. St.			6.000,-- DM
	5. Anschlußkasten mit Messung			4.000,-- DM
				<hr/>
				14.400,-- DM
E)	<u>Straßenbau</u>			
	1. Unterbau Fahrbahn/Gehweg 440 m <sup>2</sup> x 0,25 m	x	27,00 DM	2.970,-- DM
	2. Fahrbahndecke Pflasterung 440 m <sup>2</sup>	x	75,00 DM	33.000,-- DM
	3. Tiefbord 180 m	x	32,00 DM	5.760,-- DM
				<hr/>
				41.730,-- DM

**Zusammenfassung**

A.	Vorbereitende Maßnahmen			200,-- DM
B.	Kanalbau, Straßen- und Grundstücksentwässerung			38.100,-- DM
C.	Wasserversorgung			10.100,-- DM
D.	Straßenbeleuchtung			14.400,-- DM
E.	Straßenbau			41.700,-- DM
F.	Ausgleichsmaßnahmen			15.000,-- DM
				<hr/>
				119.500,-- DM
				<hr/> <hr/>