

Amt Demmin - Land
Gemeinde Quitzerow

**Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 2 zur Errichtung
von 3 Häusern in Quitzerow**

Begründung

Stand: 30. August 1995


Unterschrift
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

- 1. Lage und Abgrenzung**
 - 1.1. Lage
 - 1.2. Abgrenzung
- 2. Planungsanlaß**
- 3. Inhalt des Flächennutzungsplanes**
- 4. Ziele der Planung**
- 5. Rechtsgrundlagen**
- 6. Rahmenbedingungen**
 - 6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes
 - 6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender 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 [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
 - 7.4. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]
 - 7.5. 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. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 11 BauGB]
 - 7.7. Geh- und Leitungsrecht [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]
- 8. Festsetzungen gem. § 86 LBauO M/V**
- 9. Sicherung der Erschließung**
 - 9.1. Erschließung
- 10. Wesentliche Auswirkungen des VE-Planes**
 - 10.1. Plangebiet
 - 10.2. Regionale Auswirkungen
- 11. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**
 - 11.1. Ausgleichsbewertung
 - 11.2. Ersatzmaßnahmen
- 12. Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes**
 - 12.1. Bodenordnende Maßnahmen
 - 12.2. Als bald zu realisierende Maßnahmen
- 13. Verfahrensablauf**
- 14. Bauzeit und Kosten**

1. Lage und Abgrenzung

1.1. Lage

Die Ortslage Quitzerow ist gekennzeichnet durch einen Zentralort sowie Aufsiedlungen entlang der Ortsverbindungsstraße Demmin - Kletzin (Kreisstraße DM 20). Das Plangebiet liegt im Bereich dieser Aufsiedlung, unmittelbar zwischen bereits vorhandener Straßenbebauung und angrenzendem Waldstück. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von ca. 4820 m².

1.2. Abgrenzung

Die Fläche des Plangebietes wird im Norden und Osten durch die vorhandene Straßenbebauung entlang der Kreisstraße DM 20 (Schmidt/Sanmann), im Süden und im Westen durch ein Waldstück begrenzt.

2. Planungsanlaß

- 2.1. Eine Investorengruppe plant, im Bereich des Plangebietes Grundbesitz zum Zwecke der Bebauung zu erwerben und in diesem Bereich insgesamt 3 Wohnhäuser zu errichten.
Da es sich um ein Vorhaben im Außenbereich handelt, wurde die Notwendigkeit eines Vorhaben- und Erschließungsplanes formuliert. Die Gemeinde Quitzerow hat aus diesem Grunde die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2 beschlossen.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

- 3.1. Für die Gemeinde Quitzerow liegt bislang kein Flächennutzungsplan vor. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes (Stand 6/92) der Gemeinde wurde die Fläche als Dorfgebiet ausgewiesen. Die Gemeinde prüft derzeit, inwieweit diese Festsetzung aufrechterhalten werden soll, da im Bereich der Aufsiedlung entlang der Kreisstraße die Wohnnutzung dominiert. Bei Überarbeitung des Entwurfes des Flächennutzungsplanes wird die Möglichkeit der Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet bzw. Kleinsiedlungsgebiet geprüft.

4. Ziele der Planung

4.1. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Planungsziele:

- Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Bebauung eines Teilstückes des Flurstückes 1/1 der Flur 1, Gemarkung Quitzerow
- Sicherung der Erschließung der zu bebauenden Grundstücke
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung
- Beschränkung der wohnbaulichen Verdichtung und Versiegelung auf ein verträgliches Maß
- 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 Wohnungsbau-Erleichterungsgesetzes vom 17. Mai 1990 (BGBl. I, S. 926), zuletzt geändert durch das Investitions- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466).

6. Rahmenbedingungen

6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Das vorhandene Gelände ist derzeit unbebaut. Lediglich im Westen des Plangebietes befindet sich eine oberirdische Telefonleitung.

Ein Teil des überplanten Flurstückes 1/1 dient bereits jetzt als Weg zur Erschließung der bereits vorhandenen Bebauung sowie der angrenzenden, z.T. land- oder forstwirtschaftlich genutzten Flächen.

Im Bereich des Plangebietes sind 6 Obstbäume (Apfel, Hochstamm) anzutreffen.

6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

6.2.1. *Angrenzende Bebauung*

Bei der angrenzenden Bebauung handelt es sich um eingeschossige Einzelhäuser. Die Grundstücksgrößen bewegen sich zwischen 1500 m² und 2000 m². Typische Dachformen sind das Krüppelwalmdach und das Satteldach mit Dachneigungen zwischen 35° und 50°. Die privaten Gärten sind in Mischformen von Nutz- und Ziergärten angelegt, wobei der Ziergartenanteil im Bereich der neubebauten Grundstücke an der Kreisstraße (DM 20) überwiegt.

6.2.2. *Angrenzende Landschaft*

Das Umland ist erstens durch den angrenzenden Wald im Süden und Westen des Plangebietes sowie durch angrenzende landwirtschaftliche Nutzflächen im Südosten des Plangebietes gekennzeichnet.

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 vornehmlich dem Wohnen (Errichtung von 3 Häusern).

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

7.2.1. Zur Eingliederung des Plangebietes in das Orts- und Landschaftsbild wird die Zahl der zulässigen Vollgeschosse in Anlehnung an die vorhandene Bebauung auf max. 1 Geschöß festgesetzt. Der Ausbau des Daches (Dachgestoß) ist zulässig, soweit die Regelungen der LBauO M/V hinsichtlich der Definition eines Vollgeschosses Beachtung finden.

- 7.2.2. Aufgrund der Lage des Plangebietes im Außenbereich, seiner Größe, seiner bisherigen Nutzung sowie der Siedlungsstruktur in der Ortslage Quitzerow wird die Grundflächenzahl in Abhängigkeit von der Grundstücksgröße mit Werten zwischen 0,2 und 0,3 definiert. Damit ist sichergestellt, daß die überbaubare Grundstücksfläche pro zu bebauendem Grundstück 400 m² nicht übersteigt.
- 7.2.3. Darüber hinaus wurde bestimmt, daß die zulässige Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen sowie deren Zufahrten, von Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO sowie durch Nebenanlagen, die das Grundstück lediglich unterbauen, nicht überschritten werden darf.
- 7.3. Baugrenzen, überbaubare, nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
- 7.3.1. Zur Gestaltung des Plangebietes wurde die jeweils überbaubare Grundstücksfläche durch Baugrenzen definiert. Zur Sicherung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wurde festgesetzt, daß Garagenbauten lediglich innerhalb der durch die Baugrenzen definierten, überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden dürfen.
- 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 Einzelelemente (Balkon, Eingangstreppe, Erker o.dgl.), die aufgrund ihrer baulichen Anlage herausragen, ohne Probleme realisiert werden können.
- 7.3.3. Der Bau von Nebenanlagen (außer Garagen) im Sinne der § 14 BauNVO sowie § 9 (1) Nr. 4 BauGB ist auch außerhalb der Baugrenzen, im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, zulässig.
- 7.3.4. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu begrünen. Entsprechend der Festsetzung des VE-Planes hat die Begrünung innerhalb eines Jahres nach der Fertigstellung der baulichen Anlagen zu erfolgen. Es ist durch den Grundstückseigentümer sicherzustellen, daß ein strukturreicher Hausgarten entsteht. Nur so kann durch die Grundstückseigentümer der baubedingte Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild minimiert und weitestgehend kompensiert werden.

7.4. Grünflächen [§ 9 (1) Nr. 15 BauGB]

- 7.4.1. Eine kleine Teilfläche des Plangebietes (155 m²) wird als private Grünfläche definiert. Diese Fläche wird durch den derzeitigen Grundstückseigentümer mit veräußert. Der Flächenerwerber hat in diesem Bereich eine extensive Grünlandnutzung (Wiese bzw. Schafweide) zu sichern.

7.5. 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]

- 7.5.1. Im Plangebiet stehen 6 alte Obstbäume (Hochstamm). Zwei dieser Bäume sollen zur Realisierung des Planvorhabens entfernt werden. Zum Ausgleich dafür sind im Bereich des Grundstückes 2 Neuanpflanzungen zu realisieren.
- 7.5.2. Entsprechend der Festsetzung des VE-Planes sind für Neuanpflanzungen alte, einheimische, hochstämmige Obstsorten zu verwenden. Entsprechend der Forderung des Landkreises Demmin soll an dieser Stelle eine Liste möglicher Obstsorten eingefügt werden:

Äpfel	Birnen	Kirschen
Boskoop	Clapps Liebling	Königskirsche
Brettacher	Gute Luise	Buttners Rote
Cox Orange	Williams Christbirne	Hedelfinger
Gloster	Köstliche von Charneu	Schneiders Späte
Gravensteiner	Madame Verte	Schöne von Marienhöh
Kaiser Wilhelm		
Melrose		Ludwigs Frühe
		Haimanns Rubinwechsel
Pflaumen/Zwetschen		
Buhler Frühzwetsche		
Blaue Hauspflaume		

- 7.5.3. Zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild wird bestimmt, daß durch die Grundstücksbesitzer die Anlage strukturreicher Hausgärten zu realisieren ist.
- 7.5.4. Zur Sicherung der Begrünung des Plangebietes wurde eine Frist (1 Jahr) festgelegt, bis wann der jeweilige Investor die Begrünung des Grundstückes zu realisieren hat.

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

- 7.6.1. Das Plangebiet wird über eine zu realisierende Verkehrsfläche mit Anschluß an die Dorfstraße (Ortsverbindungsstraße Demmin - Kletzin) erschlossen. Als Ausgangspunkt für diese Verkehrsfläche wird ein bereits vorhandener Weg entlang des angrenzenden Waldes genutzt, der der Gemeinde im Rahmen des Planverfahrens geschenkt wurde.
- 7.6.2. Die Wegeparzelle ist insgesamt 5 m breit. Eine räumliche Trennung von Fuß-, Rad- und KFZ-Verkehr wird nicht angestrebt. Ein Ausbau des bereits vorhandenen Weges ist nicht erforderlich.
- 7.6.3. Entsprechend der Forderung des Hoch- und Tiefbauamtes des Landkreises Demmin wird durch die Gemeinde Quitzerow zur verkehrstechnischen Sicherung der Anbindung im Bereich der Auffahrt auf die Kreisstraße DM 20 beantragt, das Verkehrszeichen Nr. 206 "Halt!, Vorfahrt gewähren!" zu positionieren. Mit der Antragstellung wird ein Markierungs- und Beschilderungsplan eingereicht.
- 7.6.4. Im Bereich des Sichtdreieckes ist eine Bepflanzung mit Bäumen und Großsträuchern sowie eine Errichtung baulicher Anlagen über 0,70 m Höhe nicht statthaft. Im Sichtdreieck bereits vorhandene Bäume und Sträucher sind zu erhalten, das vorhandene Strauchwerk ist fachgerecht zu schneiden.

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

- 7.7.1. Aufgrund des Verlaufes bereits vorhandener Erschließungsleitungen des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow (Trinkwasser) sowie der EMO Neubrandenburg (Niederspannung) ist es notwendig, zwei der geplanten Grundstücke mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten dieser Versorgungsträger zu belasten.
- 7.7.2. Darüber hinaus wird zur Sicherung der Verkehrserschließung des geplanten rückgelagerten Grundstückes das geplante vordere Grundstück mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten des hinteren Grundstückes belastet. Dieses Geh- und Fahrrecht ist Bestandteil des Kaufvertrages und wird entsprechend umgesetzt.

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

- 8.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen hat die Gemeinde die Möglichkeit der Definition bauordnungsrechtlicher Festsetzungen nach § 86 LBauO M/V. Auf die Möglichkeit derartiger Festsetzung wird im vorliegenden Fall verzichtet, da negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild durch die Realisierung des Bauvorhabens nicht erwartet werden.

9. Sicherung der Erschließung

9.1. Erschließung

9.1.1. *Verkehrliche Erschließung [gem. § 4 Abs. 1 LBauO]*

Das Plangebiet erhält über einen bereits vorhandenen Weg (Teilbereich des Flurstückes 1/1 der Flur 1) eine Anbindung an die Ortsverbindungsstraße Demmin - Kletzin (DM 20). Dieser Weg wurde im Rahmen des Planverfahrens der Gemeinde Quitzerow geschenkt. Die Gemeinde überträgt die Unterhaltung des Weges dem Vorhaben- und Erschließungsträger und ist somit von der Räum-, Streu- und Unterhaltungspflicht freigestellt. Darüber hinaus übernimmt die Gemeinde keine Haftung und Kosten, die durch die Wegenutzung entstehen können.

9.1.2. *Entsorgungsmäßige Erschließung [gem. § 41 LBauO]*

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt jeweils in abflußlosen dichten Gruben. Die Gruben sind so zu positionieren, daß bei Realisierung einer zentralörtlichen Schmutzwasserentsorgung ohne großen Aufwand ein Anschluß realisiert werden kann. Eine Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen mit anschließender Untergrundverrieselung ist ebenfalls möglich. Hierzu ist von den einzelnen Häuserbauern ein Antrag an die Untere Wasserbehörde des Landkreises Demmin zu stellen.

Regenwasser

Das Regenwasser der versiegelten Flächen ist vor Ort zu sammeln oder im Bereich des Grundstückes zu versickern.

9.2.3. *Versorgungsmäßige Erschließung [gem. § 40 LBauO]*

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet kann sichergestellt werden. Das Plangebiet wird durch eine Trinkwasserleitung gequert, die für die Versorgung der 3 entstehenden Häuser ausreichend dimensioniert ist.

9.2.4. *Sonstige Erschließungsmaßnahmen*

Energie

Die Stromversorgung des Plangebietes ist prinzipiell möglich. Da die vorhandene Leitung nicht ausreichend ist, sind jedoch größere Aufwendungen notwendig. Zur Sicherung der Energieversorgung ist durch den Erschließungsträger ein Antrag auf Stromversorgung zu stellen. Die Gemeinde räumt die Möglichkeit ein, eventuell notwendige Energieversorgungskabel in der Wegeparzelle zu positionieren.

10. **Wesentliche Auswirkungen des VE-Planes**

10. 1. Plangebiet

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

Gesamtfläche	~ 4.820,0 m ²
davon	
pr. Grundstücksfläche	- 4.040,0 m ²
überbaubar, überbaut (GRZ 0,2-0,3)	~ 958,0 m ²
nicht überbaubar, zu begrünen	- 3.082,0 m ²
private Grünfläche	~ 155,0 m ²
Weg (teilversiegelt)	- 625,0 m ²

10.2. Regionale Auswirkungen

Durch den Bau von 3 Häusern in Quitzerow und dem damit verbundenen Anstieg der Einwohnerzahl kommt es zur weiteren Stärkung der Gemeinde, insbesondere jedoch der Ortes Quitzerow. Da die Ansiedlung durch Zuzug aus der Hansestadt Demmin auf 3 Familien beschränkt bleibt, sind negative regionale Auswirkungen nicht abzuleiten.

11. Eingriffs- und Ausgleichsbewertung**11.1. Ausgleichsbewertung**

- 11.1.1. Die Bebauung einer Fläche stellt grundsätzlich einen Eingriff in den Naturhaushalt dar. Durch die Reduzierung der zulässigen Grundflächenzahl auf Werte zwischen 0,2 und 0,3 soll der Eingriff jedoch so gering wie möglich gehalten werden. Für die Bewertung des Eingriffes und des Ausgleichsmaßnahmen läßt sich unter Verwendung des Modells von Rheinhessen-Pfalz folgende Bilanz aufstellen.

11.1.2. Ist-Bestand:

625 m ²	Sandweg (0,1)	62,50
4.195 m ²	Grünlandnutzung (0,45)	1.887,75
(150) m ²	6 Obstbäume, Wirkzone 25 m ² (0,8)	120,00

Gesamtwert: 2.070,25

11.1.3. Soll-Bilanzierung

625 m ²	Sandweg (0,1)	62,50
958 m ²	überbaubar, gem. GRZ 0,2 - 0,3 (0)	-
3.082 m ²	nicht überbaubar, zu begrünen (0,4)	1.232,80
155 m ²	extensive Grünlandnutzung (0,7)	108,50
(150) m ²	4 Obstbäume, 2 Neupflanzungen (0,8)	120,00

Gesamtwert: 1.523,80

- 11.1.4. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung macht deutlich, daß im Bereich des Plangebietes für den Eingriff in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild kein ausreichender Ausgleich erzielt werden kann. Aus diesem Grunde ist es notwendig, Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes zu realisieren.

11.2. Ersatzmaßnahmen

- 11.2.1. Die Eingriffs- und Ausgleichsanalyse macht deutlich, daß im Plangebiet kein hinreichender Ausgleich erzielt werden kann. Der Vergleich der Gesamtwerte vor und nach dem Eingriff zeigt, daß ein Wertdefizit von 546,45 Punkte bei Realisierung des Vorhabens am Standort zu verzeichnen ist.
- 11.2.2. Um dieses Wertdefizit abzubauen, sollen im Bereich des Weges zwischen der Ortsverbindungsstraße Demmin - Pensin sowie der Fähranlegestelle in Pensin in den bereits vorhandenen, lückigen Bestand, Bäume integriert werden. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäumen läßt sich wie folgt ermitteln:

Defizit / (Wertpunkte für Bäume x Wirkfläche der Bäume) = Anzahl der Bäume

$$546,45 / (0,8 \text{ je m}^2 \times 25 \text{ m}^2) = 27,32$$

Die Berechnung ergibt, daß zur Kompensation des Eingriffes in den Naturhaushalt 27 Bäume zu pflanzen sind.

- 11.2.3. Begründung der Auswahl des Weges
Der ausgewählte Weg befindet sich im Eigentum des Volkes, Rechtsträgerin ist die Gemeinde. Der Weg eignet sich ausgezeichnet als Wanderweg bzw. als Radweg. Der vorhandenen Baumbestand ist geprägt durch Pappeln, die bereits überaltert sind und in naher Zukunft (3 bis max. 5 Jahre) entfernt werden müssen. Die Integration neuer Bäume in diesen Altbestand zum derzeitigen Zeitpunkt soll sichern, daß auch nach dem Abnehmen der Pappeln ein Baumrestbestand erhalten bleibt, der dann aufgefüllt werden kann.

12. Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes

12.1. Bodenordnende Maßnahmen

Die Einzelinvestoren sind bemüht, Teile des überplanten Flurstück 1/1 der Flur 1 käuflich zu erwerben. Vorooptionen auf die jeweiligen Flächen liegen vor. Die Übereignung der Wegeparzelle an die Gemeinde ist im Rahmen des Planverfahrens bereits erfolgt. 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 das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I, S.466)
- 13.2. Beschluß der Gemeindevertretung über die Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes Nr. 2.
- 13.3. Beschluß der Gemeindevertretung 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 Gemeindevertretung

14. Bauzeit und Kosten

Es ist vorgesehen, in der 2. Jahreshälfte 1995 mit der Realisierung der Erschließung und der Bebauung der Einzelgrundstücke zu beginnen. In einem Durchführungsvertrag mit der Gemeinde verpflichten sich die Investoren, sämtliche durch Planung und Durchführung einschließlich Erschließung entstehende Kosten zu tragen. Darüber hinaus wird der Vorhabenträger beauftragt, das Vorhaben innerhalb von 1,5 Jahren durchzuführen.