

Gemeinde Warrenzin
Der Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 1 "Eigen-
heimstandort Warrenzin-Nord"
Gemeinde Warrenzin, Landkreis
Demmin

Begründung

Warrenzin, d. 12.09.2001


Höke
Bürgermeister



Inhaltsverzeichnis

1. **Lage und 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. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**
 - 7.1. Vorbemerkung
 - 7.2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 - 7.3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]
 - 7.4. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]
 - 7.5. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]
 - 7.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]
8. **Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V**
9. **Hinweise**
10. **Sicherung der Erschließung**
 - 10.1. Verkehrliche Erschließung
 - 10.2. Entsorgungsmäßige Erschließung
 - 10.3. Versorgungsmäßige Erschließung
11. **Wesentliche Auswirkungen des B-Planes**
 - 10.1. Plangebiet
 - 10.2. Regionale und überregionale Auswirkungen
12. **Ermitteln des Eingriffs sowie Definition der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
 - 12.1 Rechtsgrundlagen der notwendigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung
 - 12.2. Schutzgebiete
 - 12.3. Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild
 - 12.4. Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes
 - 12.5. Kompensation
 - 12.6. Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes sowie der bilanzierten Kompensation

1. Lage und Abgrenzung

- 1.1. Das Plangebiet (Flurstücken 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161, 162, 163 sowie 143 (teilweise) der Flur 2 der Gemarkung Warrenzin) liegt nördlich des Kernes der Ortslage Warrenzin. Im Norden wird das Plangebiet hauptsächlich durch vorhandene Bebauung, z.T. jedoch auch durch Ackerflächen begrenzt. Auch im Osten und im Süden hat das Plangebiet Anschluß an den freien Landschaftsraum, der intensiv ackerbaulich genutzt wird. Im Westen bzw. im Südwesten des Plangebietes befindet sich in der Nähe des Plangebietes ein Graben (Vorfluter, Verbandsgewässer des Wasser- und Bodenverbandes "Mittlere Peene"). Die zwischen Graben und Plangebiet liegende Fläche wird extensiv landwirtschaftlich genutzt. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 1,67 ha.

2. Planungsanlaß

- 2.1. Eine Gemeinschaft der Grundstückseigentümer plant, im Bereich der nunmehr überplanten Flurstücken 152, 153, 154, 155, 156, 157, 158, 159, 160, 161 und 162 der Flur 2 der Gemarkung Warrenzin ein Baugebiet mit 15 Baugrundstücken zu entwickeln. Da die zu bebauende Fläche im Außenbereich der Gemeinde Warrenzin gelegen ist und aus diesem Grunde die für die Bebauung notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen fehlen, ist die Gemeinschaft der Grundstückseigentümer mit der Bitte um Erstellung eines Bebauungsplanes an die Gemeinde Warrenzin herangetreten.
- 2.2. Da sich die Vermarktungsabsichten der Gruppe der Grundstückseigentümer mit den Planungsabsichten der Gemeinde Warrenzin (siehe hierzu, Inhalt des Flächennutzungsplanes) decken und sich für die Gemeinde Warrenzin die Möglichkeit ergibt, an einem attraktiven Standort bei gesicherten Eigentumsverhältnissen, Baugrundstücke an Interessenten zu vermitteln, hat sich die Gemeinde Warrenzin bereit erklärt, das entsprechende B-Planverfahren zu eröffnen.
- 2.3. Auch der Umstand, daß die Gruppe der Grundstückseigentümer über einen städtebaulichen Vertrag die Übernahme der Planungskosten vereinbart hat und zusätzlich eine Option besteht, daß auch die Erschließungskosten durch die Gruppe der Grundstückseigentümer übernommen werden, und sich damit ergibt, daß die Baugrundstücke ohne finanzielle Aufwendungen der Gemeinde entwickelt werden können, war Anlaß, die Planungsabsichten der Gruppe der Grundstückseigentümer zu unterstützen.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes

- 3.1. Der genehmigte und in Kraft getretene Flächennutzungsplan der Gemeinde Warrenzin sieht im überplanten Bereich eine zu entwickelnde Wohnbaufläche vor, die durch den vorliegenden Bebauungsplan ausgeschöpft wird.
- 3.2. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Warrenzin ist zusätzlich ausgewiesen, daß es sich beim Plangebiet um eine Baufläche handelt, für die ein Anschluß an die zentralörtliche Schmutzwasserentsorgung nicht vorgesehen ist.

4. Ziele der Planung

- 4.1. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Planungsziele:
 - Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Erschließung und Bebauung der Flurstücken 152-162 der Flur 2 der Gemarkung Warrenzin unter Nutzung der Flurstücken 163 (auszubauender Weg) und 143 (vorhandener Weg) für die Realisierung von Erschließungsmaßnahmen
 - Verhinderung von Mißständen der baulichen Entwicklung, Ordnung der äußeren Erscheinung des Plangebietes
 - Beschränkung der wohnbaulichen Verdichtung und Versiegelung auf ein verträgliches Maß

5. Rechtsgrundlagen

- 5.1. Grundlage für die Ausarbeitung des B-Planes, die Definition der Festsetzungen sowie für den Verfahrensablauf bildet das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)
- 5.2. Folgende weiteren Gesetzestexte waren für die Planung maßgeblich:
 - die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
 - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I, S. 58)
 - die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V S. 647, 675)

6. Rahmenbedingungen

6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

- 6.1.1. Das Plangebiet ist vollkommen unbebaut. Es wird derzeit zum Teil als Gartenland oder auch als intensive Weide genutzt. Teile des Plangebietes sind jedoch brachgefallen, nachdem in diesem Bereich ehemals vorhandene Bebauung abgebrochen worden ist. Im Randbereich des Plangebietes sind einige Bäume und Sträucher situiert. Ein entsprechender Bestandsplan, der Aussagen zur derzeitigen Nutzungsstruktur im Bereich des Plangebietes macht, ist als Anlage I der Begründung beigelegt.
- 6.1.2. Das Plangebiet weist sowohl nach Süden als auch nach Osten hin eine deutliche Hanglage auf. Der Mineralstandort hat an der Grenze des Plangebietes Anschluß an eine mit Abschlämmmassen und Moorerde angefüllte Geländehohlform, die den nördlichen Teil der Ortslage Warrenzin vom Ortszentrum trennt. Im Bereich dieser Geländehohlform ist der Vorflutgraben 1-0-3-2 situiert, der im Bereich der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker) verrohrt ist und der seinerseits Anschluß an den Vorfluter L 3 hat.

6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

6.2.1. *Angrenzende Bebauung*

Nördlich der geplanten Bebauung, einseitig entlang des vorhandenen Weges, der mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Flurstück 143 der Flur 2 der Gemarkung Warrenzin) aufgenommen worden ist, stehen eine Reihe von Einzel- oder Doppelhäusern in eingeschossiger Bauweise, die hauptsächlich dem Wohnen dienen. Eine in Dörfern z.T. noch vorhandene Mischnutzung (Integration von landwirtschaftlichen Betrieben, intensive Kleintierhaltung) findet im Bereich der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nicht statt. Auch westlich bzw. südwestlich des geplanten Vorhabens sind Einzel- bzw. Doppelhäuser situiert. Hier beträgt der Abstand zur nächsten Bebauung, bedingt durch die oben bereits erwähnte Geländehohlform jedoch etwa 100 m bis 150 m.

In einem Abstand von etwa 450 m in südliche Richtung befindet sich eine Bauschutt-Recycling-Anlage, deren Betrieb derzeit jedoch eingestellt ist und die nach Aussagen des Eigentümers zurückgebaut werden soll. Das Baurecht für diese Anlage wurde über den Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 1 der Gemeinde Warrenzin geschaffen.

Südöstlich des Plangebietes, etwa 1.000 m entfernt, ist die Milchviehanlage Wolkow gelegen.

6.2.2. *Angrenzende Landschaft*

Das unmittelbare Umland des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen (Ackerbau) bestimmt. Die "Warrenziner Tannen", ein ausgedehnter Wald, liegen etwa 450 m nördlich des Plangebietes. Die angrenzende Landschaft ist bis auf wenige Bäume und Sträucher, die entlang vorhandener Vorfluter wachsen, relativ ausgeräumt.

7. **Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB**

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

7. 1. Vorbemerkung

Dem Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin" wurde kein Grünordnungsplan beigeordnet. Da in überwiegendem Maße lediglich geringfügig strukturierte Flächen mit geringem ökologischen Potential in Anspruch genommen werden sollen, geht die Gemeinde Warrenzin davon aus, daß auch innerhalb des Bebauungsplanes eine hinreichende Auseinandersetzung mit der Problematik des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgen kann.

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

7.2.1. Da das Vorhaben (Erschließung von 15 Baugrundstücken) vornehmlich dem Wohnen dient, eine andere wohnverträgliche Nutzung einzelner Grundstücke jedoch gewährleistet bleiben soll, erfolgte für das Plangebiet eine Ausweisung als Allgemeines Wohngebiet. Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wurde jedoch der für Allgemeine Wohngebiete definierte Nutzungskatalog an die städtebaulichen Erfordernisse des Standortes angepaßt.

7.2.2. So wurde unter anderem im Entwurf des B-Planes definiert, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke allgemein zulässig sind, wohingegen Anlagen für sportliche Zwecke einer gesonderten Prüfung bedürfen. Dabei wird davon ausgegangen, daß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (z.B. konfessioneller Kindergarten, Haus für betreutes Wohnen) nicht zu einer Verminderung, sondern zu einer Erhöhung der Wohnqualität im geplanten Wohngebiet führen könnten. Bezüglich der Anlagen für sportliche Zwecke soll mit den Festsetzungen im Bebauungsplan gesichert werden, daß diese nicht ausgeschlossen sind, jedoch einer Einzelfallprüfung unterliegen. Insbesondere soll in Hinblick auf eventuell zu errichtende Sportanlagen geprüft werden, inwieweit sich die geplante Anlage in Größe und Nutzung in das geplante Wohngebiet einfügt und inwieweit die angrenzenden Gärten bzw. Eigenheime (z.B. durch Lärm-Immissionen) durch diese Anlage beeinträchtigt werden.

- 7.2.3. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus im Plangebiet unzulässig, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zu betreiben. Beide Betriebsarten sind mit einem Verkehrsaufkommen verbunden, welches für die bereits vorhandene Wohnbebauung und das neu entstehende Wohngebiet abträglich ist. Insbesondere die periphere Lage des Plangebietes sowie die Erreichbarkeit über lediglich einen Hauptzubringer sind bei dieser Einschätzung von maßgeblicher Bedeutung.
- 7.2.4. Die Gemeinde Warrenzin hat darauf verzichtet, gesonderte Regelungen zu Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO in den Katalog der zulässigen, ausnahmsweise zulässigen bzw. nicht zulässigen Nutzungen aufzunehmen, da im Plangebiet ein entsprechender Planungsbedarf nicht gesehen wird. Dennoch sollen an dieser Stelle bezüglich der Zulässigkeit dieser Nebenanlagen einige Hinweise formuliert werden. Insbesondere vor dem Hintergrund, daß nach § 64 LBauO Mecklenburg-Vorpommern diese Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO baugenehmigungsfrei sind, bedarf es hierfür einiger erläuternder Worte:

Nach Fickert/Fieseler ("Baunutzungsverordnung; Kommentar unter besonderer Berücksichtigung des Umweltschutzes mit ergänzenden Rechts- und Verwaltungsvorschriften, 8. Auflage, 1995) gehört zu den Wesensmerkmalen einer **untergeordneten Nebenanlage**, "daß die Anlage sowohl in ihrer *Funktion* als auch *räumlich-gegenständlich* dem primären Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke (oder des Baugebiets selbst) sowie der diesem Nutzungszweck entsprechenden Bebauung dienend zu- und untergeordnet ist."

Diese Definition macht deutlich, daß entsprechende Anlagen von unterordneter sachlicher Bedeutung sein müssen, was im Regelfall einen geringen räumlichen Umfang einschließt. Außerdem müssen sie im vorliegenden Fall (Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes) dem Wohnen dienen und dürfen nicht der Eigenart des ausgewiesenen Allgemeinen Wohngebietes widersprechen. Die Errichtung von Nebenanlagen ist darüber hinaus nur zulässig, wenn diese ihrerseits die Nachbarn in ihrer Wohnnutzung im Sinne der gegenseitigen Rücksichtnahme nicht belästigen oder stören und sich in die Bebauung harmonisch einfügen.

Denkbar in diesem Zusammenhang wären z.B. Gartenlauben, Grillplätze, eine Sauna, Schwimmbekken - Whirlpool, Räume für Gartengeräte und Fahrräder, Mopeds u. dgl., Mülltonnenschränke, Wäschetrockeneinrichtungen. Auch Einrichtungen oder Anlagen für die Hobby-Tierhaltung sind im Allgemeinen Wohngebiet zulässig, da das Halten von Kleintieren im Grundsatz mit dem Wohnen verbunden ist. Nach Fickert/Fieseler (s.o.) findet die Hobby-Tierhaltung ihre Grenze dort, "wo sie die Rechte anderer in diesem Gebiet wohnender Menschen beeinträchtigt; das ergibt sich u.a. aus der Einschränkung des allgemeinen Persönlichkeitsrechts nach Art. 2 Abs. 1 GG. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme kann in einem seiner Elemente als Ausdruck dieses Grundrechts verstanden werden."

Für die Tierhaltung im Allgemeinen Wohngebiet bedeutet dies, daß zur Hobby-Tierhaltung das Halten einzelner Hunde, das Halten von Brieftauben, Ziervögeln, Kaninchen oder auch Rassegeflügel gehört. Dagegen sind Ställe zur Tierzucht jeglicher Art (auch Hundezucht) und zur Haltung von Nutztieren, wie Schweine, Ziegen, Schafen oder anderen Tieren, bei denen vorrangig auf die Fleisch-, Milch- oder Eierproduktion abgestellt wird, unzulässig.

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

- 7.3.1. Die Definition der zulässigen Vollgeschosse (im gesamten Plangebiet Beschränkung auf ein Vollgeschoß) orientiert sich in erster Linie am Bestand der angrenzenden Siedlungshäuser. So soll sichergestellt werden, daß sich das neue Wohngebiet in das unmittelbare Umfeld einfügt. Mit der Definition eines zulässigen Vollgeschosses ist ein Keller- bzw. Dachausbau nicht ausgeschlossen. Es ist hier lediglich zu beachten, daß die Forderungen der Landesbauordnung sowie die Vollgeschoßdefinition der Landesbauordnung Beachtung finden.
- 7.3.2. Bezüglich der definierten Grundflächenzahl und damit bezüglich des Anteils des Baugrundstückes, das einer Bebauung zugeführt wird, wurde das Plangebiet in 3 Teile geteilt. Während im Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum (Flurstück 157) die Grundflächenzahl auf 0,25 (damit steht lediglich 1/4 des Baugrundstückes für eine Bebauung zur Verfügung) beschränkt worden ist, wurde die Grundflächenzahl im Bereich der ehemaligen Bebauung (derzeit Brache) mit 0,3 und in den übrigen, zentralen Bereichen des Plangebietes mit 0,4 festgesetzt. So soll gesichert werden, daß der Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum vor einer übermäßigen Verdichtung bewahrt bleibt. Die Ausweisung von Bauflächen mit einer Grundflächenzahl von 0,4 in zentralen Bereichen des Plangebietes ist dem Umstand geschuldet, daß auch flächenmäßig kleinere Grundstücke einer Vermarktung zugeführt werden sollen. So soll es auch Familien mit Kindern bzw. nicht ganz so finanzkräftigen Bauherren ermöglicht werden, sich am Standort anzusiedeln.
- 7.3.3. Entsprechend der textlichen Festsetzungen ist es unzulässig, durch die Grundflächen der Nebenanlagen (wie z.B. Zufahrten, Stellplätze u.dgl.) die definierte Grundflächenzahl zu überschreiten. Damit wird sichergestellt, daß im Bereich der einzelnen Baugrundstücke nicht mehr als 250 m² bis 300 m² einer Versiegelung zugeführt werden können.

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

- 7.4.1. Zur Gestaltung des Plangebietes wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Damit wird sichergestellt, daß lediglich ein Teil des Gesamtplangebietes für die Hausbebauung zur Verfügung steht und eine städtebauliche Ordnung der Grundstücke erfolgt. Auch die Festsetzung, daß Garagenbauten über 9,0 m Länge sowie die Errichtung von Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen dürfen, soll diese gewollte, räumliche Ordnung stärken. Bezüglich der Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO wurden jedoch Ausnahmen formuliert. So wurden unter anderem für Gewächshäuser, Gerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze Maximalgrößen definiert. Bei Unterschreitung dieser Maximalgrößen ist es zulässig, diese Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- 7.4.2. In Anlehnung an die angrenzende Bebauung wurde im Plangebiet auf die Definition von Firstrichtungen verzichtet.
- 7.4.3. Zu beachten ist jedoch in jedem Falle, daß lediglich eine offene Bauweise zulässig ist. Im Plangebiet, welches der eingeschossigen Bebauung vorbehalten ist, wurde darüber hinaus definiert, daß lediglich Einzel- bzw. Doppelhäuser zulässig sind.
- 7.4.4. Die sich durch die Definition von Baugrenzen und damit verbunden der überbaubaren Grundstücksfläche gleichfalls ergebene nicht überbaubare Grundstücksfläche ist zu einem reich strukturierten Hausgarten zu entwickeln. Die Realisierung der Begrünung ist zeitlich nicht befristet, sollte jedoch innerhalb eines Jahres nach Fertigstellung des Rohbaus der geplanten Hochbaumaßnahme abgeschlossen sein.

7.5. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]

- 7.5.1. In den Geltungsbereich des Planes ist eine vorhandene Straße (bituminöse Deckschicht) aufgenommen worden, die für einen Großteil der zu entwickelnden Baugrundstücke die Erschließung übernehmen wird. Da es sich bei dieser Straße um eine Stichstraße handelt, macht es sich notwendig, eine Wendeanlage, die bislang fehlt, in der Planung mit vorzusehen. Es ist der Ausbau eines Wendehammers, Typ 3 (3-achsige Müllfahrzeuge) nach EAE 85 geplant.

- 7.5.2. Zusätzlich ist es notwendig, für die Erschließung einzelner, sich damit in 2. Reihe befindender Baugrundstücke eine Stichstraße neu anzulegen. Auch für diese Stichstraße ist die Anlage eines Wendehammers, Typ 3 (3-achsiges Müllfahrzeug) nach EAE 85 geplant. Da über diese Straße nur wenige Grundstücke erschlossen werden sollen, soll sich der Grad des Ausbaues auf ein Minimum beschränken. Angedacht ist hier lediglich der Ausbau eines 3,5 m breiten Weges und das Vorhalten von Banketten mit einer Breite von jeweils 1,0 m. Damit ist einzuschätzen, daß es sich um einen zweckoptimierten Verkehrsraum handelt. Im Planwerk ist ausgewiesen, daß diese Straße als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich (Spielstraße) ausgebaut werden soll. Damit soll gesichert werden, daß diese Anliegerstraße multifunktional genutzt werden kann. Inwieweit besondere bauliche Einrichtungen (Poller, Fahrbahnverengungen u.dgl.) zur Durchsetzung der zulässigen Fahrgeschwindigkeit notwendig sind, ist im Rahmen der Erschließungsplanung abzuklären. Da innerhalb von Spielstraßen lediglich eine Geschwindigkeit von 4 bis 7 km/h zulässig ist, geht die Gemeinde davon aus, daß die angestrebte Breite der Fahrbahn von 3,5 m ausreichend dimensioniert ist. Im Begegnungsfall PKW-PKW bzw. PKW-LKW ist ein Ausweichen auf die Bankette bzw. auf die vorhandenen Grundstückszufahrten möglich.
- 7.5.3. Auf die Ausweisung von Verkehrsgrünflächen wurde aufgrund des geringen Flächenpotentials vollständig verzichtet.
- 7.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]
- 7.6.1. Diese Festsetzungen werden in der Regel getroffen, um einerseits den baubedingten Eingriff zu minimieren und andererseits um Flächen für bestimmte Ausgleichsmaßnahmen zu binden.
- 7.6.2. Bei den Festsetzungen im Rahmen des Bebauungsplanes Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord", die das Plangebiet betreffen, mußte sich lediglich auf den Aspekt Schutz vorhandener Bäume und Sträucher bzw. Fällen von Bäumen beschränkt werden. So wurde im Rahmen der Bebauungsplanung angestrebt, die Bauflächen so auszuweisen, daß der Eingriff in den vorhandenen Baum- und Strauchbestand so gering wie möglich wird. So konnte z.B. gesichert werden, daß eine an der südwestlichen Grenze des Plangebietes gelegene Kopfweidenreihe erhalten bleiben kann.
- 7.6.3. Dennoch ist es unvermeidbar, daß durch die Planung Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand vorbereitet werden. So ist es z.B. notwendig, für die Realisierung eines Wendehammers im Bereich des Flurstückes 157 der Flur 2 der Gemarkung Warrenzin einen Baum zu entfernen. Dabei handelt es sich um eine Pappel, mit einem Stammdurchmesser von 21,5 cm. Aber auch 2 Obstbäume (jeweils 1 Birne, 1 Pflaume) befinden sich im Bereich des Flurstückes 152 der Flur 2 der Gemarkung Warrenzin im Zentrum eines

durch Baugrenzen als überbaubare Grundstücksfläche definierten Gebietes. Hier ist mit hoher Wahrscheinlichkeit damit zu rechnen, daß bei Umsetzung der Planung diese Bäume gefällt werden müssen.

- 7.6.4. In Anwendung der Baumschutzsatzung des Landkreises Demmin wäre es notwendig, für die zu fällende Pappel Ersatzbaumpflanzungen (1 bis 3 Bäume mit mindestens 3 bis 7 cm Stammdurchmesser in 1 m Höhe) vorzunehmen. Für einzelne Obstbäume ist ein entsprechender Ersatz nicht zu erbringen.
- 7.6.5. Aufgrund des geringen Flächenpotentials, insbesondere im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, ist es nicht möglich, die entsprechenden Ersatzpflanzungen im Bereich des Plangebietes durchzuführen. Vielmehr wird diese Ersatzpflanzung kombiniert mit der Ausgleichsmaßnahme, die für die Kompensation des Gesamteingriffs notwendig ist. Diese Maßnahme wird weder im Geltungsbereich des Bebauungsplanes noch in einem sonstigen Geltungsbereich des Bebauungsplanes durchgeführt. Durch einen Beschluß der Gemeindevertretung hat sich die Gemeinde verpflichtet, eine Heckenpflanzung an der Grenze zur Gemeinde Zarnekow zu realisieren. Diese Maßnahme soll anteilig als Ausgleichsmaßnahme für den durch die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord" vorbereiteten Eingriff in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild realisiert werden. Genaue Ausführungen hinsichtlich der Berechnung des Eingriffs sowie notwendiger Kompensationsmaßnahmen sind dem Punkt 13 der vorliegenden Begründung zu entnehmen.

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

- 8.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen können in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO getroffen werden. Davon wird beim vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Die getroffenen Regelungen betreffen hauptsächlich die Dachneigung, die Gestaltung der Außenwände von Baukörpern (Material-, Farbwahl) sowie die max. zulässige Sockelhöhe.

Mit den Festsetzungen zur Form des Daches bzw. zur Dachneigung soll sichergestellt werden, daß Hausdächer, die regional und speziell im Bereich der angrenzenden Bebauung untypisch wären, ausgeschlossen sind. Gedacht wird dabei an Pultdächer bzw. an extrem flach gehaltene Walmdächer. Auch mit den Festsetzungen zu den Dachaufbauten/-einschnitten soll gesichert werden, daß für die Region typische Dächer entwickelt werden. Neben den Festsetzungen, die Aussagen zur Gestalt der Dächer machen, wurden auch Festsetzungen zur Farbgebung der Dächer bzw. zu Materialien, die für die Baukörper verwendet werden sollen, getroffen. Auch diese Festsetzungen sind motiviert in dem Anspruch, daß regionaltypische Häuser entstehen, die sich in die Umgebung einpassen.

Insbesondere mit den Festsetzungen zu den Außenwänden von Baukörpern soll gesichert werden, daß keine regional untypischen Holzhäuser errichtet werden können. So soll der Bau von Häusern im "Schwarzwaldstil" oder im skandinavischen Stil verhindert werden.

Mit der Definition der maximalen Sockelhöhe soll erreicht werden, daß keine extrem hoch herausgezogenen Kellergeschosse entstehen und die Bauwerkshöhe überproportional steigt.

9. Hinweise, die Eingang ins Planwerk der Satzung gefunden haben

- 9.1. Neben bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden auch Hinweise in das Planwerk aufgenommen. Mit diesen Hinweisen soll sichergestellt werden, daß wichtige gesetzliche Bestimmungen, wie z.B. das Denkmalschutzgesetz (im konkreten Fall Sicherung der Belange der Bodendenkmalpflege) bzw. die Landesbauordnung (Durchsetzen der Begrünung von bebauten Grundstücken) allgemein bekannt gemacht werden.
- 9.2. Im einzelnen wurden Hinweise zu folgenden Belangen in das Planwerk aufgenommen:
- a) Bodendenkmalpflege
Zur Sicherung möglicher Bodendenkmale wurde in das Planwerk der Hinweis aufgenommen, daß die Bauvorhaben mind. 2 Wochen vor Baubeginn beim Landkreis Demmin, Untere Denkmalschutzbehörde verbindlich anzuzeigen sind. Gleichfalls wurde im Planwerk auf das richtige Verhalten bei eventuellen Funden hingewiesen.
 - b) Begrünung der Privatgrundstücke
Hier wird auf die gesetzliche Regelung der Landesbauordnung hingewiesen, die eine Begrünung der nicht für eine Bebauung zu nutzenden Grundstücksteile vorsieht. So soll gesichert werden, daß die nicht überbauten Grundstücksteile innerhalb eines überschaubaren Zeitrahmens einer Begrünung zugeführt worden sind.
Zusätzlich wird darauf verwiesen, daß reich strukturierte Hausgärten zu entwickeln sind. In diesen Zusammenhang steht auch der Hinweis bezüglich der Anlage eines Feuchtbiotops bzw. einer Wiesenfläche.
 - c) Schmutzwasserentsorgung
Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Demmin ist im Plangebiet davon auszugehen, daß eine Schmutzwasserentsorgung auch über dezentrale Kleinkläranlagen nach DIN 4261, Teil 2 möglich ist. Welche Forderungen in diesem Zusammenhang an die Bauherren gestellt werden, wird unter Hinweis in das Planwerk aufgenommen.

- d) Leitungsbestand der e.dis Energie Nord AG
Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange hat die e.dis Energie Nord AG eine Reihe von Verhaltensregeln im unmittelbaren Umfeld zu Freileitungen und Kabeln im Anlagenbestand der e.dis formuliert. Aufgrund der Relevanz dieser Hinweise wurden die entsprechenden Verhaltensregeln mit in das Planwerk der Satzung aufgenommen.
- e) Drainagen
Seitens des Wasser- und Bodenverbandes wurde darauf hingewiesen, daß das Plangebiet voll drainiert ist. Da dieser Umstand in der Phase der Planung und der Realisierung der Hochbauvorhaben von entscheidender Bedeutung sein kann, wurde im Planwerk unter Hinweise auf diese entsprechende Möglichkeit hingewiesen. Außerdem wurde darauf hingewiesen, daß die Unterlagen bezüglich des Leitungsbestandes beim Wasser- und Bodenverband eingesehen werden können.

10. Sonstige Hinweise

- 10.1. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange, die zum Entwurf der vorliegenden Satzung durchgeführt worden ist, haben einzelne Träger öffentlicher Belange auch Hinweise formuliert, die aufgrund fehlender Relevanz bezüglich der vorliegenden Planung nicht in das Planwerk aufgenommen worden sind, die jedoch aufgrund ihrer allgemeinen Bedeutung, Eingang in die Begründung zum Planwerk gefunden haben. Hier handelt es sich im einzelnen um Hinweise folgender Träger öffentlicher Belange:

- a) Landesamt für Katastrophenschutz und Munitionsbergungsdienst
Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Fachbereich Munitionsbergungsdienst, ist das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Nr. 1 nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt.

Nach Erfahrungen des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V ist jedoch nicht auszuschließen, daß während Bauarbeiten Einzelfunde auftreten. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, daß Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sind. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, daß beim Fund von kampfmittelverdächtigen Gegenständen oder Munition, aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen sind und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen ist. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

b) Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landesvermessungsamtes M-V mitgeteilt, daß in der Nähe des Plangebietes kein Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern gelegen ist. Darüber hinaus wurde seitens des Landesvermessungsamtes darauf hingewiesen (Merkblatt), daß Vermessungsmarken nach § 7 des Gesetzes über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVBl. M-V, S. 566) gesetzlich geschützt sind. Aus diesem Grunde

- dürfen Vermessungsmarken nicht unbefugt eingebracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.
- darf zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen- und Schwerefestpunktfeldes eine kreisförmige Schutzfläche von 2 Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- dürfen der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- hat derjenige, der notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Seitens des Landesvermessungsamtes wird ebenfalls darauf hingewiesen, daß ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen eine Ordnungswidrigkeit ist und mit einer Geldstrafe bis zu 10.000,00 DM geahndet werden kann.

c) Landkreis Demmin, Kataster- und Vermessungsamt

Neben dem Hinweis bezüglich des Erhalts von Vermessungsmarken wurde darauf hingewiesen, daß seitens des Kataster- und Vermessungsamtes des Landkreises Demmin empfohlen wird, vor Beginn der Bauarbeiten die Grenzen in der Örtlichkeit einmessen zu lassen.

11. Sicherung der Erschließung

11.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird z.T. über die vorhandene Dorfstraße, die im Bereich des Plangebietes endet, erschlossen. Die vorhandene Straße ist mit einer bituminösen Deckschicht auf 3,15 m, z.T. sogar auf 4,15 m Breite ausgebaut. Am Ende der Stichstraße fehlt bislang eine Wendeeinrichtung. Hier ist es vorgesehen, einen Wendehammer vom Typ 3 (nach EAE 85) zu realisieren. Auch die zusätzlich benötigte Erschließungsstraße (zur Erschließung von Baugrundstücken, die hinter den unmittelbar am Weg situierten Baugrundstücken ausgewiesen werden sollen) wird als Stichstraße mit Wendehammer vom Typ 3 (nach EAE 85) ausgebaut. Damit besteht die Möglichkeit des Wendens von LKW

bis 10,0 m Länge (3-achsige Müllfahrzeuge, LKW bis 22,0 t). Während die LKW nur unter Rangieren Wenden können, ist der Wendekreis für Personenkraftwagen ausreichend dimensioniert.

Auf die Ausweisung eines Wendekreises für LKW wurde verzichtet. Begründet wird dieser Verzicht damit, daß innerhalb des Plangebietes aufgrund der peripheren Lage kein regelmäßiger LKW-Verkehr zu erwarten ist. Aufgrund des Gebotes des schonenden Umganges mit Boden (ein Wendehammer benötigt weniger Fläche) und auch im Hinblick auf die Kosten wurde auf die Festsetzung einer Wendeschleife bzw. eines Wendekreises verzichtet.

11.2. Entsorgungsmäßige Erschließung

11.2.1. Schmutzwasser

Wie im Flächennutzungsplan der Gemeinde Warrenzin dargestellt, handelt es sich bei der überplanten Baufläche um eine Fläche, für die eine zentralörtliche Schmutzwasserentsorgung nicht vorgesehen ist.

Entsprechend der Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Demmin ist im Plangebiet davon auszugehen, daß nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik eine Abwasserbehandlung auch in dezentralen Kleinkläranlagen nach DIN 4261, Teil 2 möglich ist. Zu dieser Aussage ist die Untere Wasserbehörde gekommen, nachdem die Gemeinde Warrenzin ein Geotechnisches Gutachten zum Standort in Auftrag gegeben hat. Die ursprüngliche Forderung der Unteren Wasserbehörde, daß die Schmutzwasserbeseitigung im B-Plangebiet gemäß Landesrecht ausschließlich über eine öffentliche Abwasseranlage zu erfolgen hat, wurde nicht aufrechterhalten.

Für die Errichtung der dezentralen Kleinkläranlagen sind durch die Bauherren standortspezifische Fachplanungen notwendig, die zur Erteilung der wasserrechtlichen Erlaubnis bei der Unteren Wasserbehörde einzureichen sind.

11.2.2. Regenwasser

Das Regenwasser der privaten Grundstücksflächen ist vor Ort zu sammeln und zu versickern. Nicht versickerbares Regenwasser der privaten Grundstücke sowie das im Straßenraum anfallende Regenwasser wird der örtlichen Vorflut zugeführt. Im Zuge der Erschließung des Baugebietes ist eine wasserrechtliche Einleitgenehmigung bei der Unteren Wasserbehörde des Landkreises Demmin zu beantragen.

Es ist vorgesehen, daß Regenwassersystem so zu dimensionieren, daß das biologisch gereinigte Schmutzwasser über diese Leitungen in die örtlichen Vorflut abgeleitet werden kann.

11.3. Versorgungsmäßige Erschließung

11.3.1. Trinkwasser

In der Stellungnahme des Wasser- und Abwasserzweckverbandes Demmin/Altentreptow wird ausgeführt, daß die Versorgung des Standortes über die vorhandene Trinkwasserleitung 1 ½ " St. nicht möglich ist und das aus diesem Grunde eine Rohrnetzerweiterung (ab Höhe Gutshaus) erforderlich ist.

Die Gemeinde Warrenzin hat beim Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow aus diesem Grunde einen Antrag auf Einordnung in die Investitionsplanung gestellt.

11.3.2. Löschwasser

Der Gemeinde ist bekannt, daß die Löschwasserversorgung durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht gewährleistet ist. Sie geht jedoch davon aus, daß der hinter dem Gutshaus im Bereich des Flurstückes 172 der Flur 2 der Gemarkung Warrenzin gelegene Teich mit Löschwasserentnahme in Kombination mit dem Löschwassertankfahrzeug der Feuerwehr ausreichend ist, den Löschwasserbedarf abzusichern.

11.3.3. Stromversorgung

Seitens des e.dis Energie Nord AG als örtlichen Stromversorger wurde darauf hingewiesen, daß sich im Plangebiet keine Leitungen und Anlagen des Unternehmens befinden. Aus diesem Grunde ist eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich. Seitens des Versorgers wird darauf hingewiesen, welche Unterlagen für die Erschließung des Standortes eingereicht werden müssen. Aufgrund der Stellungnahme der e.dis Energie Nord AG geht die Gemeinde Warrenzin davon aus, daß eine Versorgung am Standort realisiert wird.

11.3.4. Gasversorgung

Seitens der OMG Neubrandenburg als örtlichen Gasversorger wurde darauf hingewiesen, daß im Randbereich des Plangebietes (im Bereich des vorhandenen Straßenraumes) Versorgungsanlagen des Unternehmens gelegen sind. Weiterhin wird seitens des Versorgungsträgers ausgeführt, daß die Erdgaserschließung der Ortslage Warrenzin auch in Erwartung der Entwicklung des Baugebietes durchgeführt worden ist. Aufgrund der Stellungnahme der OMG Neubrandenburg geht die Gemeindevertretung davon aus, daß eine Versorgung am Standort möglich sein wird, ja sogar erwünscht ist.

11.3.5. Telekommunikation

Seitens der Deutschen Telekom AG wurde darauf hingewiesen, daß sich im Planbereich Anlagen ihrer Rechtsträgerschaft befinden. Aus diesem Grunde ist es notwendig, sich vor Baubeginn in die Lage der Leitungen einweisen zu lassen. Außerdem ist es notwendig, daß die mit den Tiefbauarbeiten beauftragten Firmen eine Aufgrabegenehmigung einholen. Darüber hinaus wird darauf verwiesen, wie zu verfahren ist, um eine Koordination des Ausbaues des Telekommunikationsnetzes mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Versorgungsträger zu sichern. Im Rahmen dieser Stellungnahme hat die Deutsche Telekom AG zusätzlich darauf verwiesen, daß die Kostenpflicht für das Umverlegen oder Entfernen von Kabel- oder Fernmeldeanlagen in der Zuständigkeit der Deutschen Telekom AG durch das Telekommunikationsgesetz geregelt wird.

Dieser Stellungnahme entnimmt die Gemeinde Warrenzin, daß eine Versorgung des Standortes möglich ist.

12. Wesentliche Auswirkungen des B-Planes

12. 1. Plangebiet

IST-Zustand:

Gesamtfläche	16.683,00 m ²	100,00 %
davon		
Brache der Dorfgebiete	2.075,00 m ²	12,44 %
Garten	500,00 m ²	3,00 %
Wirtschaftsweide	12.398,00 m ²	74,31 %
vorhandener Straßenraum	1.710,00 m ²	10,25 %

Folgende Nutzungen sind geplant:

Gesamtfläche	16.683,00 m ²	100,00 %
davon		
Verkehrsfläche	2.416,00 m ²	14,48 %
überbaubare Grundstücksfläche	4.685,05 m ²	27,97 %
Hausgärten	9.600,95 m ²	57,55 %

Entsprechend der Übersicht läßt sich erkennen, daß ca. 15 % der überplanten Fläche als Verkehrsfläche einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden und daß mehr als die Hälfte des Plangebietes (57,55 %) zu begrünen ist. Gleichzeitig wird deutlich, daß pro Baugrundstück durchschnittlich 310 m² einer Versiegelung (d.h. einer Bebauung) zugeführt werden können.

12.2. Regionale und überregionale Auswirkungen

- 12.2.1. Die Gemeinde Warrenzin geht davon aus, daß die Ausweisung eines Wohngebietes mit etwa 15 Baugrundstücken den Baulandbedarf der Gemeinde über Jahre abdecken kann. Positiv bewertet wird, daß die Grundstücksfragen geklärt sind und daß die Grundstückseigentümer an der Vermarktung der Baugrundstücke interessiert sind. Durch die geringen Aufwendungen für die Erschließung wird eingeschätzt, daß preiswerte Baugrundstücke angeboten werden können, was aus der Sicht der Gemeinde die Vermarktungschancen deutlich steigert. Positiv bewertet wird gleichfalls, daß verbunden mit eventuellen Bautätigkeiten im Plangebiet ein ortsansässiges Bauunternehmen als Haupt- oder aber auch als Nachauftragsnehmer ein Betätigungsfeld erhält.

Da das Plangebiet auf den Eigenbedarf der Gemeinde Warrenzin abgestellt ist, werden überregionale Wirkungen durch die Überplanung des Eigenheimstandortes nicht erwartet.

13. **Ermitteln des Eingriffs sowie Definition der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**

13.1. Rechtsgrundlagen der notwendigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

- 13.1.1. Mit der Novellierung des BauGB im Jahre 1997 wurde dem Naturschutzrecht im Rahmen der Baugesetzgebung besonderer Vorrang eingeräumt. So wurden unter anderem § 1a (Umweltschützende Belange in der Abwägung) sowie § 9 Abs. 1a in das BauGB aufgenommen. Damit ist im Rahmen von Bauleitplänen sowie im Rahmen von Satzungen nach § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB der durch die Satzung vorbereitete Eingriff zu bewerten und darüber hinaus sind Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs festzusetzen.

13.2. Schutzgebiete

- 13.2.1. Das Plangebiet ist außerhalb geschützter Gebiete (Landschaftsschutzgebiet, Naturschutzgebiet, Naturpark) gelegen. Aus diesem Grunde braucht eine gesonderte Auseinandersetzungen nicht erfolgen.

13.3. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

- 13.3.1. Mit der Ausweisung eines Eigenheimstandortes für etwa 15 Wohnbauvorhaben an der Ortsperipherie wird die Bebauung von vormals im Außenbereich gelegenen (und damit ursprünglich nicht bebaubaren) Grundstücken vorbereitet. Dieses Erheben des Baurechtes wird mit einem Eingriff gleichgesetzt, der bereits in der frühen Phase der Planung auszugleichen ist.

13.3.2. Mit dieser potentiellen Bebauung der Fläche verbunden wären Beeinträchtigungen in folgenden Bereichen zu erwarten:

Boden	Verdichten, Abtrag, Versiegeln
Wasser	Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
Flora/Fauna	Verlust und Veränderung von Tier- und Pflanzengesellschaften

13.4. Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfes

13.4.1. Zur Bewertung des Eingriffs und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf ein für Mecklenburg-Vorpommern erarbeitetes Modell zur Eingriffsregelung, Stand Dezember 1999 zurückgegriffen.

13.4.2. *Kurzbeschreibung des eingriffsrelevanten Vorhabens*

Wie der Begründung zu entnehmen ist, soll am nördlichen Ortsrand von Warrenzin eine ca. 1,67 ha große Fläche überplant werden, so daß die Fläche nach § 30 BauGB bebaut werden kann. Die Fläche wurde nach entsprechendem Verfahren im Flächennutzungsplan der Gemeinde Warrenzin als Bauerweiterungsfläche ausgewiesen. So muß davon ausgegangen werden, daß der Standort voruntersucht ist und das Standortalternativen nicht zur Verfügung stehen. Um langfristig den Bauflächenbedarf (Eigenbedarf) der Gemeinde abdecken zu können, ist die Ausweisung von Bauflächen an der Ortsperipherie unabläßlich. Aus diesem Grunde ist auch ein Verzicht auf das eingriffsrelevante Vorhaben nicht möglich.

Geplant ist am Standort die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes, was bedeutet, daß im Bereich des Plangebietes hauptsächlich mit der Ansiedlung von Wohnbauvorhaben, z.T. aber auch nicht störender gewerblicher Bauvorhaben zu rechnen ist.

Im Entwurf des Bebauungsplanes wurden Grundflächenzahlen festgesetzt. Zusätzlich wurde im Teil B - Text definiert, daß die Grundflächenzahl durch die Grundflächen von Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. So ist es möglich, genau zu bestimmen, welche Grundstücksanteile maximal einer Bebauung zugeführt werden können.

Zur Realisierung des Gesamtvorhabens ist es notwendig, zusätzliche Straßenräume auszubauen. Zum einen ist es notwendig, den vorhandenen Weg durch einen Wendehammer zu erweitern. Zusätzlich ist das Anlegen einer neuen Stichstraße (ebenfalls mit Wendehammer) erforderlich. Zur Ermittlung des Eingriffs im Rahmen der Realisierung dieser neuen Stichstraße wird davon ausgegangen, daß die Straße auf einer Breite von 3,5 m einer Vollversiegelung unterliegt. Die Bankettstreifen (jeweils 1,0 m beidseits) werden als Flächen bewertet, in deren Bereich ein Funktionsverlust des entsprechend betroffenen Biotops vorliegt. Auch für die Wendehammer, die jeweils notwendig sind, wird von einer Vollversiegelung als Maximum des Eingriffs ausgegangen.

Insgesamt läßt sich folgende Bilanz aufstellen:

Erweiterung vorhandener Straßenraum	76,00 m ²
Neuanlage Stichstraße	446,00 m ²
Bankette	184,00 m ²
überbaubare Grundstücksfläche	4.666,05 m ²
Hausgärten	9.600,95 m ²

Die Fläche des vorhandenen Straßenraumes (1.710 m²) wurde bei der Bilanz der eingriffsrelevanten Vorhaben nicht berücksichtigt, da dieser bereits vollversiegelt (bituminöse Deckschicht) ist und damit in diesem Bereich keine zusätzlichen Aufwendungen notwendig sind.

13.4.3. *Abgrenzung der Wirkzonen*

Durch die geplante Maßnahme wird unmittelbar an den Ortsrand heran ein eingriffsrelevantes Vorhaben vorbereitet. Dabei handelt es sich jedoch nicht um ein Projekt, daß sich in den freien Landschaftsraum erstreckt, sondern um ein Vorhaben, daß in einem vorbelasteten Raum (andere Straßenseite einer bereits einseitig bebauten Fläche) realisiert werden soll. Außerdem fehlt es im Umfeld des Plangebietes an Wertbiotopen. Aus diesem Grunde wird davon ausgegangen, daß vom Vorhaben keine negativen Randeinflüsse ausgehen. Dies bedeutet, daß die Untersuchung von Wirkzonen vernachlässigt wird.

13.4.4. *Vorkommen spezieller störungsempfindlicher Arten*

Auch hier wird analog zur vorab geführten Darstellung davon ausgegangen, daß durch die Nutzung eines bereits vorbelasteten Raumes und des Fehlens von Wertbiotopen keine zusätzliche Störung von im Umfeld eventuell vorhandenen störungsempfindlichen Arten erfolgt.

13.4.5. *Ermittlung des Störgrades des betroffenen Landschaftsraumes sowie des Abstandes der maßgeblichen eingriffsrelevanten Vorhabensbestandteile von vorhandenen Störquellen und Störungsgrad*

Der dem Anhang beigelegten Übersichtskarte kann neben den einzelnen Biototypen, die bedingt durch die Planung beansprucht werden, auch die ISO-50-Linie entnommen werden. Diese Linie grenzt ab, welche Teilbereiche des vorliegenden Entwurfes des Bebauungsplanes sich im 50 m Bereich zu vorhandenen Störquellen befinden. Es wird deutlich, daß nur ein kleiner Teil des Plangebietes (insgesamt 2.400 m², d.h. ca. 14,5 %) außerhalb dieses vorbelasteten Raumes gelegen ist. Damit wird für die Bereiche, die sich innerhalb der 50 m Zone befinden, von einem Freiraumbeeinträchtigungsgrad von 1 (Korrekturfaktor x 0,75) und für die Bereiche, die sich innerhalb der Zone von 50 m bis 200 m befinden, von einem Freiraumbeeinträchtigungsgrad 2 (Korrekturfaktor x 1,00) ausgegangen.

13.4.6. Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Vorbemerkung

Voraussetzung zur Beurteilung eines Eingriffsvorhabens ist in jedem Fall die Erfassung und Bewertung der vom Eingriff betroffenen Biotoptypen und (landschaftlichen) Freiräume. Im vorliegenden Fall wurde sich auf die Analyse der betroffenen Biotoptypen beschränkt. Auf eine Biotopkartierung wurde verzichtet, da vom Eingriffsvorhaben keine Auswirkungen auf Wertbiotope zu erwarten sind.

Wie bereits ausgeführt, ist als Anlage eine Übersichtskarte mit Darstellung der durch die Planung betroffenen Biotoptypen beigefügt. Dieser Übersichtskarte kann entnommen werden, daß im wesentlichen 4 unterschiedliche Biotoptypen im Bereich des Plangebietes anzusprechen sind. Dabei handelt es sich um

- A) einen Nutzgarten
- B) eine Brachfläche der Dorfgebiete
- C) eine intensive Weide auf Mineralstandorten
- D) einen vorhandenen, mit Schwarzdecke ausgebauten Verkehrsraum

Da im Bereich des vorhandenen Straßenraumes keine weiteren Eingriffe vorbereitet werden, bleibt diese Fläche bei den weiteren Untersuchungen unberücksichtigt. Lediglich die Erweiterung des vorhandenen Straßenraumes durch die zusätzlich notwendige Wendeeinrichtung (geplant ist ein Wendehammer) wird in die Eingriffsbilanz eingehen.

Unter Berücksichtigung der Festsetzungen des B-Planes (Anlage von Verkehrsflächen, Definition von Grundflächenzahlen) und der Freiraumbeeinträchtigungsgrade in Bezug auf die anzutreffenden Biotoptypen läßt sich folgende Flächenbilanz aufstellen.

Flächenbilanz

A) Nutzgarten (Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1)	500,00 m ²
I überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	200,00 m ²
II nicht überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	300,00 m ²
B) Brachfläche der Dorfgebiete (Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1)	2.075,00 m ²
I überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	622,50 m ²
II nicht überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	1.452,50 m ²

C)	Intensive Weide auf Mineralstandorten (Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1)	9.998,00 m ²
I	Verkehrsfläche, vollversiegelt	522,00 m ²
II	Verkehrsfläche, Bankette	184,00 m ²
III	überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,25)	1.106,25 m ²
IV	nicht überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,25)	3.318,75 m ²
V	überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	1.946,80 m ²
VI	nicht überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,4)	2.920,20 m ²
Intensive Weide auf Mineralstandorten (Freiraumbeeinträchtigungsgrad 2)		2.400,00 m ²
VII	überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,25)	282,50 m ²
VIII	nicht überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,25)	847,50 m ²
IX	überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,40)	508,00 m ²
X	nicht überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,40)	762,00 m ²

I. Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

A) Biotopbeseitigung mit Flächenversiegelung (Totalverlust)

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	(Kompensationsfaktor + Faktor Versiegelung) x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
Nutzgarten (A-I)	200,000	0	$(0,8 + 0,5) \times 0,75 = 0,975$	195,0000
Brachfläche der MD (B-I)	622,500	1	$(1,5 + 0,5) \times 0,75 = 1,500$	933,7500
Intensive Weide (C-I)	522,000	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$	587,2500
Intensive Weide (C-III)	1.106,250	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$	1.244,5313
Intensive Weide (C-V)	1.946,800	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$	2.190,1500
Intensive Weide (C-VII)	282,500	1	$(1,0 + 0,5) \times 1,00 = 1,500$	423,7500
Intensive Weide (C-IX)	508,000	1	$(1,0 + 0,5) \times 1,00 = 1,500$	762,0000
				<u>6.336,4313</u>

Erläuterung zu den gewählten Kompensationsfaktoren:

Nutzgarten

Diesem Biotoptyp ist entsprechend des Modells des Landes M-V, Anlage 9 unter Analyse der Regenerationsfähigkeit und der regionalen Einstufung der "Roten Liste der gefährdeten Biotoptypen der Bundesrepublik Deutschland" ein Biotopwert von 0 zuzuordnen. Unter Würdigung des Umstandes, daß im Bereich dieses Nutzgartens im wesentlichen auf die Versiegelung einzelner Teilflächen verzichtet worden ist, aber auch der Tatsache, daß im ländlichen Raum im wesentlichen Naturdünger zum Einsatz kommen und damit die Funktionsfähigkeit des Bodens in diesem Bereich noch voll gegeben ist, wird dem Nutzgarten eine Kompensationswertzahl von 0,8 zugeordnet.

Brachfläche der Dorfgebiete (MD)

Im Bereich dieser Fläche wurde im Zeitraum der letzten 10 Jahre der vorhandene Gebäudebestand abgetragen. Seitdem liegt diese Fläche ungenutzt. Einzelne alte Obstbäume (jeweils 1 x Birne, 1 x Pflaume) oder auch eine Hecke aus verwilderten Kirschen sind Zeichen für eine ehemalige Hausgartennutzung. Unter Anwendung des Biotoptypenkataloges des Landes M-V ist dieser Fläche damit ein Biotopwert von 1 zuzuordnen. Aufgrund der peripheren Lage dieser Brachfläche und der reichen Struktur, die sich auf dieser Fläche durch das Nebeneinander von Heckenabschnitten, 2 Obstbäumen, gemähten und ungemähten Rasenflächen entwickelt hat, wird dieser Brachfläche eine Kompensationswertzahl von 1,5 zugeordnet.

Intensive Weide auf Mineralstandorten

Diese Fläche ist gekennzeichnet durch einen steten Flächenumbruch und die regelmäßige Ansaat von Weidegras. Entsprechend des Modells des Landes M-V ist auch diesem Biotoptyp eine Biotopwertstufe von 1 zuzuordnen. Da das ökologische Potential jedoch niedriger bewertet wird als bei der Brachfläche, erfolgt hier lediglich die Zuordnung der Kompensationswertzahl 1.

B) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationsfaktor x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
Nutzgarten (A-II)	300,000	0	0,8 x 0,75 = 0,600	180,0000
Brachfläche der MD (B-II)	1.452,500	1	1,5 x 0,75 = 1,125	1.634,0625
Intensive Weide (C-II)	184,000	1	1,0 x 0,75 = 0,750	138,0000
Intensive Weide (C-IV)	3.318,750	1	1,0 x 0,75 = 0,750	2.489,0625
Intensive Weide (C-VI)	2.920,200	1	1,0 x 0,75 = 0,750	2.190,1500
Intensive Weide (C-VIII)	847,500	1	1,0 x 1,00 = 1,000	847,5000
Intensive Weide (C-X)	762,000	1	1,0 x 1,00 = 1,000	762,0000
				6.631,2750

Erläuterung zum Kompensationsfaktor: - siehe oben -

C) Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

Biototyp	Flächenbeeinträchtigung (qm)	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
entfällt					

Erläuterung zum Kompensationsfaktor: keine

- II. Berücksichtigung von qualifizierten (landschaftlichen) Freiräumen
 - A) Vorkommen von (landschaftlichen) Freiräumen mit Wertstufe 4: /
 - B) Vorkommen von (landschaftlichen) Freiräumen mit Wertstufe 3 und überdurchschnittlichem Natürlichkeitsgrad: /

- III. Berücksichtigung von faunistischen Sonderfunktionen
 - A) Vorkommen von Arten mit großen Raumansprüchen: /
 - B) Vorkommen gefährdeter Tierpopulationen: /

- IV. Berücksichtigung von abiotischen Sonderfunktionen
 - A) Boden: /
 - B) Wasser: /
 - C) Klima/Luft: /

- V. Berücksichtigung von Sonderfunktionen des Landschaftsbildes: /

Zusammenstellen des Kompensationsflächenbedarfes

Summe	I.	A:	6.336,4313 qm
	I.	B:	6.631,2750 qm
	I.	C:	-
	II.	A:	-
	II.	B:	-
	III.	A:	-
	III.	B:	-
	IV.	A:	-
	IV.	B:	-
	IV.	C:	-
	V.		-

Gesamtsumme: 12.967,7063 qm

13.5. Kompensation

13.5.1. Darstellung der geplanten Kompensationsmaßnahme

Die Gemeinde Warrenzin plant, noch im Jahre 2001 eine ca. 2,20 km lange, 5-reihige Hecke aus einheimischen Laub- aber auch Nadelgehölzen als Grenzhecke zur Gemeinde Zarnekow zu pflanzen. Dazu wurde im Rahmen des derzeit laufenden Flurneuordnungsverfahrens ein 10 m breites Flurstück für diese entsprechende Maßnahme der Gemeinde Warrenzin zugeordnet.

Dazu hat die Gemeinde Warrenzin ein Projekt für die Heckenpflanzung erarbeiten lassen, welches mit dem Umweltamt des Landkreises Demmin abgestimmt worden ist. Es lassen sich folgende Eckdaten ausführen:

- 5-reihige Hecke, pyramidal gestufter Heckenaufbau (Kleinstrauch - Mittel-/Großstrauch - Baum - Mittel-/Großstrauch - Kleinstrauch)
- Pflanzqualitäten
Groß-/Mittelstrauch (2xv, 60 cm bis 100 cm)
Kleinstrauch (2xv)
Bäume Heister (150 cm bis 175 cm)
zusätzlich 150 St. Hochstämme (Stammumfang 12 bis 14 cm)
- Brachesaum, Ansaat bzw. Strohmulch
- Schutz der Pflanzung vor Wildverbiß
- Pflanzung durch eine Fachfirma
- nach Fertigstellungspflege weitere 2 Jahre Entwicklungspflege

Die geplante Heckenpflanzung soll dazu beitragen, die durch die Flurbereinigung zu "DDR-Zeiten" stark ausgeräumte Landschaft neu zu beleben. Dies ist eine Maßnahme, die bislang nicht als Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahme an andere Vorhaben geknüpft ist. Aus diesem Grunde möchte die Gemeinde Warrenzin einen Teil der geplanten Heckenpflanzung (konkret 433 m, einschließlich Pflanzung von etwa 50 Laubbäumen als Hochstamm) an den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord" koppeln.

Mit Beschluß der Gemeindevertretung vom 12.09.2001 hat sich die Gemeinde Warrenzin zur Umsetzung der geplanten Heckenpflanzung verpflichtet.

13.5.2. Bilanzierung der geplanten Kompensationsmaßnahme

Entsprechend des Modells Mecklenburg-Vorpommern sind mehrreihige Heckenpflanzungen als Kompensationsmaßnahmen zu bewerten, denen eine Wertstufe 2 zuzuordnen ist. Aufgrund der Länge der insgesamt geplanten Heckenpflanzung und damit verbunden der Biotopvernetzungsfunktion dieser Hecke wird eingeschätzt, daß die Annahme einer Kompensationswertzahl von 3 gerechtfertigt ist. Da es sich zudem um eine Maßnahme handelt, die fast ausnahmslos im freien, ungestörten Landschaftsraum realisiert werden soll, wird davon ausgegangen, daß die Hecke 100 % ihrer ökologischen Leistungsfähigkeit entwickeln kann.

Unter Anwendung der vorab belegten Annahmen ergibt sich folgende Kompensationsflächenberechnung:

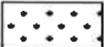
Biototyp	Fläche (qm)	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor	Flächenäquivalent (Wertzahl x Wirkungsfaktor x Fläche)
Anlegen einer Heckenpflanzung (433 m lang x 10 m breit)	4.330,000	2	3	1	12.990,000

13.6. Gegenüberstellung des Kompensationsbedarfes sowie der bilanzierten Kompensation

Die Gegenüberstellung des Kompensationsflächenbedarfes einerseits und des Kompensationsflächenäquivalents andererseits macht deutlich, daß durch die geplante Kopplung des durch den Bebauungsplan Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord" bedingten Eingriffs an die Pflanzung einer 5-reihigen Hecke auf einer Länge von 433 m ein hinreichender Ausgleich für den bilanzierten Eingriff in den Naturhaushalt und das Land

schaftsbild erfolgen kann. Mit der Integration von etwa 50 Laubbäumen (Hochstamm, Stammumfang 12 cm - 14 cm) in diese Heckenpflanzung, wird gleichzeitig dem Anspruch nach Ersatz von gefälltten Bäumen in Geltungsbereich des B-Planes Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord" entsprechend der Baumschutzverordnung des Landkreises Demmin entsprochen.

Legende

-  Brache der Dorfgebiete
-  Nutzgarten
-  Intensive Weide auf Mineralstandorten

- WE Weide
- Pa Pappel
- Ei Eiche
- Ta Tanne
- Ka Kastanie
- Bir Birne
- Pfi Pflaume



Bestands-situationsanalyse
zum
B-Plan Nr. 1 "Eigenheimstandort Warrenzin-Nord"
Gemeinde Warrenzin

Maßstab: 1 : 1.000