

**Gemeinde Warrenzin**  
**Der Bürgermeister**

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

## **Begründung**

Warrenzin, April 2005

  
Höke  
Bürgermeister



## Inhaltsverzeichnis

<b>0.</b>	<b>Vorbemerkung</b>	<b>3</b>
<b>1.</b>	<b>Lage und Abgrenzung</b>	<b>3</b>
<b>2.</b>	<b>Planungsanlass</b>	<b>3</b>
<b>3.</b>	<b>Inhalt des Flächennutzungsplanes</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>Ziele der Planung</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
<b>6.</b>	<b>Rahmenbedingungen</b>	<b>5</b>
	6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes	5
	6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen	6
<b>7.</b>	<b>Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB</b>	<b>6</b>
	7.1. Vorbemerkung	6
	7.2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]	7
	7.3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]	8
	7.4. Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]	9
	7.5. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]	10
	7.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwick- lung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]	10
<b>8.</b>	<b>Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V</b>	<b>11</b>
<b>9.</b>	<b>Hinweise</b>	<b>12</b>
<b>10.</b>	<b>Sicherung der Erschließung</b>	<b>12</b>
	10.1. Verkehrliche Erschließung	12
	10.2. Entsorgungsmäßige Erschließung	12
	10.3. Versorgungsmäßige Erschließung	12
<b>11.</b>	<b>Wesentliche Auswirkungen des B-Planes</b>	<b>13</b>
	10.1. Plangebiet	13
	10.2. Regionale und überregionale Auswirkungen	13
<b>12.</b>	<b>Ermitteln des Eingriffs und Definition der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen</b>	<b>14</b>
	12.1. Rechtsgrundlagen der notwendigen Eingriffs- und Ausgleichsbilanz	14
	12.2. Schutzgebiete	14
	12.3. Eingriffe in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild	16
	12.4. Eingriffsbilanzierung und Ermittlung des Kompensationsflächenbedarfs	16
	12.5. Kompensation	24

## **0. Vorbemerkung**

Die Gemeinde Upost ist nach Gemeindefusion mit den Nachbargemeinden Warrenzin und Beestland territorial in die Gemeinde Warrenzin eingegangen. Aus diesem Grunde wurden die weiterführenden Beschlüsse (Abwägung/Satzung) nunmehr nicht mehr durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Upost sondern durch die Gemeindevertretung der Gemeinde Warrenzin gefasst.

## **1. Lage und Abgrenzung**

- 1.1. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Upost Nr. 1 umfasst Teilbereiche der Flurstücken 42, 43 und 75 der Flur 1 der Gemarkung Upost und liegt damit südlich des Kernes der Ortslage Upost. In Norden wird das Plangebiet durch vorhandene Bebauung bzw. den Spielplatz der Ortslage Upost begrenzt. Auch im Osten grenzt das Plangebiet an vorhandene Bebauung (Gemeindehaus) an. Sowohl im Süden als auch im Westen hat das Plangebiet Anschluss an den freien Landschaftsraum, der insbesondere für die extensive Weidewirtschaft genutzt wird. Ca. 80 m westlich des Plangebietes ist die Kläranlage für die Ortslage Upost gelegen, die durch den Wasser- und Abwasserzweckverband Demmin/Altentreptow betrieben wird.

Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 1,2 ha.

## **2. Planungsanlass**

- 2.1. Immer wieder treten Bauwillige auf der Suche nach geeigneten Baugrundstücken für die Realisierung von Wohnbauvorhaben an die Amtsverwaltung bzw. direkt an die Gemeinden heran. Besonders nachgefragt sind dabei solche Flächen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden. Um dem Bedarf an geeigneten gemeindeeigenen Bauflächen entsprechen zu können, hat sich die Gemeinde Upost (nunmehr nach Gemeindefusion Teil der Gemeinde Warrenzin) entschieden, eine gemeindeeigene Fläche, die am südlichen Ortsrand von Upost gelegen ist, als Allgemeines Wohngebiet zu überplanen.
- 2.2. Mit der Überplanung einer gemeindeeigenen Fläche ist gesichert, dass der Flächenzugriff sowohl für die zu entwickelnden Baugrundstücke als auch für den zukünftigen Straßenraum gegeben ist. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass die Parzellierung der Grundstücke so erfolgt, dass eine optimale Nutzung des Plangebietes möglich ist und keine Restflächen bleiben. Außerdem ist die Fläche so gelegen, dass der Ortsrand abgerundet wird. Ein fingerartiges Hineinplanen in den freien Landschaftsraum wird somit vermieden.

- 2.3. Seitens der Gemeinde besteht bislang keine Option bezüglich der Bindung eines Erschließungsträgers. Auch wenn die Gemeinde daran interessiert wäre, entsprechende vertragliche Vereinbarungen zu schließen, ist sie durchaus auch bereit, bei einem entsprechenden Bedarf die Erschließung des Baugebietes zu übernehmen.

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

- 3.1. Die Gemeinde Warrenzin verfügt lediglich über einen räumlichen Teilflächennutzungsplan, das Territorium der ehemaligen Gemeinde Warrenzin betreffend. Die Gemeinde Upost verfügte über keinen eigenen Flächennutzungsplan (auch nicht im Stadium des Entwurfs). Bis zur Gemeindefusion war die Gemeinde Upost davon ausgegangen, dass ein entsprechender Flächennutzungsplan für die gemeindliche Entwicklung entbehrlich ist.
- 3.2 Lediglich im Rahmen des Planungsverbandes Demmin-Land, in dem die Gemeinde Upost Mitglied war, wurde ein Sachlicher Teilflächennutzungsplan - Windenergienutzung - erarbeitet. Kernaussage dieses Sachlichen Teilflächennutzungsplanes für den Geltungsbereich der ehemaligen Gemeinde Upost ist, dass auf dem Territorium keine Windkraftanlagen errichtet werden dürfen. Dies ist lediglich zulässig in einem fest umgrenzten Raum im Bereich der Gemeinden Kletzin und Siedenbrünzow.
- 3.3. Die Gemeinde Warrenzin geht davon aus, dass der vorliegende Bebauungsplan derzeit ausreichend ist, um die städtebauliche Entwicklung auf dem Territorium der Gemeinde Upost zu sichern und damit dem § 8 Abs. 2 Satz 2 BauGB (selbstständiger Bebauungsplan) genügt.
- 3.4. Nichts desto trotz sieht sich die Gemeinde Warrenzin in der Pflicht, in den nächsten Jahren für das Territorium der gesamten Gemeinde eine Flächennutzungsplanung vorzunehmen. In diesem Fall kann davon ausgegangen werden, dass zwischen den Darstellungen des Flächennutzungsplanes der Gemeinde und dem Bebauungsplan Upost Nr. 1 keine Differenzen bestehen werden.

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

- 4.1. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Planungsziele:
- Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Bebauung einer Teilfläche des Flurstückes 42 der Flur 1 der Gemarkung Upost unter Nutzung von Teilbereichen der Flurstücke 43 und 75 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 für ländliches Wohnen 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) in diversen Änderungen. Beim Satzungsbeschluss fanden die Überleitungsvorschriften des § 244 Abs. 2 BauGB [neue Fassung - n.F.], wonach auf Bebauungsplanverfahren, die in der Zeit vom 14. März 1999 bis zum 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet worden sind und die vor dem 20. Juli 2006 abgeschlossen werden, die Vorschriften des BauGB in der vor dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung [alte Fassung - a.F.] Anwendung
- 5.2. Folgende weiteren Gesetzestexte waren für den Beschluss der Satzung maßgeblich:
- die Kommunalverfassung für das Land Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 13.01.1998 (GVOBl. M-V, S. 29), geändert durch Gesetz vom 09.08.2000 (GVOBl. M-V, S. 360).
  - 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, 1993, S. 466, 479).
  - die Planzeichenverordnung (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58).
  - das Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung des Art. 1 des Gesetzes vom 25.03.2002 (BGBl. I, S. 1193), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 21.12.2004 (BGBl. I 2005, S. 186).
  - das Gesetz zum Schutz der Natur und der Landschaft im Lande Mecklenburg-Vorpommern (Landesnaturschutzgesetz - LNatG M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22.10.2002 (GVOBl. M-V 2003, S. 1), geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 24.06.2004 (GVOBl. M-V, S. 302).
  - die Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V, S. 468, ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 16.12.2003 (GVOBl. M-V, S. 690).

## 6. Rahmenbedingungen

### 6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

- 6.1.1. Das Plangebiet ist vollkommen unbebaut und nahezu ungenutzt. Lediglich eine kleine Teilfläche des Plangebietes wurde im Sinne eines Nutzgartens für den Anbau von Futterpflanzen in Anspruch genommen. Zusätzlich wird das Plangebiet durch einen unbefestigten Weg, der regelmäßig frequentiert wird, gequert. Der überwiegende Teil der verbleibenden Freiflächen wird durch die Gemeinde Warrenzin regelmäßig gemäht; das Mähgut wird dabei abgefahren. Auch der Graben, der im Süden des Plangebietes gelegen ist, wird regelmäßig ausgemäht. Lediglich eine kleine Teilfläche, die unmittelbar nördlich des Entwässerungsgrabens gelegen ist, wird weniger stark gemäht. Hier ist davon auszugehen, dass aufgrund von leichten Vernässungserscheinungen auf die regelmäßige Mahd verzichtet werden muss.
- 6.1.2. Das Plangebiet weist nach Süden eine deutliche Hanglage auf. Die Höhendifferenz innerhalb des Plangebietes beträgt mehr als 8,0 m, wobei sich der Geländehöhenunterschied im Bereich der Fläche, die unmittelbar für eine Bebauung zur Verfügung steht, auf etwa 6,5 m reduziert. Gerade diese Hanglage stärkt die Attraktivität des Standortes, da aufgrund der Höhendifferenz davon auszugehen ist, dass auch von Gebäuden, die nicht unmittelbar am Ortsrand erstellt werden, eine relativ freie Sicht in den Landschaftsraum möglich ist.

### 6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

#### 6.2.1. *Angrenzende Bebauung*

Die angrenzende Bebauung sowohl im Norden als auch im Osten ist geprägt durch Einzel- bzw. Doppelhäuser in eingeschossiger Bauweise. Auch das Gemeindehaus, welches im Bereich des Flurstückes 43 der Flur 1 der Gemarkung Upost unmittelbar an das Plangebiet angrenzt, wurde in eingeschossiger Bauweise errichtet.

#### 6.2.2. *Angrenzende Landschaft*

Das unmittelbare Umland des Plangebietes ist durch landwirtschaftliche Nutzflächen (insbesondere extensive Wiesen/Weiden) bestimmt. Etwa 350 m südwestlich des Plangebietes ist der Fluss "Peene" gelegen. Durch die Hanglage des Plangebietes ist es möglich, in das "Peenetal" hineinzublicken. Aufgrund der Naturnähe wurden die Flächen rund um Upost als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen. Lediglich die Ortslage Upost und Flächen, die unmittelbar dem Ortsrand zuzuordnen sind, wurden nicht als Landschaftsschutzgebiet unter Schutz gestellt. Die durch die B-Planung betroffenen Teilstücke der Flurstücken 42, 43 und 75 der Flur 1 der Gemarkung Upost sind dabei nicht im Landschaftsschutzgebiet gelegen.

## 7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

### 7. 1. Vorbemerkung

Dem Bebauungsplan Upost Nr. 1 "Eigenheimstandort - Peeneblick, Upost" wurde kein Grünordnungsplan beigeordnet. Auch wenn durch die Planung Flächen zu Bauflächen entwickelt werden sollen, die unmittelbar am Rande eines Landschaftsschutzgebietes gelegen sind, geht die Gemeinde davon aus, dass aufgrund der relativ geringen Größe des Baugebietes (Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung von 7 bis 8 Wohngebäuden) und aufgrund des Umstandes, dass im überwiegendem Maße lediglich geringfügig strukturierte Flächen mit geringem ökologischen Potential in Anspruch genommen werden sollen, 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 7 bis 8 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 B-Plan 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 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 Upost 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, Schwimmbecken - 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 Vollgeschöß) 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 Vollgeschößdefinition der Landesbauordnung Beachtung finden.

7.3.2. Bezüglich der definierten Grundflächenzahl und damit bezüglich des Anteils des Baugrundstückes, das einer Bebauung zugeführt wird, wurde davon ausgegangen, dass eine lockere Besiedlung des Standortes auf nicht zu kleinen Grundstücken erfolgen soll. Aus diesem Grunde wurde festgesetzt, dass die Grundflächenzahl auf 0,3 zu beschränken ist und dieser Wert auch für Nebenanlagen nicht überschritten werden darf. Somit soll gesichert werden, dass der Übergangsbereich zum freien Landschaftsraum vor einer übermäßigen Verdichtung bewahrt bleibt.

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 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. Die Grenzen des Geltungsbereiches des B-Planes wurden so gewählt, dass das Plangebiet sowohl im Nordosten als auch im Westen Anschluss an vorhandene Dorfstraßen mit Anliegerfunktion hat. Aus diesem Grunde ist es möglich, die Straße im Plangebiet so zu legen, dass auf eine Wendeschleife bzw. auf einen Wendehammer verzichtet werden kann.
- 7.5.2. Es ist geplant, den Verkehrsraum in einer Breite von 4,5 m zu befestigen. Außerdem sind jeweils 0,5 m breite Bankettflächen vorgesehen. Da die Straße eine reine Anliegerfunktion übernehmen wird, geht die Gemeinde Upost davon aus, dass ein 4,5 m breiter Straßenraum ausreichend breit dimensioniert ist, um sowohl für den Kfz-Verkehr als auch durch Fußgänger und Radfahrer gleichrangig genutzt zu werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung für den Straßenraum ist zu prüfen, inwieweit die bereits in den angrenzenden Straßen vorgenommene Trennung von Hauptfahrbahn und Hauptfußweg durch die Entwässerungsrinne (keine Realisierung von Hochborden) auch im Plangebiet umgesetzt werden soll.
- 7.5.3. Auf die Ausweisung von Verkehrsgrünflächen wurde aufgrund des geringen Flächenpotentials vollständig verzichtet.
- 7.5.4. Hinsichtlich des ruhenden Verkehrs ist auszuführen, dass im Straßenraum keine gesonderten Parkflächen vorgehalten werden. Seitens der Gemeinde wird davon ausgegangen, dass die Baugrundstücke ausreichend dimensioniert sind, um den Bedarf an Stellplätzen auf den Grundstücken zu sichern. Zudem bietet die an das Plangebiet angrenzende Parkfläche am Gemeindehaus ausreichend Raum, um kurzzeitigen Mehrbedarf innerhalb des Plangebietes zu decken.
- 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 Upost Nr. 1 "Eigenheimstandort - Peeneblick, Upost", die das Plangebiet betreffen, musste sich lediglich auf den Aspekt Schutz vorhandener Bäume bzw. Fällern von Bäumen beschränkt werden. So wurde im Rahmen der Bebauungsplanung angestrebt, die Bauflächen so auszuweisen, dass der Eingriff in den vorhandenen Baumbestand so gering wie möglich wird.

- 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 der Erschließungsstraße 1 Baum (Linde, Stammumfang 22 cm) umzupflanzen. Ebenfalls ist es wahrscheinlich, dass 2 alte Obstbäume, die im Bereich westlich des angrenzenden Spielplatzes stehen, für die Realisierung eines Bauvorhabens entfernt werden müssen. Aus diesem Grunde wurden diese Bäume im B-Plan entsprechend gekennzeichnet.
- 7.6.4. Aufgrund der Art der zu entfernenden Bäume bzw. aufgrund der geringen Größe des umzupflanzenden Baumes ist es entbehrlich, für diese zu entnehmenden Bäume im Sinne einer Baumschutzsatzung Ausgleich zu erbringen.
- 7.6.5. Aufgrund des geringen Flächenpotentials, insbesondere im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen, ist es nur möglich, 4 Baumpflanzungen im Bereich des Plangebietes (Flurstück 75) zu realisieren. Die 4 Baumstandorte sind zu nutzen für 3 Neuanpflanzungen sowie als Ersatzstandort für den umzupflanzenden Baum.
- 7.6.6. Aufgrund des geringen Flächenpotentials innerhalb des Plangebietes ist es nicht möglich, weitere Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebietes durchzuführen. Zum Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und in das Landschaftsbild ist die Nutzung des "Öko"-Kontos der Gemeinde Warrenzin beschlossen worden.

## 7.7. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen

- 7.7.1. Auf immissionsschutzrechtliche Festsetzungen, insbesondere im Hinblick auf Geruchs- immissionen konnte trotz der Nähe der zentralen Kläranlage der Ortslage Upost verzichtet werden. Diese eben erwähnte Kläranlage mit einer Kapazität von 140 EW ist nur ca. 70 m entfernt in Hauptwindrichtung des Plangebietes gelegen. Die Kläranlage entspricht nach Modernisierung im Mai/Juni 2002 heute den Anforderungen modernster Technik. Seitens des Betreibers der Kläranlage ist in einer Stellungnahme zum Verfahren des Bebauungsplanes Upost Nr. 1 gegenüber der Gemeinde eingeschätzt worden, dass die Wahrscheinlichkeit, dass es zu einer Geruchs- und/oder Lärmbelästigung durch die Kläranlage kommen wird, nicht ausgeschlossen werden kann; jedoch die Wahrscheinlichkeit als sehr gering eingeschätzt wird. Mitarbeiter des Umweltamtes des Landkreises Demmin haben im Zeitraum September 2002 bis Januar 2004 die Plangebietsfläche des B-Planes bei verschiedenen Witterungslagen und Windrichtungen begangen. Im Ergebnis dieser Begehungen konnte seitens des Umweltamtes des Landkreises Demmin, Fachbereich Immissionsschutz konstatiert werden, dass von der Kläranlage keine derartigen Emissionen (insbesondere keine Geruchsbelastungen) ausgehen, dass eine Bebauung des Plangebietes im Sinne des Bebauungsplanes nicht realisiert werden kann.

## 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 in das 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 bzw. wichtige Hinweise einzelnen Träger öffentlicher Belange allgemein bekannt gemacht werden. Im Einzelnen wurden folgende Hinweis Träger öffentlicher Belange in das Planwerk des B-Planes aufgenommen:

### 9.1.1. *Bodendenkmalpflege*

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Bodendenkmalpflege sind im Plangebiet Befunde des Bodendenkmals "slawische und frühdeutsche Siedlung Upost" erfasst worden. Bodendenkmale sind nach § 2 Abs. 1 des Gesetzes zum Schutz und zur Pflege der Denkmale im Lande Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V) Sachen sowie Teile oder Mehrheiten von Sachen, an deren Erhaltung ein öffentliches Interesse besteht, da sie für die Geschichte des Menschen bedeutend sind. Sie zeugen u. a. vom menschlichen Leben in der Vergangenheit und gestatten Aufschlüsse über die Kultur-, Wirtschafts-, Sozial- und Geistesgeschichte sowie über Lebensverhältnisse und zeitgenössische Umweltbedingungen des Menschen in ur- und frühgeschichtlicher Zeit (§ 2 Abs. 5 DSchG M-V).

Die Abgrenzung des Bodendenkmals ist im B-Plan Upost Nr. 1 gekennzeichnet worden.

Erdeingriffe jeglicher Art im Bereich des Bodendenkmals haben dessen Veränderung zur Folge. Wenn bei Vorhaben der o.g. Art ein Denkmal verändert wird, bedarf es gem. § 7 DSchG M-V einer Genehmigung der Veränderung durch die für die Bewilligung des Vorhabens zuständige Behörde, die diese wiederum nur im Einvernehmen mit dem Landesamt für Bodendenkmalpflege erteilen darf. Das Landesamt kann der Genehmigung nur dann zustimmen, wenn die fachgerechte Bergung und Dokumentation der betroffenen Teile des Bodendenkmals durch Fachkräfte gewährleistet ist. Diese Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals (bzw. von Teilen des Bodendenkmals) ist kostenpflichtig, wobei der Verursacher (hier nunmehr der Bauherr) für die Kosten aufzukommen hat. Im Rahmen der Abwägung der Hinweise, Anregungen und Bedenken, welche in den Stellungnahmen der einzelnen Behörden formuliert worden sind, hat sich die Gemeindevertretung mit Blick auf die Haushaltssituation sowie in Anbetracht des Umstandes, dass es sich beim B-Plan Upost Nr. 1 um eine reine Angebotsplanung handelt, dafür entschieden, im Hinblick auf die Bergung und Dokumentation des Bodendenkmals nicht in Vorleistung zu gehen. Dies führt dazu, dass vor Beginn sämtlicher Bauarbeiten im Bereich der Flächen des Bodendenkmals immer die Zustimmung der Denkmalschutzbehörde notwendig ist.

Darüber hinaus kann es auch auf den Flächen, die derzeit nicht dem Bodendenkmal zugeordnet werden, zu archäologischen Funden kommen. Aus diesem Grunde wurde im Planwerk zusätzlich darauf verwiesen, wie sich in einem solchen Fall des Auftretens von Funden zu verhalten ist. Zudem ist darauf verwiesen worden, dass es zur Sicherung eines reibungslosen Bauablaufes notwendig ist, den Baubeginn rechtzeitig und verbindlich bei der Denkmalschutzbehörde anzuzeigen.

#### 9.1.2. *Begrünung der Privatgrundstücke*

Auch hinsichtlich der Notwendigkeit der Begrünung der Privatgrundstücke wird auf die gesetzlichen Grundlagen, verankert in der Landesbauordnung M-V verwiesen.

### 10. **Sonstige Hinweise von TÖB, die keinen Eingang in das Planwerk gefunden haben**

- 10.1. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange, die zum 1. Entwurf des B-Planes Upost Nr. 1 "Eigenheimstandort Peeneblick Upost" 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:

#### 10.1.1. *Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern*

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

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

Seitens des Landesvermessungsamtes wird ebenfalls darauf hingewiesen, dass ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen eine Ordnungswidrigkeit ist und mit einer Geldstrafe bis zu 5.000 Euro geahndet werden kann.

#### 10.1.2. *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.

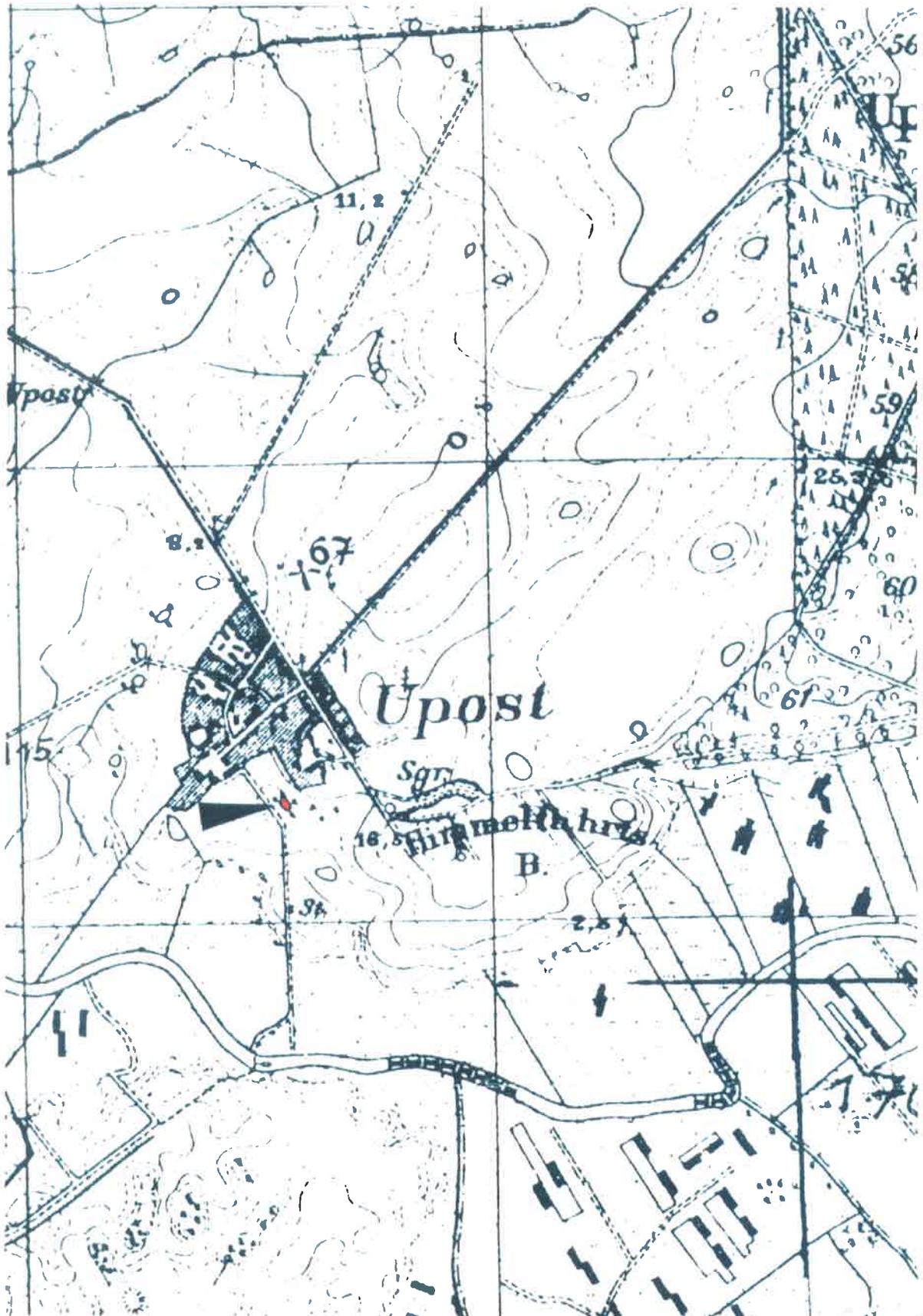
#### 10.1.3. *Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V, Geologischer Dienst*

Folgende Angaben zur geologischen bzw. zur hydrogeologischen Situation werden in der Stellungnahme des LUNG M-V formuliert:

*"Nach der geologischen Oberflächenkarte M 1 : 100 000 stehen im Plangebiet überwiegend nichtbindige Böden des Pleistozäns (Hochflächensand) an. Sie stellen grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund dar. Für die geplanten Baumaßnahmen wird durch Durchführung entsprechender Baugrunduntersuchungen empfohlen. Nach älteren topographischen Kartenunterlagen existierte im Süden des Plangebietes eine sollähuliche, mit Bäumen umstandene Hohlform (vgl. Karte 1: Kartenausschnitt M 1 : 12 500). Hier können lokal begrenzt ungünstige Baugrundbedingungen vorliegen.*

*Das regional verbreitete obere Grundwasser im betrachteten Gebiet ist nach der hydrogeologischen Karte M 1 : 50 000 (HK 50) gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen nur relativ geschützt. Der Flurabstand des ungespannten Grundwassers beträgt nach der genannten Karte  $\leq 5$  m."*

Karte 1: Auszug aus Messtischblatt, Maßstab 1 : 12.500



10.1.4. *Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie; Naturschutz und Landschaftspflege*  
In der Stellungnahme des LUNG wird hinsichtlich des Fachbereiches Naturschutz und Landschaftspflege wie folgt ausgeführt:

*"Im Vollzug des Artenschutzrechtes ist auf die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 Nr. 1 und 2 BNatSchG hinzuweisen:*

- \* Verbot u.a. des Verletzens oder der Tötung wildlebender Tiere besonders geschützter Arten sowie das Verbot des Beschädigens und Zerstörens von deren Nist-, Brut-, Wohn- und Zufluchtsstätten*
- \* Verbot u.a. des Ausgrabens, Beschädigens oder Vernichtens wildlebender Pflanzen besonders geschützter Arten*

*Es ist davon auszugehen, dass bei Eingriffstatbeständen diese Sachverhalte im Rahmen der Eingriffsregelung berücksichtigt und ggf. entsprechende Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden. Die dafür zuständige Behörde ist in diesen Fällen die Untere Naturschutzbehörde. Sollten nach Abschluss des Planverfahrens Vorkommen besonders geschützter Arten bekannt werden, die nicht im Rahmen der Eingriffsregelung gemäß § 8 BNatSchG erfasst worden sind, gelten die Verbotstatbestände des § 20 f Abs. 1 BNatSchG unmittelbar, d.h. es ist umgehend eine Befreiung nach § 31 BNatSchG beim Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V zu beantragen. Dieser Fall tritt auch ein, wenn die Maßnahme nicht die Voraussetzungen eines Eingriffs erfüllt (z.B. Sanierungsmaßnahmen oder Dachausbauten in Gebäuden, bei denen weder die Gestalt noch die Nutzung einer Grundfläche verändert wird)."*

10.1.5. *Landesamt für Katastrophenschutz und Munitionsbergungsdienst*

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Fachbereich Munitionsbergungsdienst, ist das Plangebiet der Satzung über den Bebauungsplan Upost 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.

## 11. **Sicherung der Erschließung**

### 11.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über vorhandene Dorfstraßen, die über das Plangebiet weitergeführt werden sollen, erschlossen. Die vorhandenen Straßen sind in einer Breite von 4,5 m ausgebaut. Auch innerhalb des Plangebietes soll diese Straßenbreite realisiert werden. Wie bereits an anderer Stelle der Begründung ausgeführt, ist es nicht geplant, im Plangebiet separate Parkflächen auszuweisen. Die entstehenden Baugrundstücke sind ausreichend dimensioniert, um den Stellplatzbedarf auf dem Grundstück abzusichern. Zudem ist im

unmittelbaren Umfeld des Plangebietes mit dem Parkplatz am Gemeindehaus eine ausreichend dimensionierte Fläche vorhanden, die im Bedarfsfall genutzt werden kann. Eine kurzfristige Inanspruchnahme des Straßenraumes für das Halten wird seitens der Gemeinde nicht für verkehrsfährdend eingestuft und aus diesem Grunde wird diesbezüglich kein Bedarf der Regulierung gesehen.

## 11.2. Entsorgungsmäßige Erschließung

### 11.2.1. *Schmutzwasser*

Die Gemeinde Upost verfügt über eine Kläranlage, die ca. 70 m westlich des Plangebietes situiert ist. Im Rahmen des Verfahrens ist seitens des Betreibers dieser Kläranlage mitgeteilt worden, dass die Bebauung des Plangebietes bei der Dimensionierung der Kläranlage Berücksichtigung gefunden hat.

### 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 über das Netz der Gemeinde der örtlichen Vorflut (hier: "Peene") zugeführt.

## 11.3. Versorgungsmäßige Erschließung

### 11.3.1. *Trinkwasser*

Nach Angaben des Versorgungsträgers ist Anschlusspunkt für die Trinkwasserversorgung die in der Dorfstraße vorhandene Trinkwasserleitung PE 63 x 6,7. Da innerhalb des Plangebietes keine Versorgungsanlagen des Versorgungsträgers gelegen sind, macht sich die Neuerschließung des Standortes notwendig. Hierfür (wasserseitige Erschließung) und für die abwasserseitige Erschließung wird seitens des Versorgungsträgers auf die Möglichkeit des Abschlusses eines Erschließungsvertrages zwischen Gemeinde und Versorgungsträger verwiesen.

### 11.3.2. *Telekommunikation*

Im Rahmen der Beteiligung TÖB ist seitens der Deutschen Telekom darauf hingewiesen worden, dass sich im Bereich des Plangebietes bislang keine Versorgungseinrichtungen des Unternehmens befinden und aus diesem Grunde das Verlegen neuer Telekommunikationsanlagen notwendig wird. Seitens der Deutschen Telekom AG wird in diesem Zusammenhang bemerkt, dass für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie für die Koordinierung des Straßenbaues mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen so früh wie möglich, mindestens jedoch 6 Monate vor Baubeginn schriftlich angezeigt werden sollen. Zudem wird seitens der Deutschen Telekom AG als fachlicher Hinweis ausgeführt, dass bei Verlegung der neuen Telekommunikationslinien in den zukünftig öffentlich gewidmeten Verkehrswegen, die nach § 50 Abs. 3 TKG notwendige Zustimmung als erteilt gilt.

### 11.3.3. *Elektroenergieversorgung*

Seitens des örtlichen Versorgungsträgers wird ausgeführt, dass im Plangebiet keine Versorgungsanlagen gelegen sind; zur Versorgung des Plangebietes ein neues Versorgungsnetz geschaffen werden muss. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, dass der Versorgungsträger dazu auf geeignete Flächen im öffentlichen Bauraum gemäß DIN 1998 angewiesen ist, wobei eine Verlegetiefe für Kabel von 0,6 m bis 0,8 m vorgesehen wird.

Seitens des Versorgungsträgers wird empfohlen, Vollstromversorgung (Allgemeinbedarf, Kochzwecke, Warmwasser) bzw. die Allstromversorgung (einschließlich Heizung) für die Haushalte zu nutzen und bei Planung zu berücksichtigen.

### 11.3.4. Gasversorgung

Auch bezüglich der Gasversorgung muss seitens des örtlichen Versorgungsträger eingeschätzt werden, dass ein entsprechender Anlagenbestand zur Versorgung des Gebietes nicht vorhanden ist. Der Stellungnahme des Versorgungsträgers kann darüber hinaus jedoch entnommen werden, dass im Rahmen der Wirtschaftlichkeit eine leitungsgebundene Flüssiggasversorgung aufgebaut werden könnte.

## 12. **Wesentliche Auswirkungen des B-Planes**

### 12. 1. Plangebiet

Folgende Nutzungen sind geplant:

Gesamtfläche	11.950,00 m <sup>2</sup>	100,00 %
davon		
Verkehrsfläche	1.440,00 m <sup>2</sup>	12,05 %
öffentliche Grünfläche	70,00 m <sup>2</sup>	0,59 %
überbaubare Grundstücksfläche	3.132,00 m <sup>2</sup>	26,21 %
Hausgärten	7.308,00 m <sup>2</sup>	61,15 %

Entsprechend der Übersicht lässt sich erkennen, dass nicht einmal 13 % der überplanten Fläche als Verkehrsfläche bzw. als Grünfläche einer öffentlichen Nutzung zugeführt werden und dass mehr als die Hälfte des Plangebietes (61,15 %) durch die Bauwilligen zu begrünen ist. Gleichzeitig wird deutlich, dass pro Baugrundstück durchschnittlich 390 m<sup>2</sup> einer Versiegelung (d.h. einer Bebauung) zugeführt werden können.

## 11.2. Regionale und überregionale Auswirkungen

11.2.1. Die Gemeinde Warrenzin geht davon aus, dass die Ausweisung eines Wohngebietes mit etwa 7 bis 8 Baugrundstücken den Baulandbedarf der Bevölkerung der ehemaligen Gemeinde Upost über Jahre abdecken kann. Positiv bewertet wird, dass die Grundstücksfragen geklärt sind, da sich die überplante Fläche im Eigentum der Gemeinde befindet. Aus diesem Grunde wird es auch nicht notwendig sein, Vorkaufsrechte gegenüber anderen geltend zu machen. Darüber hinaus wird kalkuliert, dass durch die relativ geringen Aufwendungen für die Erschließung (es werden bislang 17,5 Euro/qm für die Erschließung kalkuliert, wobei die Kosten der äußeren Erschließung oder auch für notwendige Ausgleichsmaßnahmen dort noch nicht eingeflossen sind) preiswerte Baugrundstücke angeboten werden können, was aus der Sicht der Gemeinde die Vermarktungschancen deutlich steigert.

Da das Plangebiet auf den Eigenbedarf der Gemeinde Warrenzin, speziell auf den Bedarf der Bevölkerung in Upost 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 befindet sich im Europäischen Vogelschutzgebiet "Mecklenburgische Schweiz/Recknitz- und Trebeltal" sowie unmittelbar angrenzend an das Landschaftsschutzgebiet "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" sowie unmittelbar angrenzend an das FFH-Gebiet "Peenetal".

Gemäß § 19 d BNatSchG besteht die Verpflichtung, Pläne vor ihrer Zulassung auf die Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Gebietes gemeinschaftlicher Bedeutung oder eines europäischen Vogelschutzgebietes zu überprüfen.

Im Rahmen der Plananzeige des B-Planes an das Amt für Raumordnung und Landesplanung - Mecklenburgische Seenplatte - über den Landkreis Demmin wurde sich seitens der Unteren Naturschutzbehörde wie folgt diesbezüglich geäußert:

*"Ob bei der Realisierung der im B-Plan vorgesehenen Maßnahmen erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen gegenüber den Erhaltungszielen des EU-Vogelschutzgebietes oder des FFH-Gebietes zu erwarten sind, wird durch die Auswertung der vorhandenen Kenntnisse der unteren Naturschutzbehörde und anhand der Standarddatenbögen für das entsprechende Schutzgebiet im Rahmen der Vorprüfung eingeschätzt.*

*Nach Prüfung der vorliegenden Antragsunterlagen und einer erfolgten naturschutzfachlichen Vorprüfung von möglichen Eingriffswirkungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet ist festzustellen, daß erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes für dieses Vogelschutzgebiet nicht zu erwarten sind. Eine Verträglichkeitsprüfung nach den Vorschriften des § 19 a bis f BNatSchG kann für das vorliegende Vorhaben entfallen.*

**Begründung:**

*In Anwendung des § 19 c BNatSchG ist zu prüfen, ob die Möglichkeit besteht, dass vom Vorhaben erhebliche Beeinträchtigungen auf das Europäische Vogelschutzgebiet ausgehen können. Hierfür wurde der Entwurf der Durchführungsbestimmungen für die Prüfung nach der FFH-Richtlinie angewandt.*

*Der Geltungsbereich des B-Planes befindet sich südwestlich der Ortslage Upost, unmittelbar angrenzend an die vorhandene Bebauung.*

*Weiter in südlicher und westlicher Richtung befindet sich eine Offenlandschaft bestehend aus kleineren Ackerflächen sowie aus weiträumigen Weiden- und Wiesenflächen, die schon zum Peenetal gehören.*

*Dieser Landschaftsraum hat für die festgelegten Erhaltungsziele des Europäischen Vogelschutzgebietes eine wesentliche Bedeutung.*

*Der Schutzzweck für das Europäische Vogelschutzgebiet "Mecklenburgische Schweiz/Recknitz- und Trebeltal" besteht in*

- *der Erhaltung und Optimierung von Lebensraumbedingungen (Brutplätze, Nahrungsflächen, Balzplätze und Schlafplätze) für bestandsgefährdete Brutvogelarten, und*
- *der Erhaltung und Optimierung von Bedingungen, die es wandernden bzw. umherstreifenden Vogelarten ermöglichen, das Gebiet während ihrer jahreszeitlich bedingten Wanderungen in größtmöglicher Anzahl, Ausdehnung und Dauer zur Nahrungsaufnahme und zum Ruhen oder Schlafen zu nutzen (Kranich, Goldregenpfeifer, Saatgans, Blässgans).*

*Als Zielarten des Vogelschutzgebietes, die für dieses Gebiet entsprechend den Lebensraumsprüchen zu untersuchen sind, sind die Vogelarten Weißstorch, Seeadler, Fischadler, Schreiadler, Blaukehlchen, Sperbergrasmücke, Wespenbussard, Schwarzmilan, Rohrdommel, Tüpfelsumpfhuhn, Wachtelkönig, Trauerseeschwalbe, Braunkehlchen, Schlagschwirl, Rohrschwirl, Schilfrohrsänger, Raubwürger und Kranich.*

*Die genannten Arten kommen überwiegend im Talmoorkomplex der Peene vor. Die beiden Adlerarten Fisch- und Seeadler nutzen das Areal lediglich als Nahrungsgebiet; hier hauptsächlich den Kummerower See, den Vorder- und Hinterteich bei Verchen und die Peenewiesen unterhalb des Waldgebietes Uposter Gehege. Nordöstlich des B-Plangebietes befindet sich ein Seeadlerbrutpaar.*

*Bezüglich des vorhandenen Storchepaares ist zu bemerken, dass zwar Nahrungsraum verloren geht, jedoch genug Ausweichnahrungsflächen vorhanden sind, so dass mit einer Aufgabe des Horststandortes nicht zu rechnen ist.*

*Alle weiteren genannten Zielarten sind in ihren Lebensraumsprüchen nicht erheblich betroffen, da sich ihre Nahrungs- und Brutgebiete im Niederungsbereich der Peene befinden.*

*Bezug nehmend auf das FFH-Gebiet ist festzustellen, dass durch das Vorhaben keine FFH-Lebensräume und -Arten erheblich oder nachhaltig beeinträchtigt werden, da die hochwertigen Bereiche des Gebietes ca. 300 m (Pufferzone) entfernt vom Eingriffsort vorhanden sind. Innerhalb dieser Pufferzone sind keine FFH-Lebensräume und -Arten bekannt.*

*Eine Verträglichkeitsprüfung gem. § 19 f BNatSchG ist daher nicht erforderlich."*

Die Gemeinde Warrenzin sieht sich aufgrund dieser Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde in ihrer Ansicht bestärkt, dass die Auswirkungen der Planung auf die in der Umgebung gelegenen Schutzgebiete als nicht erheblich zu beurteilen sind und aus diesem Grunde Fragen des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit Verzicht auf einen Grünordnungsplan vollumfänglich innerhalb des Bebauungsplanverfahrens betrachtet werden können.

### 13.3. Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild

13.3.1. Mit der Ausweisung eines Eigenheimstandortes für etwa 7 bis 8 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 südlichen Ortsrand von Upost eine ca. 1,2 ha große Fläche überplant werden, so dass die Fläche nach § 30 BauGB bebaut werden kann. Aufgrund des Umstandes, dass die Ortslage innerhalb des Landschaftsschutzgebietes "Mecklenburgische Schweiz und Kummerower See" gelegen ist und nur wenige unbebaute Flächen, die potentiell als Bauerweiterungsflächen zur Verfügung stehen, neben den bebauten Flächen der Ortslage Upost aus dem Landschaftsschutzgebiet herausgelöst worden sind, ist einzuschätzen, dass Standortalternativen nicht gegeben sind.

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 Bauungsplan 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. Dazu sollen die im Norden und im Süden des Plangebietes unmittelbar angrenzenden Straßen durch eine Verbindungsstraße mit einer Breite von 5,5 m miteinander verbunden werden. Zur Ermittlung des Eingriffs im Rahmen der Realisierung dieser neuen Straße wird davon ausgegangen, dass die Straße auf einer Breite von 4,5 m einer Vollversiegelung unterliegt. Die Bankettstreifen (jeweils 0,5 m beidseits) werden als Flächen bewertet, in deren Bereich ein Funktionsverlust des entsprechend betroffenen Biotops vorliegt.

Insgesamt lässt sich folgende Bilanz aufstellen:

Realisierung Verkehrsfläche, versiegelt	1.180,00 m <sup>2</sup>
Realisierung Verkehrsfläche, Bankette	260,00 m <sup>2</sup>
Neuanlage öffentliche Grünfläche	70,00 m <sup>2</sup>
überbaubare Grundstücksfläche	3.132,00 m <sup>2</sup>
Hausgärten	7.308,00 m <sup>2</sup>

#### 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, das sich in den freien Landschaftsraum erstreckt, sondern um ein Vorhaben, das in einem vorbelasteten Raum (angrenzend Bebauung und Kinderspielplatz) 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 (300 m Pufferzone bis zu hochwertigen Biotopen des Peenetals).

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 Biotoptypen, 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. Dabei wurde davon ausgegangen, dass entweder vorhandene Bebauung bzw. der Spielplatz als Störquelle anzusehen sind. Aufgrund der geringen Nutzung des bereits vorhandenen, unbefestigten Weges wird hier nicht von einer Störquelle ausgegangen. Es kann bilanziert werden, dass mehr als die Hälfte des Plangebietes (insgesamt 6.785 m<sup>2</sup>, d.h. ca. 56,8 %) innerhalb dieses vorbelasteten Raumes gelegen ist.

Dabei 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 von 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 beigelegt. Dieser Übersichtskarte kann entnommen werden, dass im Wesentlichen 5 unterschiedliche Biotoptypen im Bereich des Plangebietes anzusprechen sind. Dabei handelt es sich

- A) um einen Nutzgarten
- B) um einen vorhandenen unbefestigten Weg
- C) um Intensivgrünland
- D) um Sonstiges Feuchtgrünland
- E) um einen Entwässerungsgraben

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)	95,00 m <sup>2</sup>
I überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	28,50 m <sup>2</sup>
II nicht überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	66,50 m <sup>2</sup>
<i>(Da im Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Gartennutzung zu rechnen ist, wird diese Flächeninanspruchnahme nicht als Eingriff bilanziert.)</i>	
B) unbefestigter Sandweg (Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1)	710,00 m <sup>2</sup>
I Anlage neuer Straßenraum, vollversiegelt	318,00 m <sup>2</sup>
II Anlage neuer Straßenraum, Bankettfläche	47,00 m <sup>2</sup>
<i>(Da die Bankettfläche in ihrer Ausprägung dem vorhanden Weg entspricht, ist davon auszugehen, dass mit dieser Flächeninanspruchnahme kein Eingriff verbunden ist.)</i>	
III überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	103,50 m <sup>2</sup>
IV nicht überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	241,50 m <sup>2</sup>
<i>(Da für die Freiflächennutzung in Bereich des vorhandenen Weges erst ökologisch aufwertende Maßnahmen, wie z.B. Bodenlockerung, Einbringen von Mutterboden notwendig sind, wird diese Flächeninanspruchnahme nicht als Eingriff bilanziert.)</i>	
C) Intensivgrünland (Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1)	5.220,00 m <sup>2</sup>
I Anlage neuer Straßenraum, vollversiegelt	627,50 m <sup>2</sup>
II Anlage neuer Straßenraum, Bankettfläche	166,00 m <sup>2</sup>
III überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	1.309,95 m <sup>2</sup>
IV nicht überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	3.056,55 m <sup>2</sup>
V öffentliche Grünfläche	60,00 m <sup>2</sup>
<i>(Bei dieser Nutzung wird kein Eingriff bilanziert, da die zu erwartende Mahd dieser Fläche bereits jetzt in diesem Umfang gegeben ist)</i>	
D) Sonstiges Feuchtgrünland (Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1)	750,00 m <sup>2</sup>
I Anlage neuer Straßenraum, vollversiegelt	27,00 m <sup>2</sup>
II Anlage neuer Straßenraum, Bankettfläche	5,00 m <sup>2</sup>
III überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	215,40 m <sup>2</sup>
IV nicht überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	502,60 m <sup>2</sup>
E) Grabenfläche (Freiraumbeeinträchtigungsgrad 1)	30,00 m <sup>2</sup>
I Anlage neuer Straßenraum, vollversiegelt	18,00 m <sup>2</sup>
II Anlage neuer Straßenraum, Bankettfläche	2,50 m <sup>2</sup>
III überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	2,85 m <sup>2</sup>
IV nicht überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	6,65 m <sup>2</sup>

---

F)	unbefestigter Sandweg (Freiraumbeeinträchtigungsgrad 2)	10,00 m <sup>2</sup>
I	Anlage neuer Straßenraum, vollversiegelt	9,00 m <sup>2</sup>
II	Anlage neuer Straßenraum, Bankettfläche	1,00 m <sup>2</sup>
(Da die Bankettfläche in ihrer Ausprägung dem vorhanden Weg entspricht, ist davon auszugehen, dass mit dieser Flächeninanspruchnahme kein Eingriff verbunden ist.)		
G)	Intensivgrünland (Freiraumbeeinträchtigungsgrad 2)	4.875,00 m <sup>2</sup>
I	Anlage neuer Straßenraum, vollversiegelt	151,00 m <sup>2</sup>
II	Anlage neuer Straßenraum, Bankettfläche	31,00 m <sup>2</sup>
III	überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	1.404,90 m <sup>2</sup>
IV	nicht überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	3.278,10 m <sup>2</sup>
V	öffentliche Grünfläche	10,00 m <sup>2</sup>
(Bei dieser Nutzung wird kein Eingriff bilanziert, da die zu erwartende Mahd dieser Fläche bereits jetzt in diesem Umfang gegeben ist)		
H)	Sonstiges Feuchtgrünland (Freiraumbeeinträchtigungsgrad 2)	250,00 m <sup>2</sup>
I	Anlage neuer Straßenraum, vollversiegelt	21,00 m <sup>2</sup>
II	Anlage neuer Straßenraum, Bankettfläche	6,00 m <sup>2</sup>
III	überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	66,90 m <sup>2</sup>
IV	nicht überbaubare Grundstücksfläche (GRZ 0,3)	156,10 m <sup>2</sup>
D)	Grabenfläche (Freiraumbeeinträchtigungsgrad 2)	10,00 m <sup>2</sup>
I	Anlage neuer Straßenraum, vollversiegelt	8,50 m <sup>2</sup>
II	Anlage neuer Straßenraum, Bankettfläche	1,50 m <sup>2</sup>

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 (AI)	28,500	0	$(0,8 + 0,5) \times 0,75 = 0,975$	27,7875
Sandweg (BI)	318,000	0	$(0,6 + 0,5) \times 0,75 = 0,825$	262,3500
Sandweg (BIII)	103,500	0	$(0,6 + 0,5) \times 0,75 = 0,825$	85,3875
Intensivgrünland (CI)	627,500	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$	705,9375
Intensivgrünland (CIII)	1.309,950	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$	1.473,6938
Sonstiges Feuchtgrünland (DI)	27,000	2	$(2,0 + 0,5) \times 0,75 = 1,875$	50,6250
Sonstiges Feuchtgrünland (DIII)	215,400	2	$(2,0 + 0,5) \times 0,75 = 1,875$	403,8750
Grabenfläche (EI)	18,000	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$	20,2500
Grabenfläche (EIII)	2,850	1	$(1,0 + 0,5) \times 0,75 = 1,125$	3,2063
Sandweg (FI)	9,000	0	$(0,6 + 0,5) \times 1,00 = 1,100$	9,9000
Intensivgrünland (GI)	151,000	1	$(1,0 + 0,5) \times 1,00 = 1,500$	226,5000
Intensivgrünland (GIII)	1.404,900	1	$(1,0 + 0,5) \times 1,00 = 1,500$	2.107,3500
Sonstiges Feuchtgrünland (HI)	21,000	2	$(2,0 + 0,5) \times 1,00 = 2,500$	52,5000
Sonstiges Feuchtgrünland (HIII)	66,900	2	$(2,0 + 0,5) \times 1,00 = 2,500$	167,2500
Grabenfläche (II)	8,500	1	$(1,0 + 0,5) \times 1,00 = 1,500$	12,7500
				<u>5.609,3626</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.

#### *vorhandener unbefestigter Weg*

Den Verkehrsflächen allgemein, zu denen der vorhandene Weg ebenfalls gezählt wird, 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 der Weg nur geringfügig befahren ist und mehr oder weniger nur Spurrinnen vollständig vegetationsfrei sind, wird der Wegefläche eine Kompensationswertzahl von 0,6 zugeordnet.

#### *Intensivgrünland*

Bei einer Werteinstufung 1, die aufgrund der Einstufung der Intensivgrünländer in die Stufe 1 bei der Gefährdung der Biotoptypen nach der Roten Liste der Bundesrepublik Deutschland ermittelt worden ist, wird der zu untersuchenden Fläche ein Kompensationserfordernis von 1,0 zugeordnet. Es wird davon ausgegangen, daß durch die sehr intensive Nutzung, die eher der von artenarmen Zierrasen des besiedelten Bereiches gleichkommt, eine ökologische Entfaltung des Grünlandes nicht in vollen Umfang möglich ist.

#### *Sonstiges Feuchtgrünland*

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 2 zuzuordnen. Da es sich jedoch um eine relativ kleine Fläche handelt, die unmittelbar am Ortsrand von Upost gelegen ist, wird davon ausgegangen, dass auch hier keine optimale ökologische Entfaltung des Grünlandes gegeben ist. Aus diesem Grunde wird ein Kompensationserfordernis von 2 zugeordnet.

#### *Grabenflächen*

Bei der Einstufung der Grabenflächen wurde davon ausgegangen, daß es sich um einen lediglich zeitweilig wasserführenden, intensiv gepflegten Graben handelt. Diesem Biotoptyp ist entsprechend des Modells des Landes M-V ein Biotopwert von 1 zuzuordnen. Die gesonderte Bilanzierung (nicht zusammen mit dem Weg als Verkehrsfläche als straßenbegleitender Graben) ist dabei dem Umstand geschuldet, dass dieser Graben in geringen Umfang nicht nur als Straßengraben sondern als Vorflutgraben fungiert. Aufgrund der geringen Dimensionierung des Grabens (äußerst geringe Sohlenbreite) wurde das Kompensationserfordernis mit 1 bewertet.

B) Biotopbeseitigung mit Funktionsverlust

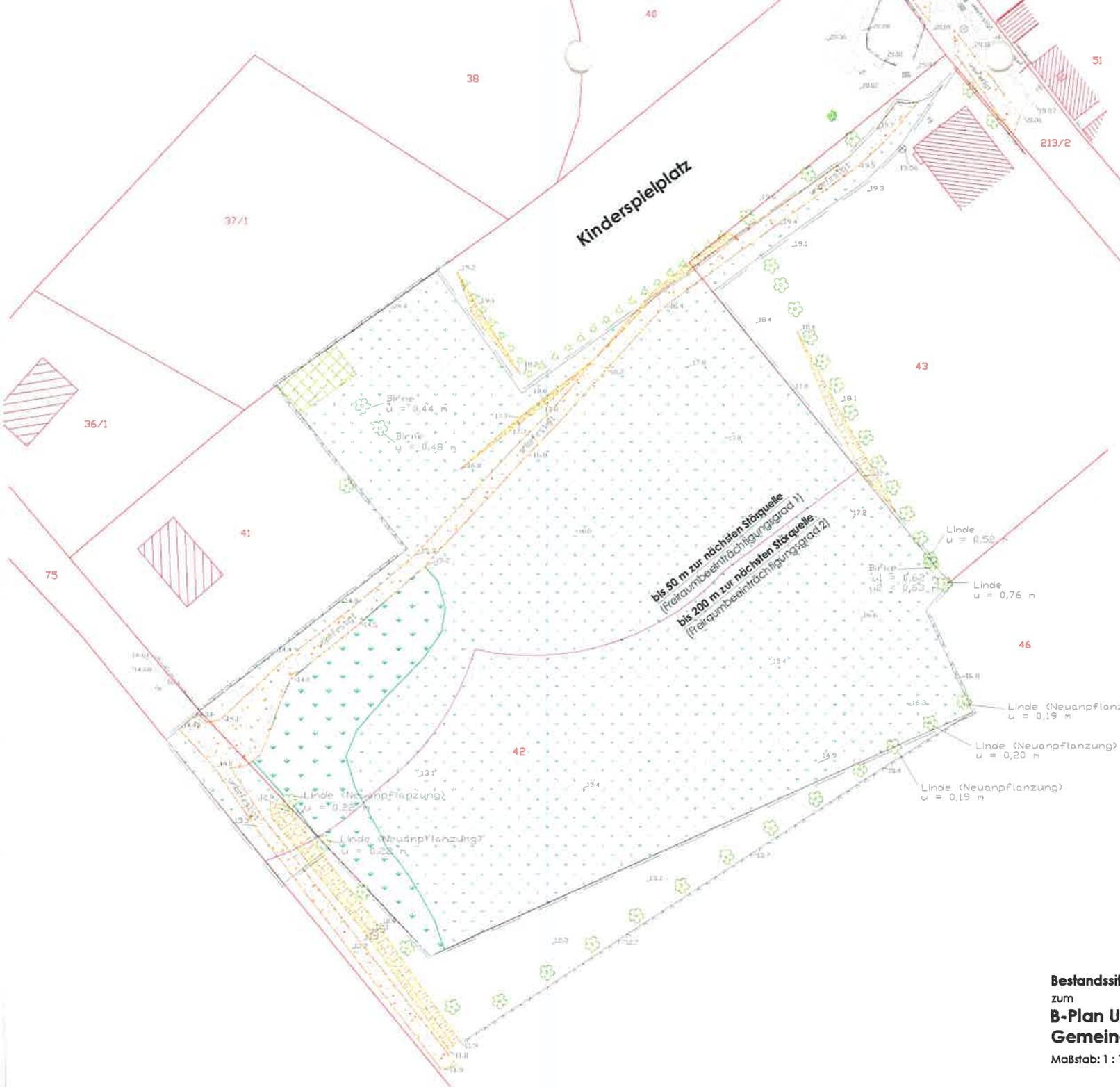
Biotoptyp	Flächenverbrauch (qm)	Wertstufe	Kompensationsfaktor x Korrekturfaktor Freiraumbeeinträchtigungsgrad	Flächenäquivalent für Kompensation (qm)
Intensivgrünland (CII)	166,000	1	$1,0 \times 0,75 = 0,750$	124,5000
Intensivgrünland (CIV)	3.056,550	1	$1,0 \times 0,75 = 0,750$	2.292,4125
Sonstiges Feuchtgünland (DII)	5,000	2	$2,0 \times 0,75 = 1,500$	7,5000
Sonstiges Feuchtgünland (DIV)	502,600	2	$2,0 \times 0,75 = 1,500$	753,9000
Grabenfläche (EII)	2,500	1	$1,0 \times 0,75 = 0,750$	1,8750
Grabenfläche (EIV)	6,650	1	$1,0 \times 0,75 = 0,750$	4,9875
Intensivgrünland (GII)	31,000	0	$1,0 \times 1,00 = 1,000$	31,0000
Intensivgrünland (GIV)	3.278,100	0	$1,0 \times 1,00 = 1,000$	3.278,1000
Sonstiges Feuchtgünland (HII)	6,000	2	$2,0 \times 1,00 = 2,000$	12,0000
Sonstiges Feuchtgünland (HIV)	156,100	2	$2,0 \times 1,00 = 2,000$	312,2000
Grabenfläche (III)	1,500	1	$1,0 \times 1,00 = 1,000$	1,5000
				<b><u>6.819,9750</u></b>

Erläuterung zum Kompensationsfaktor: - siehe oben -

C) Biotopbeeinträchtigung (mittelbare Eingriffswirkungen)

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

Erläuterung zum Kompensationsfaktor: entfällt



Kinderspielplatz

bis 50 m zur nächsten Störquelle  
[Freiraumbelastungsgrad 1]  
bis 200 m zur nächsten Störquelle  
[Freiraumbelastungsgrad 2]

**Legende**

-  unbefestigter Weg
-  befestigte Wege, Betonflächen
-  Gebäude
-  Baum
-  Strauch
-  Nutzgarten
-  Intensivgrünland
-  Sonstiges Feuchtgrünland
-  Entwässerungsgraben (periodisch, intensiv gemäht)
-  Abgrenzung der Freiraumbelastungsgrade

**Bestands-situationsanalyse**  
zum  
**B-Plan Upost Nr. 1 "Eigenheimstandort - Peeneblick, Upost Nr. 1"**  
**Gemeinde Warrenzin**  
Maßstab: 1 : 1.000