



STADT NEUSTRELITZ

BEGRÜNDUNG

ZUM BEBAUUNGSPLAN 16.91-15(1)92.

B-198 SÜD/SCHLANGENALLEE

**Aufgestellt im Auftrag und in
Zusammenarbeit mit der Stadt
Neustrelitz**

**NIEMANN & PARTNER
ARCHITEKTUR- U. INGENIEURBÜRO GMBH.
SASSENSTRASSE 9
O-2080 NEUSTRELITZ**

1. ALLGEMEINES

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Neustrelitz hat in ihrer Sitzung vom.....die Aufstellung des Bebauungsplanes B-198 Süd/Schlangentallee beschlossen. Im Bereich dieses Bebauungsplanes sollen "Eingeschränkte Gewerbegebiete", Gewerbegebiete und Allgemeine Wohngebiete", festgesetzt werden. Der Bebauungsplan erhält die Kennziffer 16.91-15(1) 92.

1.1 RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8.10.1991 (BGBl.I, S.2253,) zuletzt geändert durch EVertr.v.31.8.1990, BGBl.II, S.889, 1122 S. 1093) in Verbindung mit der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung-BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.1.1990 (BGBl.I, S.132)

Gesetz zur Erleichterung des Wohnungsbaues im Planungs- und Baurecht, sowie zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften (Wohnungsbau Erleichterungsgesetz-WoBau ErIG.) vom 28.5.1990 (BGBl.I, S.926)

§ 83 des Gesetzes über die Bauordnung (BauO) vom 20.7.1990, Gesetzblatt Teil I, Nr. 50, S.9509

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990-PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl.I, S.58)

1.2 GELTUNGSBEREICH

Das Bebauungsplangebiet liegt im Südwesten des Stadtgebietes. Es wird begrenzt :

- im Westen durch die B-198.
- im Norden, Nordosten und Osten durch die Schlangentallee
- im Süden durch die Str. Kalkhorstweg/Blanker Post

1.2.1 DERZEITIGE NUTZUNG DES PLANUNGSGEBIETES

Teile des Planungsgebietes , insbesondere entlang der

Straßen: Schlangentallee, An der Trift und Kalkhorst/Blanker Post werden schon heute als Wohngebiet genutzt. Hier befinden sich "Kleinsiedlungsartige" Bebauungen. Die Straßen im Plangebiet befinden sich in einem provisorischen Ausbauzustand. Inmitten des Planungsgebietes befinden sich noch Viehställe einer ehemaligen LPG. Dieser landwirtschaftliche Standort kann nicht weiter bestehen bleiben, da ansonsten eine städtebaulich unvertretbare Nachbarschaft zwischen sich gegenseitig störenden Nutzungen entstehen würde. Es besteht die Möglichkeit, den noch vorhandenen landwirtschaftlichen Betrieb auf andere, im Eigentum der Stadt Neustrelitz befindliche Flächen vorzunehmen. Hierzu ist die Stadt Neustrelitz bereit.

1.3 VERANLASSUNG

Die Stadt Neustrelitz übernimmt im zentralörtlichen Gefüge des Landes Mecklenburg-Vorpommern die Funktion eines Mittelzentrums. Mittelzentren sind u.a. Wohnschwerpunkte und Standorte für die Sicherung und Entwicklung von Arbeitsstätten.

Neustrelitz ist Kreisstadt und befindet sich im Zentrum des ca. 1240 qkm großen Landkreises Neustrelitz, der in den Sommermonaten neben der Landwirtschaft wesentlich durch seine Funktion als Zentrum des großräumigen Erholungsgebietes "Mecklenburger Kleinseenplatte" bestimmt wird.

Die relativ geringe Bevölkerungsdichte und die geographischen Besonderheiten haben dazu beigetragen, daß die Region weitgehend agrarisch strukturiert geblieben ist. Dem dadurch bedingten hohen Defizit an Arbeitsplätzen muß durch gezielte Planungen, Maßnahmen und Förderungen begegnet werden, zumal sich die Situation durch die Umstrukturierung der vorhandenen Betriebe wesentlich verschärft hat.

Aus diesem Grund stellt die Aufstellung eines Bebauungsplanes auch für, dem Siedlungscharakter entsprechend gestaltete und dimensionierte Gewerbegebiete, eine wesentliche Voraussetzung für die weitere, positive Entwicklung der Stadt Neustrelitz dar. Hinzu kommt, daß bereits für fast alle möglichen Flächen im

Planungsgebiet Investitionswünsche vorhanden sind, die ohne die Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen nicht realisiert werden könnten.

Auch im Bereich der Wohnraumversorgung besteht ähnlich wie in fast allen anderen Städten der neuen Bundesländer ein akuter Versorgungsengpaß. Hinzu kommt, daß eine Vielzahl der vorhandenen Wohnungen in Neustrelitz sowohl von der Qualität des baulichen Zustandes her, als auch von der Ausstattungsqualität her einen unzureichenden Standard hat. Mit dem Ausbau der Stadt Neustrelitz zu einem funktionierenden Mittelzentrum mit einer Vielzahl an neuen Arbeitsplätzen, ist natürlich auch mit einem Ansteigen der Bevölkerungszahl zu

rechnen. Vor allem auch deshalb, weil aus der Landwirtschaft abwandernde Arbeitskräfte, die ihren neuen Arbeitsplatz in Neustrelitz finden, hier langfristig auch wohnen werden. Aus diesen Gründen ist die Stadt Neustrelitz verpflichtet, ausreichende Flächen für den Wohnungsbau bereitzustellen.

2. ÜBERGEORDNETE PLANUNGEN

In den neuen Bundesländern ist das Baugesetzbuch am 3. Oktober 1990 mit den in § 246a BauGB genannten Sonderregelungen in Kraft getreten. Wesentliches Ziel dieser Sondervorschriften ist es, den besonderen Verhältnissen dieser Länder Rechnung zu tragen. Dazu gehört, daß für zahlreiche Investitionen erstmals Bebauungspläne von den Gemeinden aufgestellt werden müssen.

Da zur notwendigen Absicherung der notwendigen Investitionen vielfach die Aufstellung eines sonst erforderlichen Flächennutzungsplanes für das gesamte Gemeindegebiet nicht abgewartet werden kann, können Gemeinden in den neuen Bundesländern mit dem Instrument des Teil-Flächennutzungsplanes ihre Bauleitplanung auf diejenigen Gebiete konzentrieren, die Brennpunkte der Entwicklung darstellen.

Eine weitere Beschleunigung kann durch Aufstellung von vorzeitigen Bebauungsplänen erreicht werden. Diese Verfahrensweise wird für den Bebauungsplan 16.91 B-198 Süd gewählt. Hier bedarf es nicht der vorherigen oder gleichzeitigen Aufstellung eines Flächennutzungs- oder Teil-Flächennutzungsplanes.

Der Bebauungsplan bestimmt die Zulässigkeit von Vorhaben in dem betreffenden Plangebiet; Vorhaben sind dort zulässig, wenn sie den Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht widersprechen und die Erschließung gesichert ist.

Bebauungspläne sind den Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Solche Ziele sind die, in den Raumordnungsplänen der Länder auf der Grundlage des Raumordnungsgesetzes, sowie der -noch zu erlassenden- Landesplanungsgesetze und aufgestellten Raumordnungsplänen der Länder.

Bisher besteht für das Land Mecklenburg - Vorpommern ein vorläufiges Raumordnungsprogramm. Für die Gemeinde besteht eine Mitteilungspflicht über die beabsichtigte Aufstellung eines Bauleitplanes an die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle. Äußert sich diese Stelle nicht innerhalb einer Frist von zwei Monaten, kann die Gemeinde davon ausgehen, daß raumordnerische Bedenken nicht erhoben werden. Die Stellungnahme der Landesplanung liegt vor. Sie soll im weiteren

Verfahren berücksichtigt werden.

3. BEABSICHTIGTE ENTWICKLUNG DES GEMEINDEGEBIETES

Der Stadt Neustrelitz liegt ein Entwurf zum Teil - Flächennutzungsplan vor. In diesem Plan werden Aussagen zu Problembereichen und Ziele zur künftigen Stadtentwicklung dargestellt. Er stellt den ersten Schritt zur Entwicklung kurzfristiger Handlungsstrategien dar und beinhaltet u.a. folgende Planungsziele :

- Ein wesentliches Ziel der Stadtentwicklung ist die Stärkung der Wirtschaftsentwicklung (Schaffung von Arbeitsplätzen) insbesondere durch :

"Die Ansiedlung bzw Verlagerung und Weiterentwicklung klein- und mittelständischer Betriebe."

- Die Verwirklichung dieses Entwicklungszieles setzt voraus, daß :

Gewerbeflächen in ökologisch vertretbarem Umfang ausgewiesen werden.

- Von gleicher Bedeutung ist das Ziel, den Wohnungsbestand in Neustrelitz dem Bedarf anzupassen.

- Die Verwirklichung dieses Entwicklungszieles setzt voraus, daß :

ausreichende Flächen für den Wohnungsbau und insbesondere zur Realisierung von Eigentumsmaßnahmen, aber auch von Mietwohnungen bereitgestellt werden.

Auf dieser Grundlage weist der Entwurf des Teil - Flächennutzungsplanes das vorliegende Planungsgebiet, als gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen aus.

4. ART DER NUTZUNG IM BEBAUUNGSPLANGEBIET

Im Bebauungsplan sollen Gewerbegebiete, "Eingeschränkte Gewerbegebiete" gemäß §8 BauNVO, und Allgemeine Wohngebiete gemäß §4 BauNVO ausgewiesen werden. Hierdurch wird sowohl der beabsichtigten wirtschaftlichen Entwicklung der Stadt Neustrelitz Rechnung getragen, als auch der Weiterentwicklung des Wohnstandortes Neustrelitz. Durch die Aufstellung dieses Bebauungsplanes mit den Festsetzungen der Art der Nutzung (GE), (GE-E) und (WA,) wird dem Gebietscharakter, mit

den bereits vorhandenen, überwiegend durch Eigenheime geprägten Wohnbaubereichen Rechnung getragen und darüber hinaus die Möglichkeit geschaffen, in den geplanten Gewerbegebieten, neue Gewerbebetriebe anzusiedeln. Die Infrastruktur wird dadurch wesentlich verbessert. Im Rahmen des anstehenden Bebauungsplanverfahrens soll dabei geklärt werden, ob hierfür die planungsrechtlichen Voraussetzungen zu schaffen sind.

Die eingeschränkten Gewerbegebiete entlang der B-198 stellen eine sinnvolle Abstufung zwischen den Gewerbe- und Industrie- und Industriegebieten im angrenzend geplanten Gewerbe- und Industriegebiet B-198 Nord (Bebauungsplan 10.91) dar.

4.1 Eingeschränkte Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO, in Verbindung mit § 1 (4) Nr. 2 BauNVO

(1) Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

(2) Zulässig sind :

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentlicher Betriebe
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude
3. Tankstellen
4. Anlagen für sportliche Zwecke

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden :

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen, sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Fremdfläche und Baumasse untergeordnet sind.
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

3. Vergnügungsstätten

Im Planungsgebiet sollen in diesem Fall keine uneingeschränkten Gewerbegebiete ausgewiesen werden, weil sich östlich All-gemeine Wohngebiete anschließen, die z.B. durch die in un-eingeschränkten Gewerbegebieten zulässigen Lärmwerte un-zulässig beeinträchtigt würden. Um eine geordnete

städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, ist bei der Betrachtung der Gesamtsituation auch das Gewerbe- und Industriegebiet B-198 Nord in die Betrachtung mit einzubeziehen. Die jetzt vorgesehene Abstufung der einzelnen Baugebietsarten der BauNVO vom Industriegebiet über das Gewerbegebiet und das Eingeschränkte Gewerbegebiet (mit mischgebietsverträglichen Betrieben) hin bis zum Allgemeinen Wohngebiet entspricht dem Grundsatz der geordneten städtebaulichen Entwicklung. Zusätzlich wurde im Bebauungsplan eine dicht zu bepflanzende Grünfläche zwischen das Eingeschränkte Gewerbegebiet (GE-E) und die anschließenden Wohngebiete gelegt, damit auch eine visuelle Abschirmung der Wohnbaugebiete erreicht wird.

4.1.1

EINSCHRÄNKUNG BZW. AUSSCHLUSS ALLGEMEIN ZULASSIGER NUTZUNGEN IN DEN GEWERBE- UND EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIETEN

Die Festsetzungen über die Art der Nutzungen und ihre Einschränkungen gem. § 1 (5) BauNVO, i.V. mit §1 (9) BauNVO entsprechen den Zielvorstellungen der Stadt Neustrelitz über die Entwicklung des Gemeindegebietes.

4.1.1.1

EINZELHANDEL IN DEN EINGESCHRÄNKTEN GEWERBEGEBIETEN

Einzelhandelseinrichtungen, die sich ganz oder teilweise an den Endverbraucher wenden, sollen im Planungsgebiet grundsätzlich ausgeschlossen sein.

Da jedoch heute bei einer Vielzahl von verschiedenen Handwerksbetrieben ein gewisser Anteil von Einzelhandel (z.B. Autowerkstätten mit Verkauf von Autos und Autozubehör) aus Gründen der wirtschaftlichen Überlebensfähigkeit unverzichtbar ist, sollen ausnahmsweise nur solche Einzelhandelsflächen und Verkaufseinrichtungen von Handwerksbetrieben und anderen Gewerbebetrieben, die in einem unmittelbaren räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Handwerks- oder Gewerbebetrieb stehen, und nicht mehr als 200 qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche haben, zugelassen werden.

Da insbesondere bei Autohäusern, in Abhängigkeit von ihren Verkaufszahlen und ihrem sonstigen Sortiment, die erforderliche Ausstellungsfläche auch größer als 200 qm sein muß, soll speziell für diese Betriebe die Fläche von 200 qm auch überschritten werden dürfen. Betriebe des Kfz- und Zubehörhandels/KFZ-Service passen von ihrer Struktur her in der Regel

nicht in ein Stadtzentrum, wie das von Neustrelitz. Bei dieser Betriebsart ist weiter davon auszugehen, daß sie keine negativen Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung hervorrufen. Im vorliegenden Fall sollen allerdings die Verkaufsflächen aller Betriebe dieser Art, bezogen auf das gesamte Plangebiet, 12.000 qm nicht überschreiten. Diese im Bebauungsplan enthaltene Festsetzung ist gerechtfertigt, da gerade die vorgenannten Betriebe auch außerhalb des Plangebietes ausreichende Entfaltungsmöglichkeiten haben.

Dies gilt mit einigen Einschränkungen auch für Möbelmärkte, deren Verkaufsflächen in Abhängigkeit von der Größe der Stadt Neustrelitz und weil es ausreichende Flächen in anderen Gewerbegebieten der Stadt Neustrelitz gibt (z.B. Spiegelberg, Kühlhausberg), eine max. Größe von 2500 qm, bezogen auf das gesamte Plangebiet, nicht überschreiten dürfen.

Da unreglementierte Betriebe dieser Art häufig stufenweise ihre Sortimente um innenstadttypische Sortimente erweitern, sind bestimmte, ausschließlich innenstadttypische Sortimentgruppen ausgeschlossen.

Eine abschließende, exakte Aufschlüsselung der einzelnen Sortimentgruppen ist schwierig zu handhaben. Sie können sich auch ständig ändern. Da ein geringer Anteil von Rand- und Nebensortimenten nicht dazu führen, daß Käuferströme aus der Innenstadt abgezogen werden, dürfen 10 % der bruttogeschoßflächenbezogenen Verkaufsflächen hierfür genutzt werden. Allerdings dürfen diese Sortimente nicht in gesonderten Verkaufsabteilungen geführt werden.

Hierzuzählen z.B. Matratzen, Gardinen, Gardinenzubehör, sowie Wohnaccessoires in Möbelmärkten.

Eine vollständige Aufzählung derartiger Sortimente wäre hier nicht zu leisten. Insbesondere bei der Vergabe städtischer Gewerbegrundstücke können aber in Zusammenarbeit mit der zuständigen Industrie- und Handelskammer, auf den speziellen Einzelfall zugeschnittene privatrechtliche Vereinbarungen beim Grundstücksvertrag und darüber hinaus weitere öffentlich-rechtliche Regelungen durch Baulasten getroffen werden.

BEGRÜNDUNG :

In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe als Unterart der Nutzung "Gewerbebetriebe aller Art" bzw. die Nutzung "Geschäftsgebäude" ein allgemein zulässiger Anlagentyp, der bei Vorliegen besonderer städtebaulicher Gründe insgesamt ausgeschlossen oder in Ausnahmen umgewandelt werden kann. Dies ist in Gewerbegebieten in der Regel der Fall, denn Gewerbegebiete sind nach städtebaulichen Grundsätzen gerade nicht in besonderer Weise dem Wohnen zugeordnet und folglich im allgemeinen nicht als Standorte für Einzelhandelsbetriebe, die der allgemeinen Versorgung der Bevölkerung dienen, geeignet. Die nachweisliche Gefährdung verbrauchernaher Versorgung der Bevölkerung, insbesondere der nichtmotorisierten Käuferschichten mit Gütern des täglichen Bedarfs in Wohnstandorten ist ein städtebaulicher Grund, der den

Ausschluß von Einzelhandelsbetrieben für Güter des täglichen Bedarfs rechtfertigt.

Außerdem ist der Ausschluß gerechtfertigt, da durch die Konzentration mehrerer großflächiger Handelsbetriebe, aber auch von Betrieben unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, im Gewerbegebiet die Kaufkraft in erheblichen Umfang von dem zentralen Bereich der Stadt Neustrelitz abgezogen würde, so daß dort Funktionsstörungen auftreten würden.

4.2 ALLGEMEINE WOHNGEBIETE

Als "Art der baulichen Nutzung" in den Baugebieten für den Wohnungsbau sind Allgemeine Wohngebiete" vorgesehen. Die Nahversorgung der Bevölkerung kann tlw., für den täglichen Bedarf in der Innenstadt bzw. in den sonstigen Handels- und Dienstleistungseinrichtungen in der Kiefernheide und in Alt - Strelitz erfolgen. Die Festsetzung "Allgemeiner Wohngebiete" ermöglicht darüber hinaus auch in den Wohngebieten die Einrichtung kleinerer, gebietsbezogener Nahversorgungseinrichtungen, sowie der sonstigen im § 4 BauNVO genannten Nutzungen und Anlagen.

Die dargestellte Planungsmaßnahme ist in ihrer Gesamtheit im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung geboten.

Für die in der Nachbarschaft des Planungsgebietes vorhandenen bebauten Flächen und auch für die im Plangebiet selbst vorhandenen bebauten Bereiche, sowie für Natur und Umwelt, sind durch die Planungsmaßnahmen negative Auswirkungen, insbesondere in Form von unzumutbarem Lärm, Stäuben und Gerüchen nicht zu erwarten.

Die Festsetzung der Mindestgröße der Grundstücke für freistehende Einfamilienhäuser auf 550 qm dient dazu, daß die neu entstehenden Grundstücke und Gebäude sich besser in die vorhandene Baustruktur und Landschaft einfügen und ein Teil des landschaftlichen Charakters und des typischen Ortsbildes noch ablesbar bleibt.

Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bereits vorhandenen Häuser werden planungsrechtlich gesichert. Für das gesamte Planungsgebiet ist eine 1,5-geschossige Bauweise vorgesehen. Die Durchführung des Bauleitplanverfahrens 16/91 "Bebauungsplan B-198-Süd/Schlangental" liegt die Absicht zugrunde, die im Planungsgebiet bereits vorhandene Bebauung im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung planungsrechtlich in ihrem Bestand zu sichern und die bisher unbebauten Flächen durch ein sparsames, dem Charakter einer Wohnsiedlung entsprechendes Erschließungskonzept einer sinnvollen baulichen Nutzung zuzuführen. Die im Planungsgebiet liegenden Flächen sind im Flächennutzungsplan-Entwurf als

gewerbliche Bauflächen und Wohnbauflächen dargestellt.

5. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Die Festsetzungen für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes zulässige "Grund- und Geschößflächenzahlen" erfolgen in Anwendung der in § 17 (1) der BauNVO genannten Werte unter Berücksichtigung des in der Nachbarschaft des Planungsgebietes bereits realisierten und geplanten Nutzungsmaßes. Die Baugrenzenfestsetzungen berücksichtigen einerseits die aus der erforderlichen Gestaltung des Ortsbildes erwachsenden Anforderungen an eine Raumbildung, andererseits gewährleisten sie eine möglichst geringe Beeinträchtigung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind so dimensioniert, daß dem architektonischen Spielraum der späteren Bauherren ausreichender Raum gelassen wird.

Festgesetzt wird auch die Höhenlage der Traufen bzw die Gesamthöhe der Gebäude bezogen auf die Höhe der zugeordneten Straße. Damit soll verhindert werden, daß das vorhandene Landschafts- und Ortsbild durch Geländeaufschüttungen und unproportionierte Gebäude negativ verändert wird. Dies gilt sowohl für die Gewerbe- als auch für die Wohngebiete.

a) Stellplätze und Garagen und Nebenanlagen

Stellplätze und Garagen sind gemäß den Festsetzungen im Bebauungsplan nur innerhalb der überbaubaren Flächen sowie in den seitlichen Abstandsflächen zulässig, wobei sie lediglich bis max. 3m hinter der gartenseitigen Baugrenze errichtet werden dürfen. Hierdurch soll erreicht werden, daß die Gartenbereiche ungestört bleiben. Zusätzlich sieht die Textliche Festsetzung Ziffer 9. vor, daß die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) durch Garagen und Stellplätze sowie ansonsten zulässige Nebenanlagen max. um 0,1 überschritten werden darf. Hierdurch wird gewährleistet, daß lediglich 50% der Grundstücksfläche max. überbaut bzw. versiegelt werden kann.

6. GESCHOSSIGKEIT UND BAUWEISE

Die Zahl der Geschosse in den "Eingeschränkten Gewerbegebieten" und dem Gewerbegebiet wurde auf max. II begrenzt, um keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild hervorzurufen. In der Regel werden moderne Gewerbebetriebe in eingeschossiger Bauweise errichtet, so daß die Möglichkeit, auch 2 Geschosse zu errichten, als völlig ausreichend angesehen wird.

In den "Eingeschränkten Gewerbegebieten" soll aus gestalterischen Gründen, insbesondere um noch eine gewisse Durchlässigkeit und Transparenz zu gewährleisten, keine Grenzbebauung (geschlossene Bauweise) möglich sein. In der offenen Bauweise sind aber nur Gebäude bis zu 50 m Gesamtlänge zulässig. Da aber Gewerbeanlagen häufig Gebäude mit über 50 m Länge erfordern, wurde eine "abweichende Bauweise" festgesetzt. Hierbei sind Gebäude mit über 50 m Länge bei Einhaltung seitlicher Grenzabstände zulässig (wie bei der offenen Bauweise).

7. STRASSEN IM GEWERBEGEBIET UND IN DEN WOHN- GEBIETEN

Dem Erschließungskonzept für das gesamte Planungsgebiet liegt die vorrangige Zielsetzung zugrunde, unnötige Verkehre bzw. Fremdverkehre durch und innerhalb des Planungsgebiets zu vermeiden. Die Straßenräume sollen dabei in Dimensionierung und Gestaltung dem örtlichen Charakter, insbesondere den Alleen, angepasst werden.

Entsprechend den vorgesehenen Nutzungen des Planungsgebietes als "Eingeschränktes Gewerbegebiet" und als Wohngebiet, werden die vorhandenen und neu geplanten Straßen im Bebauungsplangebiet gemäß ihrer verkehrlichen Bedeutung dimensioniert und gestaltet.

Für die Bewohner des Plangebietes und dessen Besucher soll der hierarchische Aufbau des Verkehrssystems sowohl durch die Dimensionierung der Straßen, als auch durch ihre unterschiedliche Gestaltung deutlich gemacht werden.

Die Hauptanbindungen des Planungsgebiets erfolgt über die bereits im Bebauungsplan B-198 Nord geplante hochleistungsfähige Kreuzung, die sich etwa in der Mitte des Plangebietes befindet. Dieses Kreuzungsbauwerk wird beampelt und mit Rechts- und Linksabbiegespuren ausgestattet sein.

Die Straßen "An der Trift", Kalkhorstweg und die neugeplante, etwa in Ost-West Richtung verlaufende Erschließungsstraße vom Kreuzungsbauwerk in Richtung Schlangentallee/Kalkhorstweg haben durch ihre Weiterführung nach Osten auch eine ortsteilverbindende Funktion. Bei den weiteren Planungen der östlich angrenzenden Flächen in Richtung Alt-Strelitz muß zukünftig darauf geachtet werden, daß sich hier kein Durchgangsverkehr von der B-198 zur B-96 und umgekehrt entwickelt. Eine zweite Hauptanbindung des Plangebietes ist am Kalkhorstweg vorgesehen. Hierbei soll es sich um ein Einmündungs Verkehrsbauwerk, ebenfalls mit Abbiegespuren und Beampelung mit Anbindung an die B-198 handeln. Diese zweite Hauptanbindung ist im Bereich des Kalkhorstweges vorgesehen.

Die Erschließungsstraßen im Eingeschränkten Gewerbegebiet nehmen keinen Durchgangsverkehr auf, sie erschließen lediglich die Gewerbegrundstücke. Sie sind an den beiden Haupt-Anbindungspunkten (Kreuzungsbauwerk zum Gewerbegebiet B-198 Nord und Einmündung Kalkhorstweg in die B-198 angeschlossen.

Die Straßen innerhalb des geplanten Eingeschränkten Gewerbegebietes und die Wohnsammelstraße vom Kreuzungsbauwerk zur Schlangenallee (Planstr.) werden als Alleen ausgebildet.

Die Straßen in den geplanten Wohngebieten werden entsprechend des zu erwartenden Verkehrsaufkommens als reine Anliegerstraßen (Wohnstraßen) ausgelegt. Während die Wohnsammelstraßen konventionell ausgebaut werden, d.h. mit einer Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr, ist für die reinen Wohnstraßen ein verkehrsberuhigter Ausbau, d.h. eine Mischfläche, auf der Fußgänger und Kraftfahrer gleichberechtigt sind, vorgesehen. Dementsprechend sind die reinen Wohnstraßen im Bebauungsplan als "Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung" festgesetzt.

Die Straßengestaltung dieser Straßen wird -im Detail- später im Rahmen der Ausbauplanung festgelegt.

Die reinen Wohnstraßen enden tlw. in für Ver- und Entsorgungsfahrzeugen ausreichend dimensionierten Wendeanlagen, die in ihrer Mitte jeweils von einem großkronigen Laubbaum markiert werden.

Wegen der geringen Zahl der von den Wohnstraßen erschlossenen Baugrundstücken und zur Vermeidung eines unverhältnismäßig hohen Erschließungsaufwandes werden diese Verkehrsflächen auf ein notwendiges Mindestmaß reduziert. Durch die Aufhebung der Trennung von Fußgänger- und Fahrverkehr in den verkehrsberuhigt zu gestaltenden Wohnstraßen können diese Straßenräume auch als Kommunikations- und Spielflächen genutzt werden. Außerdem sind in den verkehrsberuhigten Bereichen auch öffentliche Parkplätze vorzusehen, deren genauer Standort jedoch erst beim Straßenbauentwurf festgelegt wird.

Die festgesetzten Verkehrsflächen der Triftstraße, dem Kalkhorstweg und der Schlangenallee entsprechen nicht der eigentlichen Bedeutung dieser Straßen. Sie sind deshalb in der festgesetzten Breite vorgesehen, weil sich am Rande der Straßenbegrenzungslinie, zwischen den Grundstücksgrenzen und dem Straßenkörper mit Fahrbahn und Bürgersteigen, Bäume in einem Baumstreifen befinden. Diese Flächen und Bäume sollen auch zukünftig erhalten bleiben. Hinzu kommt, daß aus erschließungsbeitragsrechtlicher Sicht die Baugrundstücke direkten Anschluß an eine öffentliche Verkehrsfläche haben müssen. Die vorgenannten Flächen werden als Verkehrsgrün gestaltet.

8. FUSSWEGE; GRÜNFLÄCHEN; SPIELPLÄTZE

Neben dem Straßennetz im Planungsgebietes ist ein Fußweg am Rande des Eingeschränkten Gewerbegebietes, innerhalb der Grünfläche (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) vorgesehen. Er verläuft parallel zur B-198 vom Kalkhorstweg zur Schlangentallee. Die vorgenannten Flächen haben auch die Aufgabe, als Naherholungsbereich der Bewohner des Plangebietes zu wirken und eine eindeutige visuelle Trennung zwischen Gewerbe- und Wohnbereichen zu schaffen. Die innerhalb des Planungsgebietes festgesetzten öffentlichen Grünflächen übernehmen neben den Aufgaben der Naherholung auch Funktionen zur Verbesserung des Kleinklimas im Plangebiet. Eine weitere wichtige Aufgabe besteht darin, im Zusammenhang mit den festgesetzten Bepflanzungen (Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern) eine optische Abschirmung der neuen Siedlungsflächen zur freien Landschaft hin und damit eine landschaftsgerechte Einbindung dieser Bereiche durch heimische Bäume und Sträucher zu erreichen. Darüber hinaus sind die wesentlichen Vegetationsflächen, tlw. wichtige Biotop, überwiegend vollständig erhalten und durch die Bebauungsplanfestsetzungen in ihrem Bestand gesichert. Unterstützt werden diese festgesetzten Maßnahmen durch eine weitere Festsetzung, die die Pflanzung mindestens eines großkronigen Baumes auf jedem Baugrundstück vorsieht. Darüber hinaus stellt die Festsetzung von lebenden Hecken als Grundstückseinfriedigung eine weitere Maßnahme dar, die den landschaftlichen Charakter des Plangebietes unterstützt und auch aus ökologischer Sicht eine den natürlichen Verhältnissen adäquate Bedeutung hat. Zur Dokumentierung der Bedeutung der landschaftlichen Qualitäten innerhalb des Plangebietes und zur Sicherung dieser Qualität auf Dauer, sind die wesentlichen, von der Bebauung auf Dauer freizuhaltenden Flächen, darüber hinaus als Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzrechts, als "Geschützte Landschaftsbestandteile" festgesetzt.

Bei der Planung der Grünflächen wurde auch darauf geachtet, daß bereits vorhandene, zusammenhängende Flächen erhalten bleiben.

Die dauernde Erhaltung und Unterhaltung der vorhandenen Vegetationsflächen ist durch entsprechende Festsetzungen gesichert. Es sind nahezu alle vorhandenen großen Bäume und alle Flächen mit hochwachsendem Bewuchs (Bäume und Sträucher) zu erhalten und entsprechend im Bebauungsplan festgesetzt.

Im Plangebiet sind in Zuordnung zu den einzelnen Wohnquartieren insgesamt zwei Kinderspielplätze festgesetzt. Die Spielplätze sind durch dichte, ortstypische Bepflanzungen in die Umgebung einzubinden.

9. LANDSCHAFTS- UND ORTSBILD, NATURSCHUTZ

Um eine dem Landschaftscharakter verträgliche Einbindung des Bebauungsplangebietes zu erreichen, werden am Rande des Plangebietes ausreichend breite Pflanzstreifen mit Laubbäumen

festgesetzt. In einem wesentlichen Teil des westlichen Randes des Bebauungsplangebietes, sind bereits eine Vielzahl von erhaltenswerten großen Laubbäumen vorhanden. Sie erfüllen wegen ihrer Größe und Dichte schon heute die Aufgabe, die geplanten neuen Siedlungsbereiche landschaftsgerecht in den Ort einzubinden. Die vorhandenen Bäume und Sträucher werden als erhaltenswert und dauernd zu unterhalten festgesetzt. Durch die umfangreichen Festsetzungen von Baum-Neupflanzungen und die Festsetzungen der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern, sowie der Festsetzung über das Anpflanzen von lebenden Laubhecken als Grundstückseinfriedigungen, wird ein ausreichender Ausgleich für Eingriffe in die Landschaft erreicht. Hinzu kommt, daß durch die in derartigen Baugebieten üblichen Anlagen der Gärten mit Bäumen und Sträuchern, letztlich ein größeres Potential an Grün vorhanden sein wird, als im jetzigen Zustand des Planungsgebietes mit einem großen Anteil an intensiv genutzter landwirtschaftlicher Fläche, mit all den bekannten Umweltbelastungen, u.a. auch des Grundwassers durch Überdüngung, Pflanzenschutzmittel usw.

Darüber hinaus ist festzustellen, daß durch die vollständige Herausnahme von Flächen aus der intensiv betriebenen Landwirtschaft und die neuen, festgesetzten Nutzungen, sich eine wesentliche ökologische Aufwertung des gesamten Bebauungsplanbereiches ergibt. Dies kann man selbst für den überwiegenden Teil der später gewerblich genutzten Flächen feststellen.

Innerhalb der Gewerbe- und Wohngebiete wird eine Durchgrünung der Straßen entweder durch eine alleeartige Anlage oder durch die Festsetzung einer einseitigen Baumreihe vorgeschrieben.

10. WOHNFOLGE - UND GEMEINBEDARFSFLÄCHEN

Die Grundversorgung der Bevölkerung mit den Gütern des täglichen Bedarfs wird in Altstrelitz, Kiefernheide oder der Innenstadt gedeckt. Dies gilt auch für sämtliche öffentlichen und privaten Dienstleistungen, die in zumutbarer Entfernung vorhanden oder in Planung und baulicher Ausführung sind. Durch die Festsetzung der Allgemeinen Wohngebiete die Möglichkeit, weitere, zur Versorgung des Gebietes dienende Einrichtungen zu schaffen.

Grund- und Hauptschulen, sowie weiterführende Schulen sind in zumutbarer Entfernung zum Plangebiet vorhanden.

Die Linien des öffentlichen Personennahverkehrs haben ihre Haltestellen an der B-198. Über eine neue Linienführung bzw. eine Erweiterung können derzeit noch keine abschließenden Angaben gemacht werden.

11. VER- UND ENTSORGUNG

Die Wasserversorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der Wasser AG. Neubrandenburg, Bereich Neustrelitz. Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Brunnen der Wasser AG. Neubrandenburg, der allerdings bis Anfang 1994 stillgelegt werden soll. Zu diesem Brunnen führt eine DN150-Wasserleitung. Für diese Leitung wird im Bebauungsplan ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht festgesetzt. Dieses Recht wird allerdings nur solange in Anspruch genommen, bis die Brunnenanlage stillgelegt wird. Anschließend kann die betroffene Fläche überbaut werden.

Die Gas- und Elektro-Versorgung erfolgt durch Anschluß an das Versorgungsnetz der EMO-AG. Neustrelitz.

Die Abwasserbeseitigung soll im Trennsystem erfolgen, durch Anschluß an das im Neuaufbau befindliche Ortskanalisationsnetz. Das Schmutzwasser wird über das Kanalisationsnetz der neuen Kläranlage der Stadt Neustrelitz zugeführt und dort gereinigt.

Soweit eine geordnete Abwasserbeseitigung zur zentralen Kläranlage noch nicht möglich ist, werden abflußlose Sammelgruben als provisorische Zwischenlösung eingerichtet. Dies wird jedoch nach dem jetzigen Kenntnisstand aller Voraussicht nach, wenn überhaupt, lediglich für den Bereich der "Eingeschränkten Gewerbegebiete", in Einzelfällen zutreffen.

Die aufzustellenden Entwürfe für die Schmutzwasserkanalisation und die Oberflächenentwässerung werden vor Baubeginn den zuständigen Behörden zur Prüfung vorgelegt.

Die Abfallbeseitigung erfolgt entsprechend der örtlichen Satzung der Stadt Neustrelitz. Zuständig für die Abfallbeseitigung ist der Kreis Neustrelitz. Die Sammlung und der Transport des Abfalls wird von einem beauftragten privaten Dritten durchgeführt.

12. SONSTIGE PLANUNGSBELANGE

Ökologisch bedeutsame Flächen sind im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 16.91, B-198 Süd/Schlangenallee über das

gesamte Plangebiet verteilt vorhanden. Diese Flächen waren ursprünglich durch die Viehställe und die intensiv betriebene Landwirtschaft stark belastet.

Einzelbäume und wichtige Baum- und Strauchgruppen im Plangebiet wurden so weit wie möglich und als zu erhaltende Bäume und Sträucher im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich wurden neben den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern weitere Baumpflanzungen innerhalb der Straßenräume und in den dafür vorgesehenen Flächen festgesetzt.

Negative Auswirkungen auf Umweltbelange sind durch die Planung "eingeschränkter Gewerbegebiete, und Allgemeiner Wohngebiete" nicht zu erwarten. Der Flächennutzungsplan-Entwurf sieht die überplanten Flächen als "gewerbliche Bauflächen und als "Wohnbauflächen" vor.

Im Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes hat es sich herausgestellt, daß sich im Bereich der ehemaligen LPG einige mit Altlasten belastete Flächen befinden. Diese Flächen sind von der Landwirtschaftlichen Untersuchungs- und Forschungsanstalt Rostock begutachtet worden. Die belasteten Standorte sind im Bebauungsplan gekennzeichnet. Es handelt sich bei den Belastungen im wesentlichen um Mineralöle, mit denen die gekennzeichneten Bereiche verunreinigt sind.

Vor der Erschließung des Plangebietes wird die Beseitigung der Altlasten durch die Stadt Neustrelitz erfolgen. Es sind dazu jedoch noch weitere Untersuchungen erforderlich. Die im Einzelnen zu treffenden Sanierungsmaßnahmen werden im Zuge der weiteren Untersuchungen festgelegt. –

13. GESTALTUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Als wesentliche Elemente der räumlichen Gestaltung sind im Bebauungsplan die Dachneigung, die Dachform und die Hauptfirstrichtungen der Gebäude als gestaltungsrechtliche Vorschriften gemäß § 9(4) BauGB i.V. mit § 83 BauO der Länder festgesetzt.

Die Festsetzungen sind erforderlich, um die Einbindung der neu entstehenden Bebauung in die örtliche Baustruktur und in das typische Ortsbild, und damit ein homogenes Erscheinungsbild des gesamten Baugebietes zu gewährleisten. Da ortstypische Bauweisen aufgegriffen und bestehende Bauten berücksichtigt werden, stellen diese Festsetzungen keine unzumutbaren Eingriffe in die Gestaltungsfreiheit der privaten Grundstückseigentümer dar. Weitergehende örtliche Bauvorschriften werden als Satzung im Sinne des § 83 BauO der Länder, im Interesse einer positiven Gestaltungspflege erlassen. Der Satzungstext ist Bestandteil des Bebauungsplanes.

14. DURCHFÜHRUNG

Die Möglichkeit, im Bebauungsplangebiet 16.91 B-198 Süd eine Entwicklungsfläche für die vorhandenen Gewerbe- und Wohnungsbaubegehren zu mobilisieren und damit die Infrastruktur der Stadt Neustrelitz weiter zu entwickeln, macht Eingriffe in private Grundstücksflächen aus stadtentwicklungspolitischen Gründen zumutbar, ja sogar notwendig.

14.1.

MASSNAHMEN ZUR ORDNUNG DES GRUND UND BODENS

Die Stadt Neustrelitz ist in erster Linie darum bemüht, die Gewerbe- und Wohnbauflächen freihändig zu erwerben. Gemäß § 24 BauGB macht die Gemeinde von ihrem allgemeinen Vorkaufsrecht für Grundstücke, die dem Gemeinbedarf oder als Verkehrs-, Versorgungs- oder Grünflächen festgesetzt sind, Gebrauch. Wenn darüber hinaus aufgrund privatrechtlicher Abmachungen keine befriedigenden Vereinbarungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Gemeinde, die §§ 45 und 80 ff. des BauGB anzuwenden, wenn ein entsprechender Bedarf besteht (Umlegung und Grenzregelung gem. BauGB).

14.2. ERSCHLIESSUNG

Das vorgesehene Erschließungssystem ermöglicht eine Realisierung der Gesamtmaßnahme in, in sich abgeschlossenen Bauabschnitten. Damit ist gesichert, daß die Funktion bereits errichteter Bauabschnitte nicht bei späteren Bauphasen beeinträchtigt wird.

Bei der abschnittswisen Realisierung des gesamten Bebauungsplangebietes sind Vorleistungen für die Erschließungsflächen ebenfalls nur in den entsprechenden Abschnitten erforderlich.

15. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Die Flächen innerhalb des Plangebietes sind wegen ihrer bisher intensiven landwirtschaftlichen Nutzung in der Vergangenheit stark durch Überdüngung, Herbizide und Pestizide belastet worden. Sie sind landschaftlich tlw. reizvoll, und tlw. ökologisch hochwertig einzuschätzen. Es sind Vorkommen seltener Pflanzen- oder Tierarten festzustellen. Die vorgeschriebenen Bepflanzungen am Rand und innerhalb des Plangebietes stellen einen Ausgleich für die Inanspruchnahme der bisherigen Freifläche dar. Durch die festgesetzten Neuanpflanzungen wird sich

das ökologisch bedeutsame natürliche Potential im Plangebiet wesentlich vergrößern. Im übrigen überwiegt bei der Abwägung zwischen den wirtschaftlichen Belangen, den Ansprüchen der Bevölkerung nach Wohnbauflächen und den Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes eindeutig die, für die Lebensfähigkeit der Stadt Neustrelitz unbedingt notwendige Schaffung neuer Arbeitsplätze und Wohnungen.

Die vorliegende Planung berücksichtigt auch die im Baugesetzbuch generell enthaltene Forderung des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden. Die jetzt für die bauliche Nutzung zu beanspruchenden, festgesetzten Bauflächen, sollen im Sinne der

vorgenannten Bodenschutzklausel, in einer, den Umweltbelangen gerecht werdenden Bauweise bebaut werden. Durch das vorgesehene Maß der baulichen Nutzung wird sichergestellt, daß in ausreichendem Umfang unversiegelte Freiflächen im Planbereich gesichert werden.

16. GRUNDSÄTZE FÜR SOZIALE MASSNAHMEN

Im allgemeinen ist nicht zu erwarten, daß die Verwirklichung des Bebauungsplanes sich negativ auf die persönlichen Lebensumstände der im Planungsgebiet lebenden und arbeitenden Menschen auswirken wird, zumal sich größtenteils durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen für die Grundstückseigentümer eine erhebliche Wertsteigerung ihrer Eigentumsflächen ergibt. Auf einen Sozialplan im Sinne des § 180 BauGB kann daher verzichtet werden.

17. FLÄCHENBILANZ

Plangebiet gesamt	53,50 ha 100,00 %
Eingeschränkte Gewerbegebiete	15,30 ha 28,60 %
Gewerbegebiete	0,30 ha 0,60 %
Allgemeine Wohngebiete	11,80 ha 21,90 %
Verkehrsflächen	5,50 ha 10,40 %
Grünflächen und Schutzflächen (einschließl. Flächen für das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern)	20,60 ha 38,50 %

18. KOSTEN

Die Kosten der Maßnahmen, die zur Verwirklichung des Bebauungsplanes alsbald getroffen werden sollen, überschläglich wie folgt veranschlagt:

a) Straßenbau, einschließlich Kanalbau und Beleuchtung	11,78 Mio DM
b) Bepflanzungen im öffentl. Raum	0,20 Mio DM
c) Grünflächen	1,03 Mio DM
d) Bodenordnerische Maßnahmen	0,25 Mio DM
e) Kosten insgesamt geschätzt)	13,25 Mio DM

Ökologische Bilanzierung "B 198-Süd/Schlangenallee"

a) Gegenüberstellung Bestand - Planung
Gesamtflächen des Planungsgebiets: 53,50 ha

Biotop/Gegenstand/Fläche	Bestand (ha)	Planung (ha)	Wertigkeits- faktor	Wertig- keit Bestand	Wertig- keit Planung
Intensive Grünland- nutzung	37,61		0,4	15,044	
Laubmischwald/Laub- Nadel - Mischwald	2,62	1,82	~~0,7~~ 0,8	~~1,834~~ 2,096	~~1,274~~ 1,456
Nadelwald	0,91	0,62	0,5	0,455	0,310
Feldgehölze, Hecken	0,35	0,19	0,7	0,245	0,133
Baumgruppen	2,41	1,99	0,8	1,928	1,592
Alleen (Bezug: Bestand)	0,87	0,83	0,8	0,696	0,664
Biotoptypen nach § 20c NatSchG (z. B. Feucht- wiesen, Sölle)	0,86	0,86	1,0	0,860	0,860
Versiegelte Flächen					
- Wohnen	1,28	5,85	0,0	0,000	0,000
- Gewerbe	1,30	12,48	0,0	0,000	0,000
- Verkehr	1,26	3,89	0,0	0,000	0,000
Lagerflächen Gewerbe (Bestand)	1,87		0,1	0,187	
Grünflächen Gewerbegebiet		1,40	0,4		0,560
Heckenpflanzungen Gewerbegebiet		1,72	0,6		1,032
Grünflächen Wohngebiet/Hausgärten	2,16	5,85	0,4	0,864	2,340
Aufforstungen/ Anpflanzungen von Laubmischwald		4,54	0,7		3,178
Anpflanzungen von Alleen		0,88	0,7		0,704
Schutzflächen (Streuobstwiesen)		10,58	0,8		8,464
Gesamtsumme	53,50	53,50	-	~~22,112~~ 22,374	~~21,114~~ 21,296

b) Erläuterungen/Schlußfolgerungen

Bei den als Lageflächen Gewerbe (Bestand) dargestellten Flächen handelt es sich um nicht versiegelte Flächen auf dem Gelände des derzeitigen landwirtschaftlichen Betriebs, welche aufgrund ihrer Nutzung (Lagerung von Stallmist, Abstellflächen für landwirtschaftliche Geräte, nichtbegrüntes Viehgehege) bzw. sehr starker Bodenpressung eine äußerst geringe ökologische Wertigkeit besitzen und somit mit dem Wertigkeitsfaktor 0,1 bedacht wurden.

Ob hier eine weitere Herabsetzung der Wertigkeit oder sogar die Ansetzung eines Negativfaktors aufgrund des Vorhandenseins von Altlasten erfolgt, muß eine derzeit laufende Untersuchung zur Bodenbelastung in diesem Bereich ergeben.

Bei den neu anzupflanzenden Gehölzen sowie der Neugestaltung bzw. Aufwertung von Naturräumen wurde der für den jeweiligen Biotoptyp zugrundezulegende Wertigkeitsfaktor jeweils um 0,1 herabgesetzt, um die Entwicklungszeit zu einem vollwertigen Biotop zu berücksichtigen.

Die im Bebauungsplan als "Schutzgebiete" gekennzeichneten Flächen sollen als Streuobstwiesen (die bestehenden Biotope ausgenommen) angelegt werden. Durch die Entwicklung, die Pflege und den entsprechenden Schutz dieses Bereiches kommt es gleichzeitig zu einer ökologischen Verflechtung und damit zur Aufwertung bereits vor der B-Planung bestehender Biotope.

Unter Beachtung dieser Gesichtspunkte sowie des Fakts, daß die zugrundegelegte Flächenversiegelung von 0,5 (WA) bzw. 0,8 (GE) in der Realität nur in den seltensten Fällen ausgeschöpft wird (dies beweisen Erfahrungen aus den alten Bundesländern), soll das laut Bilanzierung entstehende ökologische Defizit von ~~0,998~~^{1,838} nicht zu weiteren Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen führen.

Diese Schlußfolgerung wird durch die Tatsache^{untermauert}, daß langfristig durch die Maßnahmen zur Entwicklung der Landschaft das Gesamtgebiet, welches vorher hauptsächlich landwirtschaftlich geprägt war, eine landschaftskulturelle Aufwertung erfährt.

Demnach wird auf einen Ausgleich des theoretisch ermittelten Defizits verzichtet, da dieses Defizit praktisch nicht eintritt bzw. vorgenommene Eingriffe sogar mehr als ausgeglichen werden.