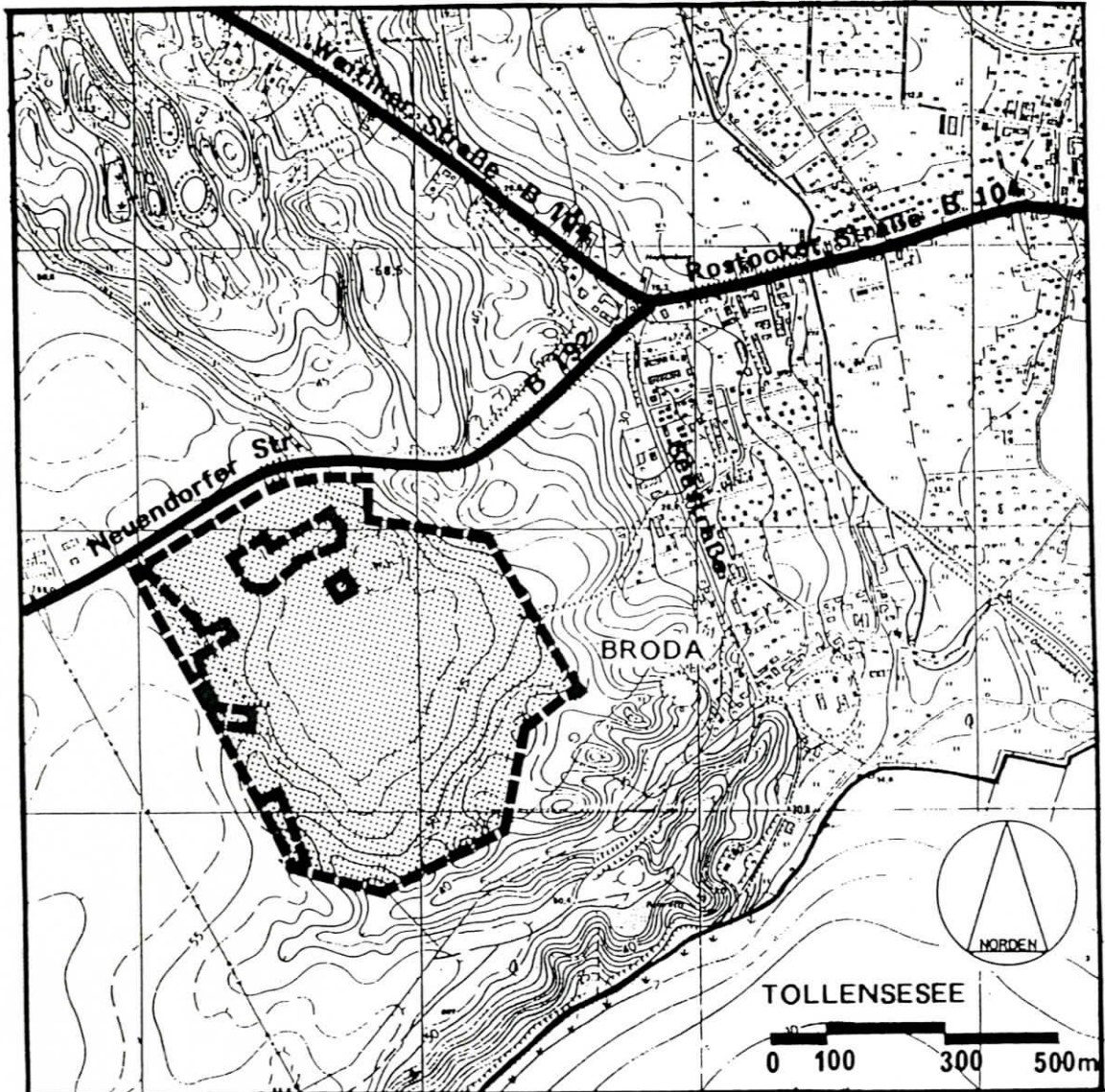


ÜBERSICHTSPLAN



STADT NEUBRANDENBURG

GEMARKUNG: BRODA

FLUR: 1

BEBAUUNGSPLAN NR. 33

" BRODAER HÖHE " — 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG

Ri/Sh-5232922 -01

11.04.1996

STADT NEUBRANDENBURG

BEBAUUNGSPLAN NR. 33

"BRODAER HÖHE" - 1. ÄNDERUNG

BEGRÜNDUNG ZUM ENTWURF

planen + beraten Hahm GmbH VBI
Neustrelitzer Straße 68a
17033 Neubrandenburg

Planungsbüro Hahm GmbH VBI
Mindener Straße 205
49084 Osnabrück

Bearbeitung: Sigrun Müller
Norbert Reimann

Stand: April 1996

INHALT:

1. Rechtsgrundlagen
2. Ziele und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes
3. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung
4. Verhältnis der Bebauungsplanänderung zum Flächennutzungsplan
5. Konzept der Planung
 - 5.1 Städtebauliches Konzept
 - 5.1.1 Änderungsbereich 1
 - 5.1.2 Änderungsbereich 2
 - 5.1.3 Änderungsbereich 3
 - 5.1.4 Änderungsbereich 4
 - 5.1.5 Änderungsbereich 5
 - 5.2 Grünflächen/Freiraumkonzept
 - 5.3 Immissionsschutz
 - 5.4 Verkehrskonzept
6. Ver- und Entsorgung
7. Flächenbilanz
8. Verfahrensvermerke

Anhang

Kompensationsberechnung

1. Rechtsgrundlagen

Grundlagen des Bebauungsplanes sind:

- Die §§ 1 Abs. 3 und 10 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I 1986 S. 2191), zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31. Dezember 1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II S. 1122) und Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung von Wohnbauland vom 22.04.1993.
- In Verbindung mit den §§ 5 und 21 des Gesetzes über die Selbstverwaltung der Gemeinden und Landkreise in der DDR (Kommunalverfassung vom 17.05.1990).
- Die Baunutzungsverordnung BauNVO in der Fassung vom 23. Januar 1990, zuletzt geändert durch Anlage I, Kapitel XIV, Abs. 2 des Einigungsvertrages vom 31. August 1990 i.V.m. Artikel 1 des Gesetzes vom 23. September 1990 (BGBl. II, S. 885, 1124) und Artikel 1 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993.
- Die Planzeichenverordnung vom 18.12.1990 (BGBl. I, Nr. 3 vom 22.01.1991).
- Die Bauordnung für das Land Mecklenburg-Vorpommern übergeleitet aus der Bauordnung der DDR vom 20. Juli 1990 durch den Einigungsvertrag vom 31. August 1990 (Kapitel III, Artikel 9).

Plangrundlage für den Bebauungsplan ist die Katasterkarte:

- Gemarkung Broda Flur 1
Kreis Neubrandenburg
Maßstab 1 : 4.000

Ein Vermessungsabgleich und eine Ergänzungsvermessung sind im Rahmen der ersten Planaufstellung durchgeführt worden.

2. Ziele und Zweck der Änderung des Bebauungsplanes

Der Bebauungsplan hat gem. § 1 Baugesetzbuch die Aufgabe, die städtebauliche Ordnung durch rechtsverbindliche Festsetzungen zu gewährleisten, eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten und dazu beizutragen, daß eine menschenwürdige Umwelt gesichert und die natürliche Lebensgrundlagen geschützt und entwickelt werden.

Ziel der ersten Änderung des Bebauungsplanes ist eine Anpassung der Planung in Teilen des rechtskräftigen Planes an aktuelle städtebauliche Erfordernisse.

Anlaß für die Änderung sind zum einen ein im Gebiet selbst entfallendes Nutzungserfordernis sowie sich durch den westlich benachbarten Bebauungsplan Nr. 55 "Am Brodaer Holz" ergebende Anpassungsnotwendigkeiten.

3. Räumlicher Geltungsbereich der Änderung

Die Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 33 "Brodaer Holz" erstreckt sich auf fünf einzelne Teilbereiche. Diese räumlichen Geltungsbereiche sind im Planteil durch ein, aus der Planzeichenverordnung entwickeltes, Planzeichen festgesetzt.

Im westlichen Plangebiet erfolgt parallel zur 1. Änderung des B-Planes eine Überlagerung durch den benachbarten Plan Nr. 55 "Am Brodaer Holz". Mit Erlangung der Rechtskraft des B-Planes Nr. 55 werden die überlagerten Bereiche des Planes Nr. 33 ungültig.

4. Verhältnis der Bebauungsplanänderung zum Flächennutzungsplan

Der Entwurf des Zielkonzeptes zum Flächennutzungsplan der Stadt Neubrandenburg sieht für den Planungsbereich "Brodaer Höhe" die Flächendarstellung W (Wohnbauflächen) vor. Entsprechend dieser Darstellung wurde die Nutzung im Bebauungsplan Nr. 33 überwiegend als Wohnbaugebiet und kleinere Flächen als "Gemeinbedarfsfläche" festgesetzt.

Eine weitere Vorgabe des Zielkonzeptes ist die Umsetzung eines hohen Grünflächenanteils an der Gesamtfläche. Die dargestellten, gliedernden Grünzüge wurden dementsprechend als öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung wird durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 nicht berührt.

Der gemäß § 8 (4) BauGB aufgestellte, vorzeitige B-Plan bleibt in seinen Grundaussagen und dem überwiegenden Teil seiner Festsetzungen erhalten.

5. Konzept der Planung

5.1 Städtebauliches Konzept

Westlich der Stadt Neubrandenburg soll nach Vorgaben des Zielkonzept-Entwurfes ein verkehrsgünstiger Wohnstandort erschlossen werden. Es handelt sich beim Planbereich "Brodaer Höhe" um einen Teil der Realisierung des "Stadtteils Broda" zwischen der Ortslage Broda und der Gemeinde Neuen-
dorf.

Ziel vorangegangener Planungen war es, eine Reihe von Wohngebieten planungsrechtlich vorzubereiten, die einen jeweils eigenständigen Charakter haben sollten. Dabei war, unter anderem vor dem Hintergrund einer schwer abschätzbaren baulichen Realisierung, eine gewisse Autarkie der einzelnen Bereiche in den Bereichen Naherholung, Grundinfrastruktur (z. B. Kindereinrichtungen) und Nahversorgung (z. B. Lebensmittel) vorgesehen.

Das Baugebiet "Brodaer Höhe" sollte wegen seiner Zentralität im Raum Broda jedoch eine herausgehobene Funktion in diesem Sinne erfüllen.

Flächen für den Gemeinbedarf wie Schule, Kinder- und Jugendeinrichtungen, Altenpflegeheim und Einkaufszentrum wurden deshalb als Ortskern zusammengefaßt. Der im B-Plan Nr. 33 festgelegte Standort ergab sich nach einer längeren Voruntersuchung als der günstigste.

Angesichts der zügigen Realisierung der Baugebiete "Weitiner Straße", "An der Seestraße", "Brodaer Höhe" und der unmittelbar bevorstehenden Erschließung des Baugebietes "Am Brodaer Holz" ist der tatsächliche Bedarf der Bevölkerung nun besser einzuschätzen und eine angemessene räumliche Verteilung möglich.

Die ursprüngliche Zielsetzung wird dahingehend konkretisiert, daß eine Konzentration der Versorgungseinrichtungen für die angesprochenen Bereiche im Bevölkerungsschwerpunkt erfolgt. D. h., daß die bereits im Planbereich Nr. 33 vorgesehene Versorgungsfläche vergrößert wird, um die Nachbargebiete mit abzudecken. Zum Ausgleich wird im Plangebiet "An der Seestraße" eine Mischgebietsfläche in "Allgemeines Wohngebiet" umgewandelt und im Plangebiet "Am Brodaer Holz" auf die Ausweisung spezieller Bereiche für derartige Funktionen verzichtet.

Die Vergrößerung des Versorgungsbereiches (WA 3-Gebiet) im B-Plan Nr. 33 - 1. Änderung erfolgt in westlicher Richtung und zu Lasten der "Gemeindbedarfsfläche" (Kinder-/Jugendeinrichtung). Da auf die Einrichtungen für Kinder und Jugendliche aber nicht verzichtet werden kann, sollen diese ebenfalls nach Westen - teilweise in die dort vorhandene Grünfläche und teilweise aus dem Gebiet des Planes Nr. 33 hinausreichend - verschoben werden. Diese Nutzungen befinden sich damit in einem Bereich, der in Grünstrukturen eingebunden ist und sich nicht unmittelbar an einer verkehrsreichen Straße befindet.

Aufgrund des inzwischen ebenfalls erkennbaren Flächenbedarfes für Ver- und Entsorgungsanlagen kann auf die Festsetzung einer eigenständigen Fläche für diese Anlagen im zentralen Bereich des Baugebietes verzichtet werden. Die bislang derart festgesetzte Fläche soll der umgebenden Wohnbaufläche zugeschlagen werden.

Bedingt durch die Planung des Nachbarbaugebietes Nr. 55 "Am Brodaer Holz" reichen in zwei Teilstücken Wohnbauflächen in die Grünflächen des Geltungsbereiches hinein, so daß hier eine Anpassung des Planes Nr. 33 durch seine 1. Änderung erfolgen muß.

Ähnliches gilt für die Verbindungsstraße zwischen den beiden Baugebieten. Hier ist über eine Verswenkung der Straßengradiente eine Anpassung der Verkehrsflächen erforderlich.

Insgesamt wird durch die Änderungen eine erhöhte bauliche Ausnutzung der Flächen erreicht.

Im folgenden werden die neuen Festsetzungen in den einzelnen Änderungsbereichen näher beschrieben.

5.1.1 Änderungsbereich 1

Der Änderungsbereich 1 erstreckt sich entlang der westlichen und nordwestlichen Grenze des B-Planes Nr. 33. Teile der "Öffentlichen Grünfläche" inklusive des Spielplatzes sowie in einem kleinen Bereich die "Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (Feuchtbiotop)" sowie eine "Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen" und eine "Verkehrsgrünfläche" an der B 192 werden aus dem Plangebiet herausgetrennt.

Der gesamte Änderungsbereich 1 wird durch den B-Plan Nr. 55 überlagert. Planungsrechtliche Festsetzungen, u. a. für den in seiner Größe unveränderten Spielplatz sowie für die neuen Gemeinbedarfsfläche (Kinder-/Jugendeinrichtungen) und die Weiterführung der Hauptfußwegeverbindung zwischen den Baugebieten, erfolgen in diesem B-Plan.

5.1.2 Änderungsbereich 2

Die Verbindungsstraße zwischen dem Plangebiet Nr. 55 muß aufgrund der Weiterführung innerhalb des B-Planes Nr. 55 im Änderungsbereich 2 lagemäßig angepaßt werden. Grundlage dafür ist die neu berechnete Straßengradiente. Zur B-Plangrenze hin ist eine Aufweitung der Verkehrsfläche erforderlich - ähnlich, wie dies auch im Anschluß an den besiedelten Bereich im Plangebiet erfolgte. Aufgrund der Verschwenkung der Verkehrsfläche erfolgt eine entsprechende Verschiebung der festgesetzten Einzelbäume, um den beabsichtigten Alleencharakter zu bewahren.

5.1.3 Änderungsbereich 3

Der Änderungsbereich 3 erstreckt sich entlang der westlichen und südwestlichen Grenze des B-Planes Nr. 33. Dort soll südlich des Bolzplatzes ein Teil der "Öffentlichen Grünfläche" aus dem Geltungsbereich des B-Planes herausgetrennt werden. Dieser Teil wird komplett (wie auch Änderungsbereich 1) vor dem benachbarten B-Plan Nr. 55 überlagert. Dieser sieht anstelle der Grünfläche eine zusätzliche Baufläche vor, welche vom Nachbar B-Plan aus erschlossen wird.

Die dortigen planungsrechtlichen Festsetzungen sollen sich an dem Bestand innerhalb des B-Planes Nr. 33 orientieren.

5.1.4 Änderungsbereich 4

Der flächenmäßig größte Änderungsbereich befindet sich im mittleren Teil des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 33, unmittelbar nördlich der Erschließungsstraße. Das dort bereits vorhandene WA 3-Gebiet, das durch die textliche Festsetzung Nr. 8d im Erdgeschoß und überwiegend auch im 1. Obergeschoß der Versorgung der Bevölkerung mit Läden, Verwaltungseinrichtungen etc. vorbehalten ist, wird nach Westen vergrößert. Dies ist durch die Verlagerung der Gemeinbedarfseinrichtungen ohne eine Verkleinerung von Wohnbauflächen möglich.

Ein Teil des nördlich angrenzenden WA 1-Gebietes liegt ausschließlich deshalb innerhalb des Änderungsbereiches, weil die zuvor um die Gemeinbedarfsfläche herumgezogene Baugrenze künftig ent-

fallen kann. Die Grenzabstände regeln sich damit ausschließlich nach den Vorschriften der Landesbauordnung.

Die Baugrenze folgt in dem erweiterten Bereich zukünftig der Straßenbegrenzungslinie im Abstand von 3 m. Mit der Vergrößerung der gewerblich (und auch wohnbaulich) nutzbaren Grundfläche geht eine Vergrößerung der Stellplatzfläche einher.

Der als Tiefgarage nutzbare Bereich wurde wesentlich vergrößert (max. 50 St. pro Ebene). Die oberirdischen Stellplätze wurden aus städtebaulichen Gründen in geringerem Umfang (max. 30 St.) erweitert. Die Festsetzung als "Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Tiefgaragen" wurde derart vorgenommen, daß eine Zufahrt in erster Linie von der Ringstraße aus möglich ist. Damit soll vermieden werden, daß verkehrliche Konflikte zwischen Schülern und Kraftfahrzeugen im Nahbereich der Schule entstehen.

Die Vergrößerung des WA 3-Gebietes um ca. 2.000 m² ermöglicht eine erhebliche zusätzliche bauliche Ausnutzbarkeit dieses Bereiches. Ziel ist es, ein Nahversorgungszentrum für die umliegenden Wohnbereiche (auch Nachbar B-Pläne) zu errichten, so daß eine Grundversorgung für ca. 6.000 Einwohner gewährleistet ist.

Unter Zugrundelegung von 0,3 - 0,5 m² Nettoverkaufsfläche für den Einzelhandel pro Einwohner erhält man eine durchschnittliche Verkaufsfläche von ca. 2.100 m² für den gesamten Versorgungsbe-¹reich. Um nicht eine zu hohe Konzentration von Einzelhandelseinrichtungen, die zu städtebaulichen Unverträglichkeiten führen könnte, zu erhalten, werden 2.100 m² Nettoverkaufsfläche für das gesamte WA 3-Gebiet als Maximum festgesetzt. Auf eine Festlegung von Verkaufsflächen für einzelne Vorhaben wird angesichts der bestehenden Rechtslage zur Großflächigkeit verzichtet.

5.1.5 Änderungsbereich 5

Im zentralen Teil des B-Planes Nr. 33 befindet sich eine "Fläche für Versorgungsanlagen" (mit der Zweckbestimmung Energieversorgung, Gasversorgung, Wasserversorgung).

Der Energieversorger hat zwischenzeitlich mitgeteilt, daß er diese Fläche für seine Anlagen nicht benötigt und energiebedarfsabhängig kleine Standorte festlegt. Diese Standorte mit ca. 1,8 x 2,8 m werden in die Baufläche des Plangebietes integriert.

Da auch von den sonstigen Versorgungsträgern kein erhöhter Bedarf angemeldet wurde, soll diese Nutzungsfestsetzung für die Fläche entfallen.

Mit der 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 wird das nördliche WA 2-Gebiet um eine Fläche von ca. 300 m² vergrößert. Die zuvor leicht abknickende Nutzungsabgrenzung (Knödelinie) wird geradlinig bis zum "Verkehrsberuhigten Bereich" fortgeführt. Die Baugrenze sowie die Pflanzfestsetzungen für die Vorgartenbereiche werden entlang des "Verkehrsberuhigten Bereiches" wie in den Nachbar-gemeinden ergänzt. Somit wird eine einheitliche Gestaltung parallel zur Verkehrsfläche erreicht.

5.2 Grünflächen/Freiraumkonzept

Parallel zum Bebauungsplan Nr. 33 wurde ein Grünordnungsplan erstellt, der die ökologischen Darstellungen des Zielkonzeptes konkretisiert. Dieser behält in weiten Teilen seine Gültigkeit, so daß eine formelle Änderung nicht erforderlich ist.

¹ Die Festlegung des Wertes erfolgte in Abstimmung mit dem Amt für Stadtentwicklung am 20.03.96.

Innerhalb des Planungsbereiches des B-Planes Nr. 33 "Brodaer Höhe" entfällt zwar rein rechtlich ein Kinderspielplatz durch das Herauslösen des Änderungsbereiches Nr. 1; doch faktisch bleibt dieser Spielplatz an gleicher Stelle und in gleicher Größe erhalten. Die planungsrechtliche Festsetzung erfolgt im Plan Nr. 55. Somit bleibt eine ausreichende Versorgung mit Spielflächen gewährleistet.

In den westlichen Grünzug wurde planerisch eine natürlich gestaltete Senke (Feuchtbiotop) eingebettet. Sie soll die ökologische Vielfalt und das Erlebnisspektrum von Spaziergängern, Wanderern etc. maßgeblich erhöhen. Durch die Herausnahme von ca. 350 m² aus dem Plangeltungsbereich wird die Planung dieses Bereiches ebenfalls nicht verändert. Auch der bislang nicht gesondert festgesetzte Fuß-/Radweg war bereits Bestandteil der Planung - als Weg innerhalb der "Öffentlichen Grünflächen".

Durch die Erhöhung der baulichen Dichte innerhalb des Plangebietes und dem Wegfall von Grünflächen in seinem Randbereich verändert sich allerdings das Verhältnis von Eingriff in Natur und Landschaft und dessen Ausgleich. Von daher ist eine Fortschreibung der bestehenden Kompensationsberechnung erforderlich. Diese Neuberechnung ist Anhang der Begründung.

Um die Aussagen des B-Planes Nr. 33 für einen nicht veränderten Bereich der nordwestlichen Grünfläche zu erhalten, wird das Planzeichen "Parkanlage" dort ergänzt.

5.3 Immissionsschutz

Durch die 1. Änderung des B-Planes Nr. 33 werden Belange des Immissionsschutzes nicht tangiert.

Die bereits festgesetzten Schutzmaßnahmen werden durch eine Weiterführung des Wallkörpers an der B 192 innerhalb des benachbarten B-Planes Nr. 55 noch verbessert.

5.4 Verkehrskonzept

Durch die erhöhte bauliche Ausnutzbarkeit im Bereich des WA 2- und vor allem des WA 3-Gebietes muß von einem ebenfalls erhöhten Verkehrsraum ausgegangen werden. Aufgrund der großzügigen Dimensionierung des öffentlichen Verkehrsaufkommens (im Bereich des Anschlusses an die B 192, im Kreisverkehr und der Erschließungsringstraße) werden dadurch keine Komplikationen erwartet. Die Ausweitung der Flächen für private Stellplatzanlagen erlaubt die Aufnahme entsprechender Kundenverkehre auf den privaten Grundstücken.

Gleichzeitig wird durch die Festlegung der maximalen Nettoverkaufsfläche eine Beschränkung dieser Verkehre erwirkt, die bislang nicht vorhanden war.

6. Ver- und Entsorgung

Die, durch die Planänderungen hervorgerufenen, Veränderungen hinsichtlich der Ver- und Entsorgungseinrichtungen fallen mengenmäßig nicht derart ins Gewicht, daß zusätzliche Maßnahmen erforderlich würden. Die Grundflächenzahl, und damit die bauliche Ausnutzung, erhöht sich im WA 3-Gebiet von 0,4 auf 0,5. Die Flächen der baulichen Anlagen der Änderungsbereiche 1 und 3 entwässern zukünftig über das Plangebiet Nr. 55. Somit ist im Bereich der Niederschlagswasserableitung keine Steigerung zu erwarten.

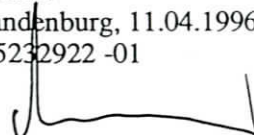
7. Flächenbilanz

	Bestand gemäß B-Plan Nr. 33 Fläche in ha	Veränderungen durch 1. Änderung Fläche in ha	B-Plan Nr. 33 1. Änderung
Wohnbaufläche: (davon Pflanzgebot)	21,5 (1,7)	+ 0,25	21,8
Gemeinbedarfsfläche:	1,5	- 0,23	1,3
öffentliche Grünfläche:	6,4	- 1,09	5,3
Ausgleichsfläche:	3,0	- 0,02	3,0
Verkehrsfläche:	4,4	+ 0,02	4,4
Gesamtfläche ca.	36,8		35,8

Flächengröße der Änderungsbereiche:

Änderungsbereich	1	ca. 0,82 ha
	2	ca. 0,22 ha
	3	ca. 0,18 ha
	4	ca. 1,16 ha
	5	ca. 0,10 ha
Gesamtfläche		ca. 2,48 ha

Aufgestellt:
Neubrandenburg, 11.04.1996
Ri/Sh-5232922 -01


Planungsbüro Hahm GmbH VBI *Ri*

8. Verfahrensvermerke

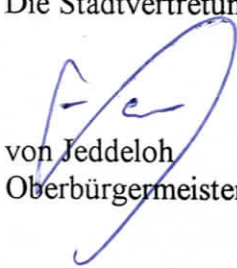
Die Stadtvertretung der Stadt Neubrandenburg hat der Begründung des Entwurfes der 1. Änderung am 11.4.96 zugestimmt.

Die Entwurfsbegründung hat zusammen mit dem Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes in der Zeit vom 7.5.96 bis 24.5.96 einschl. öffentlich ausgelegen.

Sie wurde aufgrund der Ergebnisse der öffentlichen Auslegung geprüft und unverändert/ergänzt von der Stadtvertretung Stadt Neubrandenburg in ihrer Sitzung am 27.2.97 als Begründung der Satzung beschlossen.

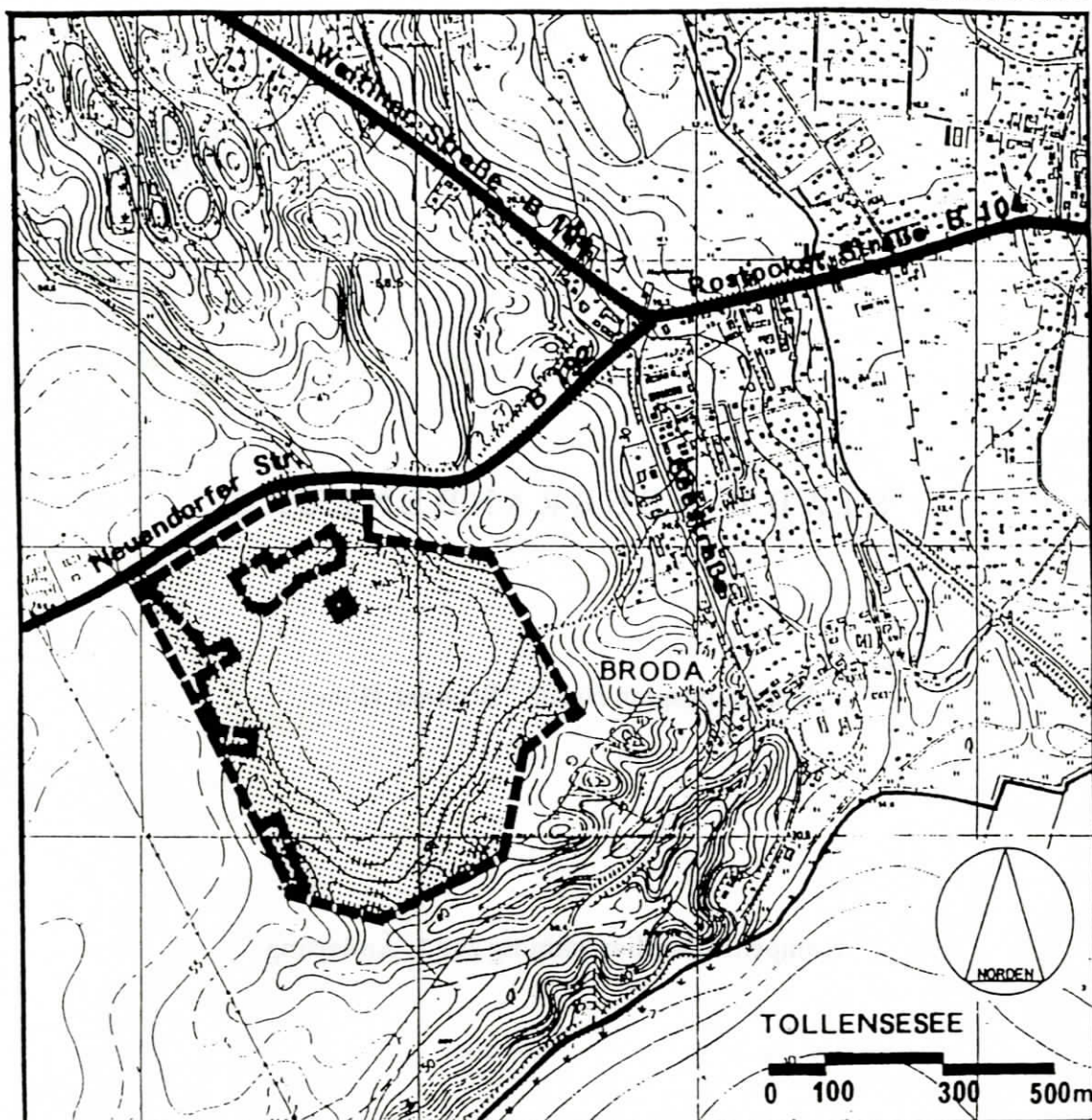
Neubrandenburg, den 28.2.97

Stadt Neubrandenburg
Die Stadtvertretung


von Jeddelloh
Oberbürgermeister



ÜBERSICHTSPLAN



STADT NEUBRANDENBURG

GEMARKUNG: BRODA

FLUR: 1

BEBAUUNGSPLAN NR. 33

" BRODAER HÖHE " — 1. ÄNDERUNG

KOMPENSATIONSBERECHNUNG

He/Sh-G2A002-5a
15.04.1996

STADT NEUBRANDENBURG

Bebauungsplan Nr. 33 "Brodaer Höhe"

Kompensationsberechnung zur 1. Änderung

planen + beraten Hahm GmbH
Neustrelitzer Str. 68a
17033 Neubrandenburg
Tel.: 0395/36772-0

Planungsbüro Hahm GmbH
Mindener Str. 205
49084 Osnabrück
Tel.: 0541/7102-201

Bearbeitung: Annegret Tielmann
Peter Kühn

Stand: April 1996

Im Zuge der Aufstellung des B-Planes Nr. 55 "Am Brodaer Holz" hat sich der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 33 "Brodaer Höhe" geändert. Gleichzeitig gibt es einige neue Planfestsetzungen, deren Auswirkungen hinsichtlich Eingriff und Ausgleichsbedarf beurteilt werden müssen. Aus diesen Änderungen resultiert auch eine Änderung der Kompensationsberechnung des Grünordnungsplanes zum B-Plan Nr. 33, welche nachfolgend aufgeführt ist.

1. Bewertung

Die Ansiedlung von Wohnbebauung und in Teilbereichen von gewerblichen Nutzungen stellt einen Eingriff gemäß § 8 BNatSchG dar.

Die Bewertung des Eingriffs erfolgt nach dem im Landkreis Osnabrück praktizierten Kompensationsmodell. Dieses Modell sieht eine Ermittlung des derzeitigen Flächenwertes und des Flächenbedarfs für Kompensationsmaßnahmen in drei Schritten vor:

- 1.1 Ermittlung des derzeitigen ökologischen Wertes für die vom Eingriff betroffenen Flächen (Eingriffsflächenwert).
- 1.2 Ermittlung der ökologischen Wertverschiebung (Verlust bzw. Verbesserung auf der Fläche) durch die Planung (Kompensationswert).
- 1.3 Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen, falls auf der Eingriffsfläche Defizite bestehen bleiben.

Die Gesamtfläche des geänderten B-Planes Nr. 33 umfaßt ca. 35,8 ha (gegenüber zuvor 36,8 ha).

2. Ermittlung des Eingriffsflächenwertes

- Fast die gesamte Eingriffsfläche wurde als intensive Ackerfläche genutzt. Lediglich in den letzten 1-2 Jahren wurde diese Art der Nutzung aufgegeben, so daß eine Entwicklung in Richtung unbeeinflusste Sukzessionsgesellschaft beginnen konnte. Zunächst siedelten sich hauptsächlich Nährstoffzeigerpflanzen an (Beifußgesellschaften), worin sich u.a. die Auswirkungen des jahrelangen hohen Düngereinsatzes zeigen.

Der ökologische Wert dieser Flächen ist zwar etwas höher anzusehen als der von intensiv genutzten Ackerflächen, trotzdem erfolgt eine Einstufung in den weniger empfindlichen Bereich mit dem Wertfaktor 0,9, da die Entwicklung in Richtung Sukzessionsgesellschaft erst sehr kurzzeitig erfolgte.

Die betroffene Fläche umfaßt ca. 35,63 ha.

$35,63 \text{ ha} \times 0,9 = 32,067 \text{ WE (Werteinheiten)}$

- Der Vollständigkeit halber ist bei der Eingriffsflächenwertermittlung auch der Wert der vorhandenen Hecke zu bilanzieren. Tatsächlich bleibt sie aber im Bestand erhalten, so daß ihr Wert sowohl beim Verlust als auch bei der Kompensation aufgeführt wird.

Hier im Übergangsbereich zum Gebiet "Käseglocken" ist u.a. das Aufkommen von ökologisch wertvollen Magerrasengesellschaften zu erwarten.

Da die volle ökologische Funktion erst in einigen Jahren, also später als auf den intensiv gestalteten öffentlichen Grünflächen, zu erwarten ist, erfolgt eine Einstufung mit dem Wertfaktor 1,5.

Betroffen sind Flächen von ca. 24.000 m².

$$2,4 \text{ ha} \times 1,5 = 3,6 \text{ WE.}$$

- Straßenbegleitgrün

Der Versiegelungsgrad der geplanten Straßenflächen kann durch Begleitgrün um ca. 15 % reduziert werden.

Die Straßenflächen umfassen ca. 4,2 ha, somit stehen 0,63 ha für Begrünungsmaßnahmen zur Verfügung, der Wertfaktor beträgt 1,3.

$$0,63 \text{ ha} \times 1,3 = 0,819 \text{ WE}$$

Außerdem werden Fußwege (Flächen mit bes. Zweckbestimmung) in Schotterrasen oder anderen wasserdurchlässigen Belägen angelegt. Die Flächen umfassen ca. 2.000 m².

$$0,2 \text{ ha} \times 0,5 = 0,1 \text{ WE}$$

- Pflanzgebotsflächen

Die Bepflanzung mit heimischen Bäumen und Sträuchern ermöglicht eine ähnlich intensive Gestaltung wie auf den öffentlichen Grünflächen. Der Wertfaktor beträgt somit auch 1,7.

Betroffen sind Flächen von ca. 18.000 m².

$$1,8 \text{ ha} \times 1,7 = 3,06 \text{ WE}$$

- Den größten Kompensationsanteil bilden die nicht versiegelten Bereiche auf den einzelnen Grundstücken. Die GRZ bietet hier den Ansatzpunkt, um das Ausmaß der Versiegelung festzustellen. Die nicht versiegelten Flächen stehen für Begrünungsmaßnahmen - z.B. Neuanlage von Gärten - zur Verfügung. Solche Maßnahmen erhalten den Wertfaktor 1,0. Im einzelnen stehen zur Verfügung:

- Flächen mit GRZ 0,25:	57.500 m ²
- Flächen mit GRZ 0,3:	5.000 m ²
- Flächen mit GRZ 0,35:	15.500 m ²
- Flächen mit GRZ 0,4:	49.000 m ²
- Flächen mit GRZ 0,5:	6.500 m ²
- Gemeinbedarfsflächen mit GRZ 0,4:	1.700 m ²
- Gemeinbedarfsflächen mit GRZ 0,6:	<u>3.500 m²</u>
	138.700 m ²

$$13,9 \text{ ha} \times 1,0 = 13,9 \text{ WE}$$

Zusammenfassung der Kompensationswerte:

- Lärmschutzwall:	0,90 WE
- Hecke:	0,306 WE
- Öffentl. Grünflächen:	7,208 WE
- Feuchtbiotop:	1,08 WE
- Sukzessionsflächen:	3,6 WE
- Straßenbegleitgrün + Fußwege:	0,919 WE
- Pflanzgebotsflächen:	3,06 WE
- nicht versiegelte Grund-	
stücksflächen:	<u>13,9 WE</u>
	30,973 WE

Ergebnis: Der Kompensationswert beträgt 30,973 Werteinheiten.

Durch Abzug des Kompensationswertes (30,973 WE) vom Eingriffsflächenwert (32,339 WE) erhält man den Kompensationsrestwert:

$$32,339 \text{ WE} - 30,973 \text{ WE} = 1,366 \text{ WE}$$

Ergebnis: 1,366 Werteinheiten können nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden. Dieser Wert muß auf einem externen Standort, d. h. auf einer nicht vom Eingriff betroffenen Fläche, durch entsprechende Maßnahmen ersetzt werden.

4. Ermittlung der Flächengröße für externe Kompensationsmaßnahmen

Der Kompensationsrestwert beträgt 1,366 Werteinheiten. Dieser Wert muß auf einem externen Standort ersetzt werden. Für externe Kompensationsmaßnahmen bieten sich die Sukzessionsflächen südlich des Bebauungsgebietes an ("Käseglocken"). Hier konnten sich tlw. Sukzessionsgesellschaften ausbreiten. Ihr durchschnittlicher Wertfaktor beträgt 1,0. Durch gezielte Pflegemaßnahmen (extensive Mahd, allmähliche Abmagerung) ist eine Aufwertung der Flächen zu erreichen. Der Aufwertungsfaktor beträgt 0,5 (von 1,0 auf 1,5).

Zur Ermittlung der Flächengröße dient folgende Formel:

Kompensationsrestwert ./ Wertfaktor = Kompensationsfläche

$$1,366 \text{ WE} ./ 0,5 = 2,732 \text{ ha}$$

Durch die Aufwertung ca. 2,7 ha Sukzessionsflächen südlich des Bebauungsgebietes kann der Eingriff kompensiert werden. Ziel ist die Entwicklung von Magerrasengesellschaften, die potentiell vorhanden sind, aber unbedingt einer externen Pflege bedürfen, um nicht von "radikaleren" Pflanzengesellschaften verdrängt zu werden.

5. Ergebnis - Zusammenfassung der Bilanzierung

Der derzeitige ökologische Wert für die vom Eingriff betroffenen Flächen beträgt 32,339 Werteinheiten (= Eingriffsflächenwert). Dieser Wert geht durch den Eingriff verloren. Gleichzeitig können aber durch umfangreiche grünplanerische Maßnahmen 30,973 Werteinheiten auf der Eingriffsfläche kompensiert werden. Das Defizit (Kompensationsrestwert) auf der Eingriffsfläche beträgt 1,366 Werteinheiten.

Dieser Wert muß auf einem externen Standort ersetzt werden, wobei sich die Sukzessionsflächen südlich des Bebauungsgebietes anbieten. Hier könnte der Eingriff durch die Aufwertung von ca. 2,7 ha Sukzessionsflächen (Wertsteigerung durch extensive Pflege und Abmagerung von Faktor 1,0 auf 1,5) ersetzt werden.

Im Vergleich zur Kompensationsberechnung zum ursprünglichen B-Plan-Entwurf, in der eine Flächengröße von 1,0 ha für externe Ersatzmaßnahmen ermittelt wurde, erhöht sich die Flächengröße für die externen Ersatzmaßnahmen auf Grundlage der 1. Änderung zum B-Plan Nr. 33 auf 2,7 ha. Die Erhöhung des Kompensationsdefizites resultiert aus der Reduzierung des Geltungsbereiches des B-Planes, welche ausschließlich zu Lasten der öffentlichen Grünflächen geht. Inhaltliche Änderungen im B-Plan, wie z.B. die Änderung der GRZ in Teilbereichen des Planes, haben aufgrund ihres geringen Umfanges keinen spürbaren Einfluß auf die Kompensationsberechnung.

Aufgestellt:

Osnabrück, 15.04.1996

He/Sh-G2A002-5a


Planungsbüro Hahm GmbH R: