

Satzung zum
Bebauungsplan Nr.3
"Bungalowsiedlung Radelübbe"
Gemeinde Bandenitz

März 1997

Begründung
zum Bebauungsplan Nr. 3
" Bungalowsiedlung Radelübbe "
der Gemeinde Bandenitz

Gebiet: Sandkrug
Östlich des Gartenweges

Inhalt:

1. Allgemeines
2. Gründe für die Aufstellung
3. Inhalt des Bebauungsplanes
4. Erschließungsmaßnahmen
5. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft
6. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Anlage: Flächenbilanz des Landschaftseingriffes

1. Allgemeines

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Bandenitz hat in ihrer Sitzung am 24.01.1995 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 3 " Bungalowsiedlung Radelübbe " in Radelübbe für das Gebiet Sandkrug, östlich des Gartenweges beschlossen.

Dieser Beschluß Nr. 3 / 75 / 95 wurde gefaßt aufgrund der § 1 (3) und § 2 (1) 1 des Baugesetzbuches 1986 (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBl. I, S.2253), zuletzt geändert durch Artikel 1 Baugesetzbuchänderungsgesetz (BauÄndG) vom 30.07.96 (BGBl. I S. 1189) sowie auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg/Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26.April 1994 (GVOBl. M-V S.518 ber. S.635).

Die Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte nach § 2 (1) BauGB im Amtsblatt "Hagenower Kommunalanzeiger" am 16.03.1995 und durch Aushang in den Bekanntmachungstafeln der Gemeinde Bandenitz.

Der Bebauungsplan Nr. 3 " Bungalowsiedlung Radelübbe " der Gemeinde Bandenitz wird aufgestellt nach den §§ 8 und 9 BauGB in der zur Zeit geltenden Fassung i.V.m. der Verordnung über die bauliche Nutzung von Grundstücken (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23.06.1990 (BGBl. I S.132), zuletzt geändert gemäß Anlage I Kapitel XIV Abschnitt II des Einigungsvertrages vom 31.08.1990 i.V.m. Artikel I des Gesetzes vom 23.09.1990 (BGBl. II S.885, 1124).

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 3 " Bungalowsiedlung Radelübbe " der Gemeinde Bandenitz wurde die IS Ingenieurbüro und Planungsgesellschaft mbH, Werkstraße 104, in 19061 Schwerin beauftragt. Als Kartengrundlage dient die Karte der Flur 1 Gemarkung Radelübbe.

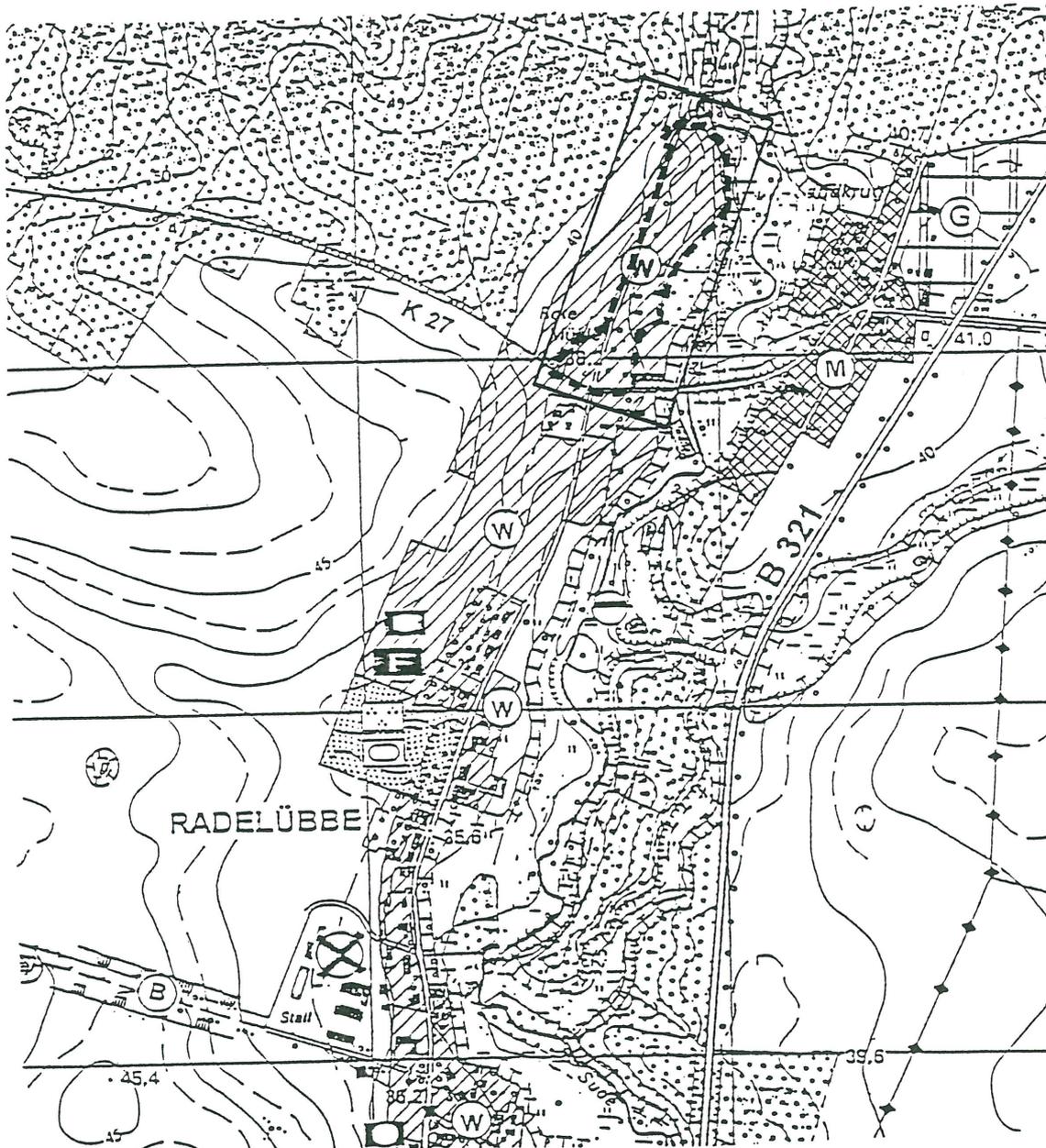
Der Bebauungsplan Nr. 3 " Bungalowsiedlung Radelübbe " der Gemeinde Bandenitz wird aufgestellt auf der Grundlage des Entwurfes zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Bandenitz. Die in der Satzung festgelegte Nutzung als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO fügt sich in diese Planung ein. Der beplante Bereich ist im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde als Wohnbaufläche ausgewiesen.

Die Bauflächen des Plangebietes sind zum überwiegenden Teil bestehende Gartenflächen, die bereits bebaut sind.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 20.000 der Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) des Bebauungsplanes Nr. 3 " Bungalowsiedlung Radelübbe " der Gemeinde Bandenitz auf dem Auszug des Flächennutzungsplanentwurfes entsprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 20.000

Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Bandenitz mit Darstellung des Plangebietes Bebauungsplan Nr. 3 "Bungalowsiedlung Radelübbe":



Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 " Bungalowsiedlung Radelübbe " der Gemeinde Bandenitz umfaßt die Flächen der Flurstücke 18 / 1 , 19 , 20 / 1 - 20 / 20 , 21 / 2 - 21 / 34 , 21 / 36 - 21 / 39 , 22 / 5 - 22 / 9 , 22 / 11 , 22 / 12 und 22 / 14 - 22 / 18 und teilweise das Flurstück 18/ 2 der Flur 1 Gemarkung Radelübbe. Die Gesamtfläche des Planungsbereiches beträgt ca.2,96 ha. Hierin sind enthalten die individuellen Grün- und Gartenflächen, die Verkehrsflächen bestehend aus der Erschließungsstraße und den Wohnwegen sowie die Bauflächen.

2. Gründe für die Aufstellung

Die Gemeinde Bandenitz beabsichtigt durch die vorliegende Planung die Schaffung von Wohnbauflächen im Gemeindegebiet. Im Plangebiet soll die bereits vorhandenen Grundstücksaufteilung beibehalten werden. Damit ergeben sich 33 Baugrundstücke aus ehemaligen Gartengrundstücken von denen 29 bisher mit Garten- bzw. Wochenend- und Wohnhäusern bebaut sind. Die hier bereits vorhandenen Wegeflächen können zum größten Teil für die Erschließung der Flächen als Wohnbauland genutzt und entsprechend ausgebaut werden.

Die Grundstücke auf den bezeichneten Teil-Flurstücken der Flurstücke 20 - 22 sind Eigentum der jeweiligen Nutzer. Eine Ausweisung der Flächen als Wohnbauland ermöglicht diesen, ihr Grundstück als ständigen Wohnsitz zu nutzen.

Die Eigentümer nutzen die Grundstücke seit ca. 15 Jahren als Nebenwohnsitz und sind bereits in das Zusammenleben und die Entwicklung des Dorfes Radelübbe einbezogen. In die gemeindliche Planung zur Ver- und Entsorgung sind die Bewohner der Siedlung seit Jahren integriert. Mit dem Ziel des ständigen Wohnens im beplanten Gebiet erwarben diese Einwohner 1994 ihre Grundstücke. Zur Sicherung einer geordneten Erschließung und Gestaltung des Gebietes faßte die Gemeindevertretung der Gemeinde Bandenitz im Januar 1995 den Aufstellungsbeschluß für den Bebauungsplan Nr. 3 "Bungalowsiedlung Radelübbe" als ein Wohngebiet. Die sich ergebenden Kosten für Planung und Erschließung der Grundstücke als Wohnbauland werden von der Interessengemeinschaft getragen. Die entsprechenden Kostenübernahmeerklärungen liegen der Gemeinde seit November 1995 vor.

Weiterhin entstehen auf dem Flurstück 18/ 2 drei zusätzliche Wohnbauflächen im Plangebiet.

Zur Planung und Sicherung des Abschlusses des Wohngebietes zur freien Landschaft wird die Fläche mit dem vorhandenen Gräser- und Gehölzbestand im Osten des Plangebietes genutzt. Die hier dargestellte Grünfläche ist in ihrer Funktion zu erhalten.

3. Inhalt des Bebauungsplanes

Die Art der baulichen Nutzung der Bauflächen des Plangebietes wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Die Bauflächen auf den Grundstücken sind durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) umschlossen dargestellt. Die Bauweise wird als offen (o) gemäß § 22 BauNVO festgesetzt. Der Gartencharakter des Wohngebietes ist zu erhalten.

Das Maß der baulichen Nutzung (§ 16 BauNVO) ist auf ein Vollgeschoß (I) nach § 20 BauNVO festgesetzt. Ein Dachausbau ist möglich. Die Bebauung wird auf eine Wohneinheit pro Grundstück (1Wo) nach § 9 (1) Nr.6 BauGB begrenzt. Es erfolgt die weitere Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl (GRZ) 0,3 gemäß § 19 BauNVO und die Geschoßflächenzahl (GFZ) 0,3 gemäß § 20 BauNVO. Der hier vorhandene Gartencharakter soll auch bei Änderung der bestehenden Gebäude erhalten bleiben.

Die Gestaltung der baulichen Anlagen ist dem Charakter des Wohngebietes als Wohnen im Grünen anzupassen. Die Gestaltung der Bauten und deren Höhenentwicklung sind im Bebauungsplan Teil B - Text festgesetzt. Als wesentliche Elemente in der räumlichen Gestaltung sind für das geplante Wohngebiet die Dachformen und -neigungen sowie die maximalen Sockel- und Firsthöhen im Plan vorgegeben.

Die bereits vorhandene Bebauung im Plangebiet genießt Bestandsschutz. Bei Neu-, Um- und Erweiterungsbauten sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 3 " Bungalowsiedlung Radelübbe " zu beachten.

Die dargestellten Grünflächen im Plangebiet sind in ihrer Funktion zu erhalten. Im Gewässerschutzstreifen der Sude (7 m - Uferbereich) ist das Landeswassergesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaG-MV) zu beachten.

4. Erschließungsmaßnahmen

Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 " Bungalowsiedlung Radelübbe " der Gemeinde Bandenitz ist durch den Gartenweg an den Ort Radelübbe angeschlossen.

Der Gartenweg ist für die Erschließung des Plangebietes als Wohnweg über eine Länge von 300 m auszubauen. Dieser Weg ist maximal in die Straßenkategorie D V einzustufen. Die Fahrbahnen sind als Schotterwege auszuführen.

Der bisherige Anschluß des Weges an die Ortsdurchfahrtsstraße K 27 wird aus Gründen der Verkehrssicherheit um ca. 50 m westlich verlegt. Der Anschluß an die Kreisstraße K 27 erfolgt über einen Straßenanschluß der gegenüber dem geplanten Anschluß der Wohngebietsstraße des Bebauungsplan Nr. 2 der Gemeinde anzulegen ist. Dieser Ein- und Ausfahrtbereich ist über eine Fahrbahnbreite von 5,5 m mit einem einseitig begleitenden Fußweg der Breite 1,5 m für die Erschließung des Wohngebietes vorgesehen. Der Gartenweg wird über eine Fahrbahnbreite von 3 m und mit einem Fußweg von 1,5 m ausgebaut. Er endet in einem Wendekreis, der auch zum Wenden größerer Fahrzeuge geeignet ist.

Die hinter dem Gartenweg liegenden Grundstücke werden über die vorhandenen auszubauenden Wegeflächen erschlossen. Diese Wege sind als Wohnwege der Straßenkategorie E VI anzulegen. Dabei werden die vorhandenen Bäume (Eichen, Birken, Erlen, Kiefern) entlang der Straßennebenflächen sowie die Birkenreihe an der Fläche des dritten Wohnweges erhalten.

Für den Gartenweg steht eine Breite von 7 m zur Verfügung, die sich aufteilt in Bankett 0,25 m, Fußweg 1,5 m, Fahrbahn 3 m, Bankett 0,5 m Entwässerungsmulde 1,5 m und Randstreifen 0,25 m.

Der Ein- und Ausfahrtbereich wird ebenso aufgeteilt, wobei die Fahrbahnbreite hier 5,5 m beträgt, zur Sicherung des Verkehrsflusses auf der Ortsdurchfahrtsstraße K 27 zwischen der B 321 und dem Ort Gammelin.

Von dem Gartenweg führen fünf Stichwege/Wohnwege zu den rückliegenden Grundstücken. Diese Wege sind über eine Breite von 3 m zu befestigen und als Fuß- und Fahrweg für die Anlieger zu nutzen. Für die Wege 3 und 4 sind Wendeflächen anzulegen.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser für ein Wohngebiet ist über das bestehende Versorgungsnetz im Plangebiet nicht gewährleistet. Zur Sicherung einer Versorgung der Grundstücke für den Bedarf von Trink- Brauch- und Löschwasser sind entlang der Wegeflächen entsprechende Versorgungsleitungen zu verlegen. Der Anschluß der notwendigen Leitungen hat an das Netz des zuständigen Wasserbeschaffungsverbandes "Sude - Schaale", Wölzower Weg 8, 19243 Wittenburg zu erfolgen. Bei der Erschließungsplanung ist die Lage der Leitungen im Wegebereich mit dem Zweckverband abzustimmen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der Gemeinde Bandenitz dezentral. Für das anfallende Schmutzwasser ist im Ort Radelübbe keine Sammelkläreinrichtung vorhanden. Ein Anschluß des gesamten Ortes an eine solche Einrichtung ist durch die Gemeinde nicht vorgesehen.

Das im Plangebiet auf den Grundstücken anfallende Schmutzwasser ist in Kleinkläranlagen zu entsorgen. Bei der Versickerung des gereinigten Schmutzwassers, ist der gem. DIN 4261 geforderte Mindestabstand von 0,6 m zwischen Unterkante Sickerstrang und Grundwasser einzuhalten. Planung, Errichtung und Betrieb der Kläranlagen sind mit den zuständigen Behörden abzustimmen.

Das auf den Grundstücken anfallende Regenwasser wird dezentral auf den Grundstücken versickert. Die Straßenentwässerung erfolgt über Sickermulden.

Der Hausmüll wird durch die zentrale Abfallentsorgung erfaßt. Die Müllgefäße sind durch die Einwohner des Gebietes am Entsorgungstag am Gartenweg (Fußweg) bereitzustellen.

Die Versorgung mit Elektroenergie ist durch Nutzung des bestehenden Leitungssystems nicht für eine Wohnnutzung sichergestellt. Die hierfür nötigen Versorgungsleitungen sind neben den Wegen zu verlegen und an das vorhandene Netz der WEMAG anzuschließen. Die geplanten Maßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Gemeinde Bandenitz ist an das Ortsnetz Gammelín der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Diese Fernmeldeversorgung ist auf das Plangebiet auszudehnen. Die geplanten Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG rechtzeitig vorher anzuzeigen und bei der Erschließungsplanung abzustimmen.

Wird eine Verlegung vorhandener Versorgungsleitungen im Plangebiet nötig, ist diese mit dem Versorgungsträger abzustimmen. Die daraus entstehenden Kosten trägt der Erschließer. Zur Unterhaltung der Versorgungsleitungen wird für die Unternehmen Wegerecht gesichert.

Erforderliche Versorgungseinrichtungen werden im Zuge der Erschließungsplanung mit dem Versorgungsträger abgestimmt und entsprechend festgesetzt.

Bei der Durchführung der Erschließungs- und Bauarbeiten ist Abfall gering zu halten und gemäß AbfALG M/V zu sortieren und zu entsorgen.

Der Beginn der Erdarbeiten ist der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Landesamt für Bodendenkmalpflege spätestens vier Wochen vor Termin schriftlich und verbindlich mitzuteilen, um zu gewährleisten, daß Mitarbeiter oder Beauftragte des Amtes bei den Erdarbeiten zugégen sein können und eventuell auftretende Funde gem § 11 DSchG M/V unverzüglich bergen und dokumentieren.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gem. § 11 DSchG M/V (GVBl. Mecklenburg/Vorpommern Nr. 23 vom 28.12.1993, S.975 ff) die zuständige Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen des Landesamtes für Bodendenkmalpflege oder dessen Vertreter in unverändertem Zustand zu erhalten. Verantwortlich sind hierfür der Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt frühestens 5 Werktagen nach Zugang der Anzeige bzw. nach Dokumentation und Bergung des Fundes.

5. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft

Das Plangebiet ist durch die Anlage der Gärten geprägt. Dieser Charakter des Wohngebietes ist zu erhalten und zu pflegen. Die Nebenflächen der Straßen und Wege sind nach Durchführung der Erschließungsmaßnahmen als Grünflächen zu gestalten.

Die Grünflächen zwischen den Grundstücken und der Sudeniederung sind in ihrer Funktion (Erlenbruch) zu erhalten. Der hier vorhandene Baumbestand wird als natürlicher Abschluß des Wohngebietes zur Landschaft genutzt.

Im Nordwesten grenzt das Plangebiet an ein zu schützendes Biotop der Sudeniederung. Die Belange des Naturschutzes sind hier zu beachten.

Der Uferbereich der Sude ist gem. LWaG-MV mit einem 7 m breiten Uferschutzstreifen zu schützen. Dieser Schutz ist auch an der Grenze des Plangebietes zu dem schützenswerten Biotop einzuhalten. Der Bereich ist auf der Planzeichnung mit dem Planzeichen 13.1 (zu schützender Landschaftsteil) gekennzeichnet. In diesem Bereich darf kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgen, das bezieht auch das Aufbringen, Lagern und Ablagern mit ein. Bepflanzungen in diesem Bereich sind mit dem Wasser- und Bodenverband abzustimmen.

Die Nebenflächen der geplanten Erschließungswege sind als Gras- und Krautflur zu entwickeln und auf den dafür vorgesehenen Grünflächen mit einheimischen ortstypischen Laubgehölzen zu bepflanzen. Entlang des Haupterschließungsweges sind Sickermulden mit der Doppelfunktion zur Entwässerung des anfallenden Niederschlagwassers im Wegebereich und als Grünstreifen zum westlichen Wohngebietsabschluß anzulegen.

Auf den bisher unbebauten und unbepflanzten Grundstücksflächen 31- 33 des Plangebietes, sind zum Ausgleich der dort durchzuführenden Wohnbebauung je ein Baum gem. den grünordnerischen Festsetzungen sowie zur Anpassung an die Bauflächen 1 - 30 des Wohngebietes Hecken an die Grundstücksgrenzen zu pflanzen.

Für das Gebiet des Bebauungsplanes wurde eine Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erstellt.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von etwa 29.588 m², die sich in individuelles Gartenland, Wegeflächen, Bauflächen und diverse Grünflächen unterteilt.

Die einzelnen Flächenfunktionswerte wurden nach dem "Hamburger Modell" ermittelt und gegenübergestellt (ausführlich dazu sh. Anlage):

	Faktor Boden	Faktor Landschaftsbild	Faktor Fauna	Faktor Flora
Flächenfunktionswert IST (gerundet in Tausend)	96,4	811,3	55,6	71,3
Flächenfunktionswert PLAN (gerundet in Tausend)	97,4	906,8	58,2	75,2

Daraus ist ersichtlich, daß im Gebiet des Bebauungsplanes Nr. 3 Wohngebiet "Bungalowsiedlung Radelübbe" ein Flächenausgleich erreicht wird.

6. Überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten

Ein wie nachfolgend überschlägliche Ermittlung der Erschließungskosten wird für die vorgesehenen Maßnahmen des Straßen- und Wegebbaus und notwendiger Ver- und Entsorgungseinrichtungen erstellt.

1. Straßenbau
2. Straßenentwässerung
3. Ver- und Entsorgungsleitungen
4. Straßenbeleuchtung
5. Landschaftspflege
6. Planungsleistungen
7. Grunderwerb

Anlage

zum Bebauungsplan Nr.3 Wohngebiet "Bungalowsiedlung Radelübbe"

Gemeinde Bandenitz

Maßnahmen zur Pflege der Landschaft

Zur Pflege und Verbesserung des Ortsbildes sowie zum Ausgleich des Landschaftseingriffes sind in der Planung Grünflächen zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft vorgesehen.

Das geplante Gebiet umfaßt derzeit vorwiegend bebauten Gartenland sowie Acker- und Wegeflächen. Weiterhin ist der Nordosten des Plangebietes durch einen Erlenbruch begrenzt. Diese vorhandenen Grünflächen im Plangebiet sind zu erhalten.

Auf den bisherigen Wegeflächen werden befahrbare Schotterwege und Grünflächen angelegt. Die bisher unbebauten Grundstücke sind nach der dort zulässigen Bebauung mit Baum- und Strauchpflanzungen aufzuwerten. Auf den bereits bebauten Grundstücken des Plangebietes, hat bei einer Erweiterung der vorhandenen Bebauung eine entsprechende Ausgleichspflanzung zu erfolgen.

Die an den Baustellenbereichen stehenden Bäume sind durch einen 1,5 m hohen Maschendrahtzaun vor Anfahren durch Baumaschinen und vor Ablagerung von Baumaterialien im Kronenbereich geschützt. Weiter notwendige Schutzmaßnahmen erfolgen nach der RAS-LG 4, Ausgabe '86 (Richtlinien für die Anlage von Straßen, Teil: Landschaftsgestaltung, Abschnitt: Schutz von Bäumen und Sträuchern im Bereich von Baustellen DIN 18920) in dem Umfang, das ein ausreichender Schutz der umgebenden Gehölze gewährleistet ist.

Flächenbilanz des Landschaftseingriffes und erforderlichen Ausgleichs

Zur Bewertung des Eingriffes der Planung in die vorhandene Landschaft und des zu erfolgenden Ausgleichs wurden nachfolgend Bewertungen der Flächen des Plangebietes aufgestellt.

Die nachfolgende Bewertung erfolgte nach dem "Hamburger Modell" vom 29.07.1991 zur Flächenbewertung für das geplante Gebiet.

Bewertungsmaßstab Boden

Wertstufen Art der Flächen	Punkt- werte pro m ²	Überschreitung der Erheblichkeitsgrenze durch Versiegelung, Abgrabung oder Auf- schüttung einer Fläche pro Grundstück
Unverdichteter, natürlich gewachsener Boden, ohne oder nur mit gering den Boden verändernder Nutzung (Wandern, Jagd, extensive bzw. der Biotopentwicklung dienenden Beweidung), wie auf Flächen in Naturschutzgebieten und Naturdenkmalen	32	jede Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung ist erheblich
Unverdichteter, natürlich gewachsener Boden, ohne oder nur mit gering den Boden verändernder Nutzung (Wandern, Jagd, extensive bzw. der Biotopentwicklung dienenden Beweidung), wie auf Flächen in Nationalparks, in Feuchtbiotopen	16	jede Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung ist erheblich
Alle sonstigen unverdichteten, natürlich gewachsenen Böden, ohne oder nur mit gering den Boden verändernder Nutzung (Wandern, Jagd, extensive bzw. der Biotopentwicklung dienenden Beweidung), außerhalb von Naturschutzgebieten, Nationalparks, auf Flächen nach § 20c BNatSchG, Flächen in Nationalparks, in Feuchtbiotopen	12	jede Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung ist erheblich
Unverdichteter Boden mit wenig in das Bodengefüge eingreifender Bewirtschaftung, wie auf Flächen sonstiger Wälder, Feuchtwiesen, Obstwiesen, Extensivgrünland; Boden in einer Wassertiefe von 0-1m	8	mehr als 15 m ²
Unverdichteter Boden mit wenig in das Bodengefüge eingreifender Bewirtschaftung, wie biologischer Landbau, wie bei extensiv genutzten Parkanlagen (z.B. große Altkleingärten)	6	mehr als 15 m ²
Im Oberboden (bis 30 cm Tiefe) verändernder Boden, wie bei intensiver Nutzung oder Bewirtschaftung, z.B. im Bereich offener Bebauung, auf gärtnerisch anzulegenden Flächen, Kleingärten, intensiv gepflegten und genutzten Grünanlagen, konventionellen Obstbau- und Ackerflächen, intensiv genutztem Grünland, bis auf 30 cm aufgehöhten Brachen.	4	50% bis 250m ² 40% bis 500m ² 30% bis 1.000m ² 20% ab 1.000m ² Grundfläche
Dachbegrünung (außer auf Tiefgaragen) ab 15 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat auf Bauflächen ab einer Grundflächenzahl 0,5 nach § 19 BauNVO oder Begrünungen von Tiefgaragen ab 50 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat	4	
Im Oberboden (bis 30 cm und tiefer) verändernder Boden, z. B. durch besonders intensiver Nutzung oder Veränderung, wie bei Intensiv-Äckern, Baumschulflächen, wasserdurchlässigen nichtkontaminierten Aufschüttungen (standfester Baugrund, Dämme), Boden in einer Wassertiefe von mehr als 1 m	3	50% bis 250m ² 40% bis 500m ² 30% ab 1.000m ² Grundfläche
Dachbegrünung (außer auf Tiefgaragen) ab 15 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat	3	

Wertstufen Art der Flächen	Punkt- werte pro m ²	Überschreitung der Erheblichkeitsgrenze durch Versiegelung, Abgrabung oder Auf- schüttung einer Fläche pro Grundstück
In seinem Aufbau durch Auffüllung oder Austausch veränderter oder teilversigelter Boden, wie auf Sportplätzen, Spielplätzen, in Verkehrsinseln, unter bis zu einschließlich 60% durchlässig versiegelten Flächen im besiedelten innerstädtischen Bereich, auf Spülfeldern	2	60%
Durch Verdichtung, Versiegelung und Anreicherung mit bodenuntypischen Materialien (Schutt, Abraum usw.) stark veränderter Boden, wie auf Lagerplätzen, Stellplätzen, unter bis zu einschließlich 90% wasserdurchlässig befestigten Wegen und Straßen, auf Geröll- und Schuttflächen ehemals bebauter Flächen	1	80%
Voll- bzw. über 90% versiegelte Flächen, Mülldeponien	0	

Bewertungsmaßstab Pflanzen- und Tierwelt

Wertstufen Art der Flächen	Punkt- werte pro m ²	Überschreitung der Erheblichkeitsgrenze durch Wertverlust pro Grundstück in %
Biotope mit einem Artenbestand, der für die Bundesrepublik Deutschland bedeutend ist (z.B. intakte Hochmoore)	32	jede Beeinträchtigung des Wertes
Biotope mit einem Artenbestand, der in vergleichbarer Qualität weniger als auf 5% der Fläche vorkommt (z.B. periodisch überflutete Lebensräume, intakte Flachmoore, naturnahe Bruchwälder, seltene nährstoffarme Trockenrasen)	16	jede Beeinträchtigung des Wertes
Biotope, die zur Sicherung zurückgehender Arten wichtig sind und in denen eine Ansammlung Rote-Liste-Arten vorkommt (z.B. sonstige bei Hochwasser überflutete Bereiche, Flächen mit ständigem Grundwasserstand 20- 30 cm unter Flur, d.h. auch gestörte Flachmoore und Naßwiesen, ständig wasserführende Gräben, nährstoffarme Trockenrasen, Brachflächen auf nährstoffarmen Böden mit vielfältiger Artenzusammensetzung)	12	1
Nicht genutzte oder extensiv genutzte Flächen, die für ehemals verbreitete Arten von Bedeutung sind; Rote-Liste-Arten kommen vereinzelt vor (z.B. Brachflächen, Trockenrasen, Feuchtwiesen, Obstbauflächen ohne Chemikalien mit wasserführenden Gräben, weitgehend natürlich belassene Wälder und Gehölzflächen, Straßenrandstreifen ohne Salzstreuung, Wasserflächen von 0- 1 m Tiefe, herausragende Baumgruppen und Alleen im bebauten Bereich ca. 80 Jahre und älter)	8	5

Wertstufen Art der Flächen	Punkt- werte pro m ²	Überschreitung der Erheblichkeitsgrenze durch Wertverlust pro Grundstück in %
Extensiv genutzte Flächen, auf denen neben Ubiquisten noch wenige typische Arten vorkommen (Wälder, Grünlandflächen und Obstbauflächen <u>ohne</u> wasserführende Gräben, sämtlich mit extensiver Bewirtschaftung, ökologisch bewirtschaftete Ackerbauflächen, extensiv gepflegte Grünanlagen und Parks)	6	10
Standorte mit fast ausschließlich vorkommenden Ubiquisten (intensiv forstwirtschaftlich oder intensiv als Grünland genutzte Flächen)	4	20
Dachbegrünung (außer auf Tiefgaragen) ab 15 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat auf Bauflächen ab einer Grundflächenzahl 0,5 nach § 19 BauNVO oder Begrünungen auf Tiefgaragen ab 50 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat jeweils auf nicht länger als halbtags beschatteten Flächen und nicht höher als 8 m über Niveau	4	20
Standorte mit fast ausschließlich vorkommenden Ubiquisten in geringen Artenzahlen (intensiver Ackerbau, intensiv gepflegte Grünanlagen und Parks, Kleingartenflächen, Wasserflächen: tiefer als 1 m) Dachbegrünung (außer auf Tiefgaragen) ab 5 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat auf nicht länger als halbtags beschatteten Flächen und bis 20 m Höhe Fassadenbegrünung pro m ² Berankungsfläche	3	30
Es kommen extrem widerstandsfähige Ubiquisten minimaler Artenzahlen oder nur Kulturpflanzen vor (Baumschulflächen, intensiver Obstbau, nicht befestigte Deichanlagen)	2	50
Weitgehend unbelebte Flächen, aber wasserdurchlässig (z.B. wassergebundene Fuß- und Fahrwege, gepflasterte Flächen mit wasserdurchlässigen Fugen)	1	90
Unbelebte Flächen (z.B. Asphaltdecken, überbaute Flächen)	0	100

Bewertungsmaßstab Landschaftsbild

Der Bewertungsmaßstab Landschaftsbild wird durch die Wertstufen 1- 9 erfaßt, die sich in folgende Gruppen gliedern:

- 1 - 3 geringe Landschaftsbildwertigkeit
- 4 - 6 mittlere Landschaftsbildwertigkeit
- 7 - 8 hohe Landschaftsbildwertigkeit

Die gleiche Abstufung wiederholt sich innerhalb der drei Wertstufen.

Betrachtet wird der direkt betroffene Eingriffsraum und je nach Kriterium ggf. auch die Randbereiche.

Erläuterung der Bewertungskriterien:

Eigenart der Landschaft

"Eigenart besitzen Teile einer Landschaft oder Landschaftsräume, die aufgrund einer langen, oft wechselvollen Entwicklung durch die Beschaffenheit verschiedener natürlicher und kultureller Elemente und deren Anordnung gekennzeichnet sind und aufgrund dieser besonderen und eigenartigen Konstellation von anderen Teilen der Landschaft oder Landschaftsräumen leicht unterschieden werden können. Diese Unterscheidbarkeit stellt einen Teil der Grundlagen dar, auf denen Heimatgefühl im Sinne einer positiv empfundenen Bindung begründet sein kann." (aus: N. Feller "Beurteilung eines Landschaftsbildes")

Maßgeblich für die Bewertung können rein natürliche, rein kulturelle oder auch, am häufigsten, eine Mischung aus beiden Eigenschaften sein.

Naturräumliche Identität

Bewertet wird, wieviel Raum der Natur für ihre Entfaltung gegeben, bzw. gelassen worden ist und wie viele der natürlichen Formen, Strukturen, Elemente im jeweiligen Landschaftsbild in Erscheinung treten.

Von Bedeutung ist das Verhältnis aller den Lebensraum beeinflussenden natürlichen Faktoren: Wärme, Licht, Luft, Wasser, Boden und Pflanzen. [z.B.: durch Gewässer geprägte Landschaftsbilder (Strandflächen, Auwälder); durch natürliches Relief geprägte Landschaftsbilder (Talhänge, Moränenkuppen)]

Vollständigkeit typischer Landschaftselemente

Bewertet wird die Vollständigkeit spezifischer Landschaftselemente, durch deren Konstellation und Kombination typische Landschaftsbilder entstehen (z.B. Einzelbäume in flacher Landschaft).

Konzeptionelle Qualität

Bewertet wird die Ablesbarkeit bewusster Gestaltungskonzeptionen. (z.B. Betonung von Sichträumen und Merkpunkten; differenzierte Raumwirkung durch die Wahl der Baumart; Ablesbarkeit des jahreszeitlichen Rhythmus durch Bepflanzungskonzepte; Ensemblewirkung zwischen Freiraum und Architektur)

Strukturelle Qualität

Jeder Landschaftstyp enthält eine eigene naturräumlich bedingte Maßstäblichkeit aus dem Verhalten seiner Landschaftselemente zueinander und ihrer qualitativen Ausbildung (z.B. Breite und Verlauf einer Talauflage im Verhältnis zum bebauten Umfeld; Größe und Ordnung von Feldfluren zueinander).

Stadträumliche Bedeutung

Die Qualität der Ausbildung sichtbarer Stadtkörper, ihre Abgrenzung zueinander und ihr Standort in der Landschaft hat maßgebliche Auswirkungen auf das umgebende Landschaftsbild. Die Qualität der Landschaft, ihre Gliederungs- und Erholungsfunktion entwickelt sich in Abhängigkeit zum Stadtkörper. Von großer Bedeutung ist die Ausbildung erkennbarer Rad- und Übergangsbereiche und die Gestaltung von Verbindungselementen: Landschaftsrand/ Siedlungsrand; Landschaftsachsen/ Grünverbindungen.

Stadt- bzw. kulturgeschichtliche und gartenkünstlerische Identität

Die Identifikation ist mit einem Ort gekoppelt an Erinnerung und kontinuierliche Entwicklung:

- naturräumliche Relikte als Geschichtsträger, z.B. alte Bäume
- durch ehemalige Bewirtschaftungsformen geprägte Landschaftsräume und Landschaftselemente, z.B. Flurformen, Knicke
- historische Siedlungsstrukturen in ihrem historischen Landschaftsbezug
- historisches Ensemble aus Freiraum und Architektur
- Gartendenkmalobjekte

Erlebbarkeit/ Erlebnisvielfalt

Bewertet wird der Gesamteindruck von einzelnen Landschaftsbildräumen oder größeren Teilbereichen.

Ein Landschaftsbildraum verliert an Charakter, je großflächiger und monotoner seine Ausprägung ist oder seine Erlebbarkeit diffus bzw. eingeschränkt ist (z.B. flurbereinigte Agrarlandschaft).

Störung durch optischen Eigenwertverlust

Bewertet wird die Schädigung oder der Verlust landschaftsspezifischer Elemente, der allgemeine Pflegezustand oder Überformungsgrad (z.B. verrohrte Bäche, befestigte Flußufer, zugeschüttete Gräben).

Störung durch Lärm- und Geruchsimmissionen

Entsprechend der gesetzlichen Regelungen:

Störung durch Einzelelemente

Bewertet werden silhouettenstörende, sichtraumbehindernde und maßstabverändernde Baukörper und lineare "Störkörper" wie Hochspannungsleitungen, Schornsteine, Verkehrsstrassen.

Erstellung der Flächenbilanz für das Plangebiet

Die unterschiedlichen Nutzungsarten der Flächen im Plangebiet teilen sich wie folgt auf:

I. Bewertung des Bestandes Faktor Boden

Teilfläche	Wert / m ²	Größe in m ²	Flächenfunktionswert
Ackerfläche	3	3.178	9.534
Wegefläche	1	5.280	5.280
Gartenland, indiv.	4	15.631	62.524
Gebäude, Nebenanlagen	0	3.908	0
Gehölzflächen	12	1.591	19.092
		<u>29.588</u>	<u>96.430</u>

II. Bewertung des Bestandes Faktor Landschaftsbild

Teilfläche	Wert / m ²	Größe in m ²	Flächenfunktionswert
Ackerfläche	16	3.178	50.848
Wegefläche, unbefestigt	3	5.280	15.840
Gartenland, indiv.	39	15.631	609.609
Gebäude, Nebenanlagen	15	3.908	58.620
Gehölzflächen	48	1.591	76.368
		<u>29.588</u>	<u>811.285</u>

Ermittlung der bestehenden Landschaftsbildwerte:

Wichtung	Einzelkriterien	Wertstufen										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
x 2	Eigenart		We	Ac		Be		Ge		Ga		
x 2	Naturräumliche Identität		Be	We	Ac	Ga		Ge				
x 2	Vollständigkeit typischer Landschaftselemente		Be	We	Ac	Ga		Ge				
	Konzeptionelle Qualität		Ac/ We		Be			Ga	Ge			
	Strukturelle Qualität			We	Ac	Be			Ga	Ge		
	Stadtträumliche Bedeutung				Ac	We		Be	Ga	Ge		
	Stadt- bzw. kultur- geschichtliche- und gartenkünstlerische Bedeutung		We	Ac	Be	Ga	Ge					
	Erlebbarkeit/ Erlebnisvielfalt		We	Ac	Be		Ge	Ga				
			0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
	Störung durch optischen Eigenwertverlust			Ge	Ga	Ac	We		Be			
	Störung durch Lärm- und Geruchs- immission		Ge	Ga/ Be	Ac	We						
	Störung durch Einzelelemente		X									

Gesamtwert:

- Ga - Gartenland
- Ac - Ackerfläche
- We - Wegefläche
- Ge - Gehölzfläche
- Be - Bebauung

III. Bewertung des Bestandes Faktor Fauna

Teilfläche	Wert / m ²	Größe in m ²	Flächenfunktioswert
Ackerfläche	3	3.178	9.534
Wegefläche	1	5.280	5.280
Gartenland, indiv.	2	15.631	31.262
Gebäude, Nebenanlagen	0	3.908	0
Gehölzflächen	6	1.591	9.546
		<u>29.588</u>	<u>55.622</u>

IV. Bewertung des Bestandes Faktor Flora

Teilfläche	Wert / m ²	Größe in m ²	Flächenfunktioswert
Ackerfläche	3	3.178	9.534
Wegefläche	1	5.280	5.280
Gartenland, indiv.	3	15.631	46.893
Gebäude, Nebenanlagen	0	3.908	0
Gehölzflächen	6	1.591	9.546
		<u>29.588</u>	<u>71.253</u>

Die Bestandsbewertungen der Flächen des Plangebietes ergeben somit Wertepunkte von 96.430 für den Wert des Bodens und für die Landschaft 811.285 vor dem Eingriff. Für den Wert des Bestandes der Tier- und der Pflanzenwelt ergeben sich 55.622 bzw. 71.253 Wertepunkte.

V. Planung Eingriff / Ausgleich Faktor Boden

Teilfläche	Wert / m ²	Größe in m ²	Flächenfunktionswert
Überbaubare Fläche (bei GRZ 0,3) auf den Grundstücken (Ges.fl. ca. 21.552 m ²) (versiegelt/bzw.teilvers.)	0	6.466	0
Straßen			
Fahrbahn / Wege (teilversiegelt)	1	2.506	2.506
Nebenflächen	3	1.915	5.745
Nicht überbaubare Flächen auf den Grundstücken (indiv. Begrünung)	4	15.086	60.344
Gehölzflächen (bestehend, erhalten)	12	1.591	19.092
Pflanzstreifen (neu anlegen)	4	1.218	4.872
Grünflächen (neu anlegen)	6	806	4.836
		<u>29.588</u>	<u>97.395</u>

Für die Bewertung der Flächen des Plangebietes nach dem geplanten Eingriff ergibt sich für den Faktor Boden und Landschaft ein Wert von 97.395 Punkten. Die Einschätzung des Bestandes lag hierzu bei 96.430 Punkten. Durch die grünordnerischen Maßnahmen im Plangebiet kann somit ein Flächenausgleich erfolgen.

VI. Planung Eingriff / Ausgleich Faktor Landschaftsbild

Teilfläche	Wert / m ²	Größe in m ²	Flächenfunktionswert
Überbaubare Fläche (bei GRZ 0,3) auf den Grundstücken (Ges.fl. ca. 21.552 m ²)			
(versiegelt/bzw.teilvers.)	15	6.466	96.990
Straßen			
Fahrbahn / Wege (teilversiegelt)	13	2.506	32.578
Nebenflächen	21	1.915	40.215
Nicht überbaubare Flächen auf den Grundstücken (indiv. Begrünung)	39	15.086	588.354
Gehölzflächen (bestehend, erhalten)	48	1.591	76.368
Pflanzstreifen (neu anlegen)	35	1.192	41.720
Grünflächen (neu anlegen)	38	806	30.628
		<u>29.588</u>	<u>906.853</u>

Die Differenz zwischen dem bestehenden Landschaftsbild mit 811.285 bewerteten Punkten und dem zu erwartenden Landschaftsbild mit 906.853 ist durch eine naturnahe Gestaltung der zu entwickelnden Grünflächen positiv ausgeglichen.

Ermittlung der geplanten Landschaftsbildwerte:

Wichtung	Einzelkriterien	Wertstufen										
		0	1	2	3	4	5	6	7	8	9	
x 2	Eigenart		Fb	Nf	Pf							
x 2	Naturräumliche Identität		Fb	Nf			Pf					
x 2	Vollständigkeit typischer Landschaftselemente		Fb	Nf	Pf							
	Konzeptionelle Qualität			Fb	Nf				Pf			
	Strukturelle Qualität					Fb	Nf			Pf		
	Stadtträumliche Bedeutung						Fb	Nf	Pf			
	Stadt- bzw. kultur- geschichtliche- und gartenkünstlerische Bedeutung				X							
	Erlebbarkeit/ Erlebnisvielfalt		Fb	Nf	Pf							
			0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
	Störung durch optischen Eigenwertverlust		Pf	Fb	Nf							
	Störung durch Lärm- und Geruchsimmission		Pf	Nf	Fb							
	Störung durch Einzelelemente		X									

Gesamtwert:

- Pf - Pflanzstreifen
- Nf - Nebenflächen
- Fb - Fahrbahn

VII. Planung Eingriff / Ausgleich Faktor Fauna

Teilfläche	Wert / m ²	Größe in m ²	Flächenfunktioswert
Überbaubare Fläche (bei GRZ 0,3) auf den Grundstücken (Ges.fl. ca. 21.552 m ²) (versiegelt/bzw.teilver.)	0	6.466	0
Straßen			
Fahrbahn / Wege (teilversegelt)	1	2.506	2.506
Nebenflächen	2	1.915	3.830
Nicht überbaubare Flächen auf den Grundstücken (indiv. Begrünung)	2	15.086	30.172
Gehölzflächen (bestehend, erhalten)	6	1.591	9.546
Pflanzstreifen (neu anlegen)	6	1.218	7.308
Grünflächen (neu anlegen)	6	806	4.836
		<u>29.588</u>	<u>58.198</u>

Die Bewertung des Bestandes erfolgte für den Bereich Tierwelt mit 55.622 Wertpunkten. Bei der Einschätzung der zu erfolgenden Maßnahmen wurde ein Wert von 58.198 Punkten ermittelt. Damit ist der Ausgleich des Eingriffes erreicht.

VIII. Planung Eingriff / Ausgleich Faktor Flora

Teilfläche	Wert / m ²	Größe in m ²	Flächenfunktioswert
Überbaubare Fläche (bei GRZ 0,3) auf den Grundstücken (Ges.fl. ca. 21.552 m ²) (versiegelt/bzw.teilver.)	0	6.466	0
Straßen			
Fahrbahn / Wege (teilversegelt)	1	2.506	2.506
Nebenflächen	3	1.915	5.745
Nicht überbaubare Flächen auf den Grundstücken (indiv. Begrünung)	3	15.086	45.258
Gehölzflächen (bestehend, erhalten)	6	1.591	9.546
Pflanzstreifen (neu anlegen)	6	1.218	7.308
Grünflächen (neu anlegen)	6	806	4.836
		<u>29.588</u>	<u>75.199</u>

Auf den beplanten Flächen wird bei einer Bestandsbewertung von 71.253 Punkten für die Pflanzenwelt und einer Punktebewertung von 75.199 für die Planung ein Flächenausgleich erreicht.