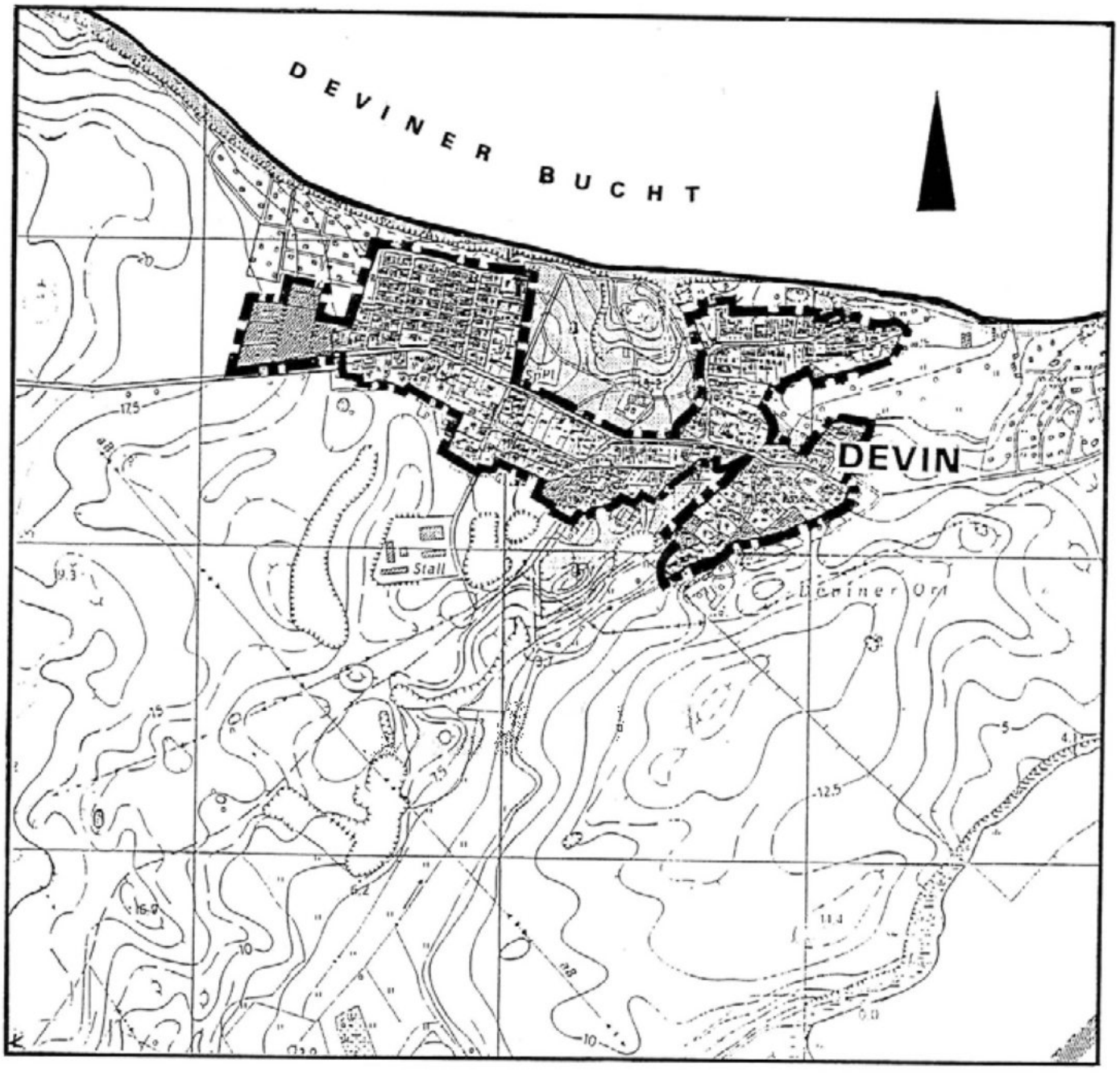
HANSESTADT STRALSUND

KLARSTELLUNGSSATZUNG UND ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG DEVIN

Begründung



I n h a l t s v e r z e i c h n i s

1. Anlaß und Ziel der Satzung
2. Städtebauliche Ausgangssituation
3. vorhandene Einschränkungen der Bebaubarkeit
   - 3.1 Gewässerschutzstreifen
   - 3.2 Schutz des Kurparkes Devin
   - 3.3 Bodendenkmalschutz
   - 3.4 Schutz der Bundeswasserstraße
4. Inhalt der Klarstellungssatzung
5. Inhalt der erweiterten Abrundungssatzung
   - 5.1 Art und Maß der Nutzung
   - 5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche
   - 5.3 Ausgleichsmaßnahmen
   - 5.4 Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf
6. Erschließung
7. Verfahrensverlauf

1. Anlaß und Ziel der Satzung

Aufgrund der landschaftlich reizvollen Umgebung, u. a. der günstigen Lage am Strelasund, gehört die Ortslage Devin zu den begehrten Baustandorten für Wohngebäude, insbesondere für kleinere Interessenten, wie z. B. Eigenheimbauer.

Seit 1990 wurden zahlreiche Nachfragen zur Bebaubarkeit der Grundstücke gestellt. Nicht alle Anträge konnten befriedigend beschieden werden, da für die Beurteilung der Zulässigkeit von Bauvorhaben die Abgrenzung vom Innenbereich zum Außenbereich eine wesentliche Voraussetzung ist, insbesondere für Vorhaben am Ortsrand.

Im Außenbereich (§ 35 BauGB) soll sich die bauliche Entwicklung grundsätzlich nicht vollziehen. Der Innenbereich, definiert als "im Zusammenhang bebauter Ortsteil", ist nach den Maßgaben des § 34 Abs. 1 bis 3 BauGB bebaubar. Die Bauvorhaben müssen sich nach Art und Maß der Nutzung in die Eigenart der Umgebung einfügen.

Ziel der Satzung ist es, eine eindeutige Grenze zwischen Innen- und Außenbereich zu definieren. Dies soll für den Bestand mit der Klarstellungssatzung und für die zukünftige bauliche Entwicklung mit der erweiterten Abrundungssatzung erfolgen. Da eine selbständige Abrundungssatzung rechtlich nicht zulässig ist, erfolgt sie im inhaltlichen und sachlichen Zusammenhang mit der Klarstellungssatzung.

2. Städtebauliche Ausgangssituation

Die Ortslage Devin, bereits 1273 urkundlich erwähnt, entwickelte sich aus einer wendischen Fischersiedlung Anfang des 20. Jahrhunderts zu einem Kurort. Devin besitzt eine selbständige, organisch gewachsene Struktur, welche sich als eigene städtebauliche Einheit mit entsprechendem Gewicht darstellt.

Das historische Ortsbild prägende Elemente, wie der Kurpark mit Kurhaus, der Angerbereich an der Einmündung der Strandstraße in die Dorfstraße, sind noch erlebbar. Dieser Ortsmitte untergeordnet war die übrige Bebauung meist eingeschossig, eine Einzelhausbebauung entlang der Straßen mit rückwärtigen großen Gärten dahinter.

Devin ist nach dem 2. Weltkrieg durch Wochenendhaussiedlungen und Kleingartenanlagen in Randbereichen gewachsen.

In den achtziger Jahren entstand die westlich vom Kurpark gelegene Eigenheimsiedlung. Das Erscheinungsbild der Siedlung ist von den wirtschaftlichen Zwängen der achtziger Jahre in der ehemaligen DDR geprägt (vorgeschriebener Haustyp, Grundstücksgröße usw.). Die Einfamilienhäuser am Uferweg, Kornblumenweg, am Park und Inselblick sind mehr für ihre Zeit als für Devin typisch.

Devin war und ist ein beliebtes Ausflugsziel. Bei den wandelnden Ansprüchen bleiben unverändert für die Erholungssuchenden folgende Anziehungspunkte: Kurpark, Sandstrand am Strelasund, Naturschutzgebiet Deviner Haken und der Deviner See. In diesem Zusammenhang zu erwähnen ist auch die Jugendherberge in der Strandstraße.

3. Vorhandene Einschränkungen der Bebaubarkeit

3.1 Gewässerschutzstreifen, entspr. § 7 1. Gesetz zum Naturschutz M-V vom 10.1.92

Am Strelasund (Boddengewässer) dürfen bauliche Anlagen in einem Abstand bis zu 200 m von der Uferlinie nicht errichtet oder wesentlich erweitert werden. Über Ausnahmen entscheidet die Untere Naturschutzbehörde.

Der nördliche Teil der Strandstraße, am Park, Inselblick, Kornblumenweg und Uferweg sind von dieser naturschutzrechtlichen Festsetzung betroffen.

Außerdem müssen aufgrund des § 87 Abs. 2 u. 3 des Wassergesetzes des Landes M-V (LWaG) vom 30.11.92 bauliche Anlagen im 50-m-Bereich, gemessen von der oberen Böschungskante des Streifens am Sund, dem Staatlichen Amt für Umwelt und Natur (STAUN) als zuständige Wasserbehörde zur Prüfung und Abstimmung vorgelegt werden. Maßnahmen dürfen erst nach erteilter Ausnahmegenehmigung durch das STAUN realisiert werden.

Betroffene Grundstücke liegen im o. g. Bereich.
Besonders verwiesen wird auf den Bereich der Jugendherberge Devin. Das Gelände ist sturmflutgefährdet. Vor Bau entsprechender Hochwasserschutzanlagen sind Neubauten, Erweiterungen o. a. wertsteigernde Maßnahmen in diesem Bereich nicht zulässig.

Gewässerschutz am Deviner Bach
Auch am Deviner Bach ist der Gewässerschutz zu beachten. Beidseitig von der Böschungsoberkante gemessen, besteht im 7 m Bereich ein generelles Bauverbot (§ 81 LWaG). Über Ausnahmen entscheidet die Untere Wasserbehörde.

3.2 Schutz des Kurparkes Devin

Der Kurpark Devin ist eine zum Wohnbereich gehörende Parkanlage und somit kein Wald nach Landeswaldgesetz (§ 2 LWaldG vom 8.2.1993). Aufgrund des Bestandes an Waldgehölzen wird zur Sicherung vor Gefahren auf den § 20 LWaldG verwiesen.
Zum Kurpark sollte bei der Errichtung baulicher Anlagen ein Abstand von 50 m eingehalten werden. Die vorhandene Bebauung der angrenzenden Baugrundstücke liegt z. T. bereits innerhalb des 50 m Bereiches:
Flurstücke der Flur 1:
1, 2/6, 17/2, 17/3, 18, 19/6, 20, 50, 51/1, 51/6, 52, 53, 54, 256, 257/1, 257/3, 257/5, 258, 259, 260, 261/1, 261/3, 261/4, 270, 80/3, 80/4, 80/5, 80/6, 80/11, 82/1, 82/2, 82/3.

Es kommt auf die konkrete Einzelfallbetrachtung an, ob das geplante Bauvorhaben nicht anders realisiert werden kann als durch Unterschreitungdes 50 m Abstandes (analog des Waldabstandserlasses vom 30.5.1996).
Der Kurpark Devin ist unter der Nr. 808 der Denkmalliste der Stadt vom 1.3.1996 als Einzeldenkmal eingetragen.
Die Parkanlage wurde etwa in der Mitte des 19. Jh. angelegt (Ausflugsgaststätte, Pavillon u. Landungsbrücke, Wegenetz u. Pflanzungen).

3.3 Bodendenkmalschutz entspr. § 2 Abs. 5 u. § 11 DSchG M-V

Im Bereich Devin gibt es mehrere frühgeschichtliche Fundplätze. Angesichts der bereits bekannten Bodendenkmale sowie der für die prähistorische Besiedlung günstigen topographischen Gegebenheiten muß mit weiteren Fundstellen gerechnet werden. Daher sind alle Einzelbaumaßnahmen genehmigungspflichtig.

Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist 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 die Entdecker, der Leiter der Arbeiten, der Grundeigentümer sowie zufällige Zeugen, die den Wert des Fundes erkennen. Die Verpflichtung erlischt 5 Werktage nach Zugang der Anzeige.

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 Landesamtes für Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende Funde unverzüglich bergen und dokumentieren.

3.4 Schutz der Bundeswasserstraße entspr. § 31 u. 34 BundeswasserstraßenG

Von der Wasserstraße auf dem Strelasund aus sichtbar, dürfen keine Lichter bzw. Beleuchtungsanlagen errichtet werden, die die Schiffahrt stören, zur Verwechslung mit Schiffahrtszeichen Anlaß geben oder die Schiffsführer durch Blendwirkung oder Spiegelungen irreführen. O. g. Anlagen einschließlich Leuchtreklamen sind dem Wasser- u. Schiffahrtsamt Stralsund frühzeitig anzuzeigen.

4. Inhalt der Klarstellungssatzung

Wesentliche Aufgabe der Klarstellungssatzung ist die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich nach den tatsächlichen Verhältnissen. Dazu gehört insbesondere die vorhandene Bebauung auf den Grundstücken.

Die Abgrenzung des Innenbereiches erfolgte rechtseindeutig, in der Regel grundstücksbezogen (parzellenscharf).

In besonderen Fällen, so bei großen Grundstücken, die am äußeren Rand des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles liegen, wurde die bebaubare Innenbereichsfläche der Grundstücke vermaßt (siehe Planzeichnung).

Außerdem wurde bei der Abgrenzung berücksichtigt, daß die besonderen naturräumlichen Merkmale (Kurpark, Niederung des Deviner Baches) erhalten bleiben. Diese Bereiche sind nicht in den Innenbereich einbezogen. Zur Wahrung und zum Schutz des Uferbereiches am Strelasund (Gewässerschutzstreifen) ist im nördlichen Bereich der Strandstraße und westlich des Kurparkes analog abgegrenzt worden (siehe Planzeichnung und Klarstellungssatzung § 1 (3)).

Es erfolgte nur die Einbeziehung der bereits bebauten, dem Strelasund abgewandten Grundstücksteile.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes, Stand vom 20.9.1995, stellt die entsprechend Klarstellungssatzung als Innenbereich definierten Flächen als Wohnbauflächen dar.

Die Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich ergibt sich aus den Vorschriften des § 34 BauGB Abs. 1 bis 3 (Klarstellungssatzung, § 1 (4)).

Neue Vorhaben, u. a. auch Um- und Ausbauten, müssen sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen, die Erschließung muß gesichert sein und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden. Ein tragender Gesichtspunkt des Baugesetzbuches ist die Planmäßigkeit. Die Innenbereichsvorschriften des § 34 BauGB stellen in diesem Sinne den Planersatz dar.

Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege erfolgt bei den Bauvorhaben im Rahmen der nach § 34 Abs. 1 BauGB gebotenen Prüfung des Sicheinfügens in die Eigenart der näheren Umgebung. Entsprechend Baumschutzsatzung der Hansestadt Stralsund vom 15.3.92 ist es unzulässig, größere Bäume (Stammumfang 50 cm, gemessen in 1 m Höhe), Großsträucher (Höhe über 3 m) sowie Gehölzstreifen (Höhe über 3 m) zu zerstören oder zu beschädigen. Vorhaben im Bereich der Klarstellungssatzung sind nicht als Eingriffe zu bewerten.

5. Inhalt der erweiterten Abrundungssatzung

Zu den durch die Klarstellungssatzung festgesetzten Grundstücken sollen weitere Flächen in den Innenbereich einbezogen werden (siehe Planzeichnung u. Erweiterte Abrundungssatzung § 1 (3)).

5.1 Art und Maß der Nutzung

Diese einbezogenen Bereiche grenzen an Baugrundstücke, die durch überwiegende Wohnnutzung geprägt sind. Die Einbeziehung der Grundstücke erfolgt ausschließlich zugunsten von Wohnbauvorhaben. Die einbezogenen Flurstücke 29/2, 29/3, 29/4 wurden bisher gärtnerisch, die Flurstücke 64/1, 64/2, 65, 71, 72, 73/2, 124 und 263/6 wurden landwirtschaftlich genutzt.

Für die einbezogenen Bereiche werden auf der gesetzlichen Grundlage, insbesondere des § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG in Verbindung mit § 34 Abs. 4, nachfolgende Festsetzungen getroffen (siehe Erweiterte Abrundungssatzung, § 2).

Es dürfen nur eingeschossige Wohngebäude errichtet werden. Die Einschränkung der Nutzung ergibt sich aus o. g. Gesetz. Die nähere Umgebung wird durch eingeschossige Gebäude geprägt. Zum Wohnen zugehörige Nebenanlagen sind mit Ausnahme von Einrichtungen und Anlagen für die Tierhaltung gestattet. Die Tierhaltung erzeugt in der Regel Lärm- und Geruchsbelästigungen, die in Wohngebieten häufig zu Nachbarschaftsstreit führen.

5.2 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Begründet durch den Charakter des Ortsteils, der typisch vorherrschenden offenen Bauweise, können nur Einzel- und Doppelhäuser mit einer auf 25 m begrenzten Länge gebaut werden. Die Grundstücke dürfen nur in begrenztem Maße überbaut werden. Dies entspricht einerseits dem Charakter des Ortsteils (siehe Pkt. 2 der Begründung), ist andererseits notwendig, um einen harmonischen, in die offene Landschaft übergehenden Ortsrand zu erhalten bzw. zu gestalten.

Die einbezogenen Grundstücke sind mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0.2, am Westrand von 0.15, festgesetzt. Damit können in der Regel bis maximal 30 % der Grundstücksfläche, am Westrand 22,5 % der Grundstücksfläche von baulichen Anlagen (einschließlich Nebenanlagen, Stellplätze und Zufahrten) überdeckt werden.
Es ist eine Bebauungstiefe von 25 m gemessen von der tatsächlichen Straßen- bzw. Weggrenze festgesetzt. Gebäude und Gebäudeteile dürfen nicht über diese Bebauungstiefe hinaus vorgesehen werden. Ausnahmen sind nicht zugelassen.

Dem Charakter des Ortes entsprechend ist die Bebauung auf den straßenseitigen Teil der Grundstücke zu begrenzen. Besonders bei großen Grundstücken sind die rückwärtigen Flächen für Begrünung und Bepflanzung vorzusehen.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Nach dem BauGB-MaßnahmenG, welches die entscheidende rechtliche Grundlage für die erweiterte Einbeziehung der Grundstücke in die Satzung ermöglicht, sind die naturschutzrechtlichen Belange bei den einbezogenen Flächen zu beachten.

Entsprechend § 8 a Abs. 1 BNatSchG ist der Eingriff durch die zulässigen Vorhaben zu bewerten und durch landschaftschaftspflegerische Maßnahmen zu mindern, soweit als möglich auszugleichen.

Die Grundstücke dürfen nur gering überbaut werden, dadurch ist auch der Eingriff begrenzt. Der zu erwartende versiegelte Flächenanteil (22,5 bzw. 30 %), der unvermeidbar einen Eingriff in den Naturhaushalt, insbesondere den Boden, darstellt, ist durch Pflanzgebote auf den Grundstücken weitgehend auszugleichen.

Von der tatsächlichen Bebauung nicht überdeckten Grundstücksfläche (Garten) sind 20 % mit Gehölzen (Sträuchern) zu bepflanzen. Außerdem ist pro 150 qm bzw. 200 qm Gartenfläche ein Laubbaum (kein Obstbaum) zu pflanzen (siehe erweiterte Abrundungssatzung, § 2 (3) u. (4)). Auf den Grundstücken am Westrand sind außerdem auf der straßenabgewandten Seite Gehölzstreifen von 3 m Breite anzulegen.

Mit den Pflanzmaßnahmen auf den Eingriffsgrundstücken, welche von den Eigentümern zu finanzieren u. zu unterhalten sind, wird ein Ausgleich von ca. 70 bis 90 % gewährleistet.

Darüber hinausgehende Maßnahmen sind den Eigentümern kaum zumutbar, städtische Mittel sowie Ausgleichsflächen stehen nicht zur Verfügung. Entsprechend § 1 (6) BauGB wird in der Abwägung der Wohnnutzung der Vorrang gegenüber einem rechnerischen 100 %-Ausgleich gegeben (siehe Ausgleichsbilanz in Anlage).

5.4 Darstellung im Flächennutzungsplanentwurf

Die südlich der Ortslage einbezogenen Grundstücke sind im Entwurf zum Flächennutzungsplan als Wohnbauland bzw. Landwirtschaftsflächen dargestellt. Wobei zu bemerken ist, daß der Flächennutzungsplan keine parzellenscharfen Abgrenzungen trifft.

Im westlichen Randbereich des Ortsteiles ist in den Entwürfen zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan ein Grünzug dargestellt, welcher im nördlichen Bereich auch die vorhandene Kleingartenanlage umfaßt. Über den Grünzug soll der Bezug zu der südlich des Deviner Weges angrenzenden offenen Landschaft (Ackerflächen) hergestellt werden.

Der Grünzug wird durch den 10 m breiten Pflanzstreifen des westlich angrenzenden Bebauungsplanes Nr. 5, durch die in der Erweiterten Abrundungssatzung festgesetzten 3 m breiten Pflanzstreifen, sowie das Pflanzgebot entlang der Nordseite des Deviner Weges umgesetzt.

Die bewußt begrenzte Bebaubarkeit der privaten Grundstücke und umfassende Pflanzverpflichtungen bewirken zwischen der vorhandenen Eigenheimsiedlung Devin und der Neubebauung des Bebauungsplanes Nr. 5 eine räumliche Zäsur und gliedert damit die Stadtteile Andershof und Devin. Durch diese räumliche Zäsur wird das Orts- und Landschaftsbild der Ortslage Devin gewahrt.

6. Erschließung

Die Erschließung der Ortslage Devin ist gesichert. In den zurückliegenden Jahren seit 1991 erfolgte die Sanierung des Straßen- und Wegenetzes, einschließlich der Beleuchtung.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Freigefälleleitungen, die in die Pumpwerke an der Jugendherberge und am Kornblumenweg münden. Vom Pumpwerk Kornblumenweg werden die Abwässer zum Schmutzwassersystem in Andershof gepumpt.Die Regenwasserableitung erfolgt getrennt vom Schmutzwasser in den Deviner Bach (Graben 13) und über eine Rohrleitung im Bereich der Alt-Neubausiedlung mit direktem Auslauf in den Strelasund. Der Ort ist an das Zentrale Trinkwassernetz und Niederspannungsnetz angeschlossen, Telekom und neue Gasleitungen sind ebenfalls verlegt.

Vom Wohngebiet (Bebauungsplan Nr. 5) entlang des Deviner Weges verlaufen Trinkwasserleitung (DN 150), Schmutz- und Regenwasserfreigefälleleitungen (jeweils DN 200), Elektro-, Gas- und Wasserleitung, die den Anschluß der einbezogenen Grundstücke entsprechend der erweiterten Abrundungssatzung grundsätzlich ermöglichen.

7. Verfahrensverlauf

16.04.93	Auslegungsbeschluß
14.05.-15.06.93	erste öffentliche Auslegung
13.07.-20.08.93	erste Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
07.04.94	erneuter Auslegungsbeschluß sowie Abwägungsbeschluß
06.05.-09.06.94	erneute öffentliche Auslegung
22.04.-01.06.94	erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
01.06.94	Bescheid über die Ausnahmegenehmigung zum Bauen im Gewässerschutzstreifen mit Auflagen
10.11.94	Satzungsbeschluß
02.05.95	Versagung der Genehmigung durch die höhere Verwaltungsbehörde
10.09.-11.10.96	3. öffentliche Auslegung
1. HJ 98	Satzungsbeschluß

Anlage:
Ausgleichsbilanz

Stralsund, den 30.10.1997

Z i l l i c h
Abt. Stadtplanung

Stralsund, den 09. März 1998 LS

HANSESTADT STRALSUND 1

Der Oberbürgermeister

Anlage zur Begründung

Ausgleichsbilanz

1. Bewertungssystem

Um die fachliche Bewertung von Flächenbestand, Planungsauswirkungen und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen transparent zu gestalten, sind in vielen Bundesländern Punktbewertungssysteme für Biotoptypen eingeführt worden. Im Land Mecklenburg-Vorpommern ist dies derzeit noch nicht der Fall.

Ersatzweise wurde das "Bilanzierungsmodell für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung", erarbeitet vom SB Landschafts- u. Grünordnungsplanung der Hansestadt Stralsund, angewandt.

Die entsprechend der qualitativen Bedeutung des genannten Faktors festgestellte Wertstufe wird mit der Quadratmeterzahl des Bestandes bzw. der Eingriffs-, Ausgleichs- oder Ersatzfläche multipliziert.

Die Flächenbilanzierung der Planung erfolgt auf der Grundlage der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ), einschließlich einer 50 %igen Überschreitung dieser. In Abhängigkeit von der Nutzung sind die Böden unterschiedlich stark bzw. nicht versiegelt und zeigen unterschiedlichen Vegetationsbestand.

2. Bestandsbewertung

2.1. Bestandsbewertung für die westlich liegenden Flurstücke

Flurstücksnummer	ges. Fläche in m^2 (= nicht bebauter Fläche)	X	Punkte
64/1	2242	0,5	1121
64/2	2418	0,5	1209
65, anteilig	1671	0,5	836
71, anteilig	1500	0,5	750
72, anteilig	4945	0,5	2473
73/2, anteilig	1490	0,5	745

Die hier aufgezählten Flurstücke (gesamt bzw. anteilig) enthalten keine Versiegelung, so daß die gesamte Fläche mit dem Faktor 0,5 (ehem. intensive Ackerfläche, die z. Z. brachliegt) multipliziert werden konnte.

2.2. Bestandswertung für die südlich liegenden Flurstücke

Flurstücksnummer	nicht bebaute Fläche in m^2 (ges. Fläche - bebaute Fläche)	X	Punkte
263/6	1720 (1720 - 0)	0,5	860
29/2	700 (720 - 20)	0,4	280
29/3	460 (480 - 20)	0,4	184
29/4	700 (720 - 20)	0,4	280
124	2960 (2960 - 0)	0,5	1480

Hier wurde die nicht überbaute Fläche in Ansatz mit dem jeweiligen Faktor gebracht.

Der Faktor 0,4 entspricht der Kleingartennutzung, außer bei dem Flurstück 263/6 handelt es sich um eine intensive Ackerfläche mit Übergang zur Brache. Der Faktor 0,5 wird wie im westlichen Bereich zugrundegelegt.

3. Planungsauswirkungen

Durch jede einzelne Baumaßnahme erfolgt ein naturschutzrechtlicher Eingriff, dessen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen nach § 8 a Abs. 3 BNatSchG auf dem Grundstück vom Vorhabenträger durchzuführen sind.

Auf dem Eingriffsgrundstück hat der Einzelausgleich anhand der Festsetzungen der Abrundungssatzung zu erfolgen und ist in der Baugenehmigung nachzuweisen.

Eingriff/Ausgleich für die westlich liegenden Flurstücke
GRZ 0,15; max. bebaubare Fläche = 22,5 % (15 % + 7,5 % Überschreitung)

Flurstücks-nummer	ges.Fläche in qm	beb.Fläche in qm	nicht beb.Fläche in qm		X	Punkte	ausge-glichen
64/1	2242	504	1738,	davon:			
			114 qm	Gehölz-streifen (38m x 3m)	0,7	80	
			1624 qm	KG	0,5	812	
					ges.Punkte:	892	
					Defizit :	229	80 %
64/2	2418	544	1874,	davon:			
			117 qm	Gehölz-streifen (39m x3m)	0,7	82	
			1757 qm	KG	0,5	879	
					ges.Punkte:	961	
					Defizit :	248	80 %
65	1671	376	1295,	davon:			
			78 qm	Gehölz-streifen (26m x3m)	0,7	55	
			1217 qm	KG	0,5	608	
					ges.Punkte:	663	
					Defizit :	173	79 %
71	1500	338	1162,	davon:			
			75 qm	Gehölz-streifen (25m x3m)	0,7	53	
			1087 qm	KG	0,5	543	
					ges.Punkte:	596	
					Defizit :	154	79 %
72	4945	1113	3832,	davon:			
			177 qm	Gehölz-streifen (59m x 3m)	0,7	124	
			3655 qm	KG	0,5	1828	
					ges.Punkte:	1952	
					Defizit :	521	79 %
73/2	1490	335	1155,	davon:			
			156 qm	Gehölz-streifen (52m x3m)	0,7	109	
			999 qm	KG	0,5	500	
					ges.Punkte:	609	
					Defizit :	136	82 %

. Eingriff/Ausgleich für die südlich liegenden Flurstücke
GRZ 0,2; max. bebaubare Fläche = 30 % (20 % + 10 % Überschreitung)

Flurstücks-nummer	ges.Fläche in qm	beb.Fläche in qm	nicht beb.Fläche in qm	X	Punkte	ausge-glichen
263/6	1720	516	1204	0,5	602	
				Defizit :	258	70 %
29/2	720	216	504	0,5	252	
				Defizit :	28	90 %
29/3	480	144	336	0,5	168	
				Defizit :	16	91,3 %
29/4	720	216	504	0,5	252	
				Defizit :	28	90 %
124	2960	888	2072	0,5	1036	
				Defizit :	444	70 %

Fazit: Bei den innerhalb des Geltungsbereiches relevanten Flurstücken ist entsprechend der Festsetzungen ein Mindestausgleich von 70 - 90 % gewährleistet. Es handelt sich hier um einen Mindestausgleich, da neben der GRZ auch eine 50 %ige Überschreitung dieser mit berücksichtigt wurde.
Für die westlich liegenden Flurstücke wird zusätzlich ein 3 m breiter Gehölzstreifen auf der straßenabgewandten Seite gefordert. Ein Mindestausgleich für diese Flächen von ca. 80 % ist aufgrund der umfangreichen Festsetzungen gerechtfertigt. Weitere Ausgleichsmaßnahmen sind den Grundstückseigentümern nicht zumutbar.