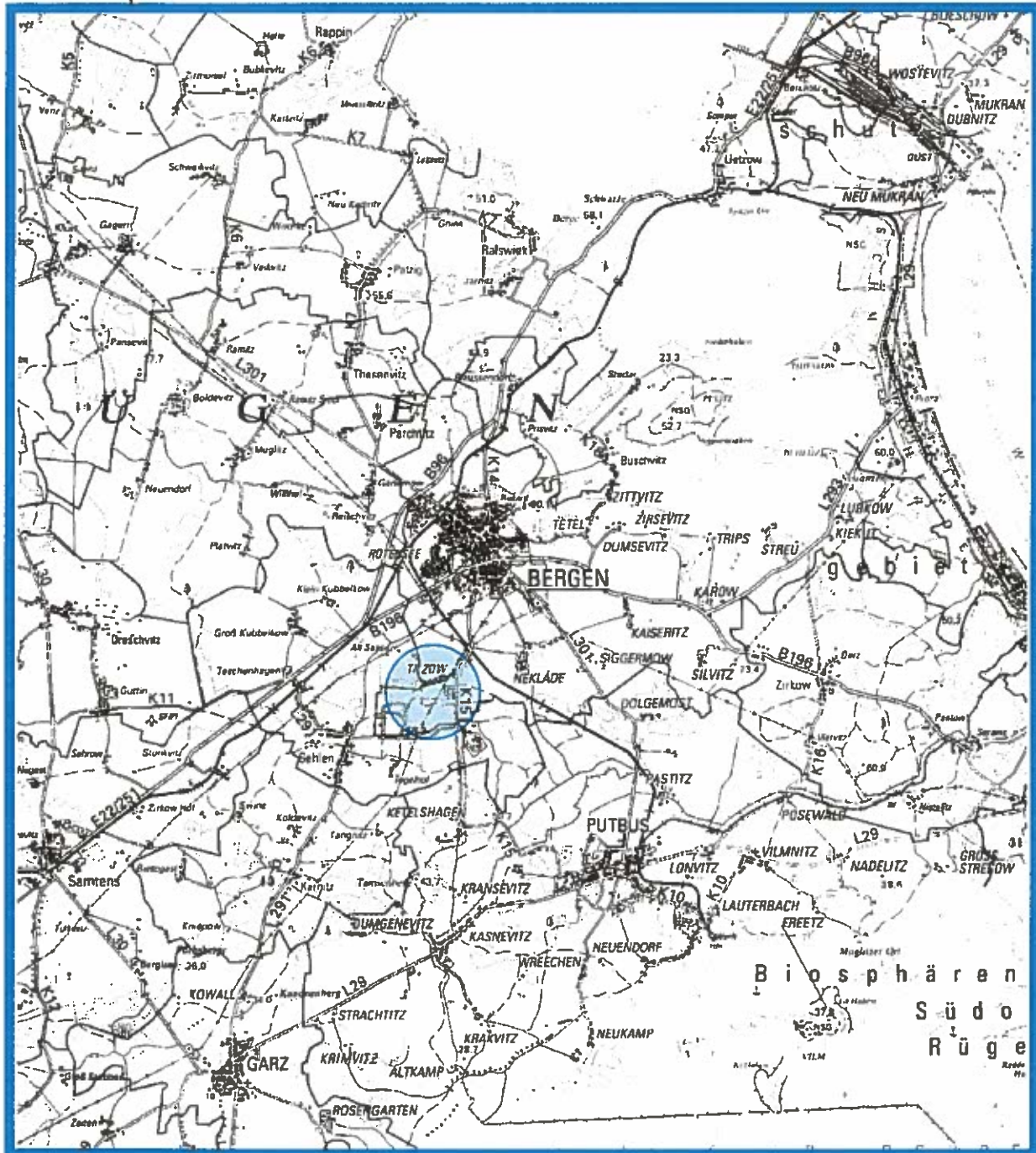




Stadt Bergen auf Rügen
Landkreis Rügen

Begründung

zur Satzung über die 1. Änderung des B-Plans Nr. 6

„Ortsteil Tilzow“

gebilligt durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom 04.12.2002,
geändert durch Beschluss der Stadtvertretung der Stadt Bergen auf Rügen vom

Bergen auf Rügen, 04.12.02

Bürgermeisterin

	Inhalt	Seite
0.	Vorbemerkung	2
1.	Ziel und Zweck der Planung	2
2.	Planungserfordernis, Geltungsbereich	2
3.	Rechtsgrundlagen	3
4.	Lage und Situation des Plangebietes	3
5.	Grundzüge der Planung	5
6.	Bauliche und sonstige Nutzung	5
7.	Verkehr	7
8.	Technische Infrastruktur / Altlastenverdacht	9
9.	Grünordnung	11
10.	Prüfung der UVP-Pflicht	13
11.	Flächenbilanz	13
12.	Maßnahmen zur Plandurchführung / Sonstiges	14
13.	Baugestalterische Ziele	15

Anlage: Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung gem. § 1a BauGB, § 8a BNatSchG. (4 S.)

0. Vorbemerkung

Der Bebauungsplan Nr. 6 „Ortsteil Tilzow“ wurde am 10.02.2000 rechtskräftig.

Mit Schreiben v. 15.05.01 liegt der Stadt Bergen auf Rügen ein Antrag auf Änderung des B-Plans vor. Die Stadtvertretung Bergen auf Rügen stimmt mit Beschluss vom 19.09.01 diesem Änderungsbegehren im Grundsatz zu und eröffnet gem. § 2 (1) BauGB das Verfahren zur 1. Änderung der rechtskräftigen Satzung über den B-Plan Nr. 6.

Die Stadt korrigiert damit die Planungsziele zum B-Plan Nr. 6 vor dem Hintergrund der seit dem Aufstellungsbeschluss im Jahre 1991 deutlich veränderten Bedarfs- und Nachfragesituation. Sie berücksichtigt dabei stärker den anhaltenden Trend zum Einfamilienhausbau in diesem, dem ländlichen Siedlungsraum zuzurechnenden Ortsteil.

1. Ziel und Zweck der Planung

Mit der Satzungsänderung soll die Bebaubarkeit des Gebietes für den Einfamilienhausbau optimiert werden. Die Baugrenzen sollen dafür teilweise großzügiger gefasst werden, so dass durchgängig eine marktgerechte Parzellierung in 500 – 600 m² große Grundstücke planungsrechtlich ermöglicht wird. Die Festsetzung von Firstrichtungen und der Bauweise sollte zur Flexibilisierung der privaten Bebauungsmöglichkeiten teilweise aufgegeben werden. Eine bisher zulässige Bebauung mit kleineren Mehrfamilienhäusern ist nicht mehr vorgesehen. Die zwischen der bestehenden Ortslage und dem Erschließungsgebiet bisher festgesetzten privaten Gartenflächen sollen mangels nachhaltiger Nutzungsabsichten in Wohnbauflächen umgewandelt werden um einer Verödung der Flächen zu begegnen. Die kleinere Spielfläche im zentralen Planbereich soll zur nachhaltigen Sicherung einer ausreichenden Wohnruhe aufgegeben werden, weil gleichzeitig am Gebietsrand ein Spielplatz in ausreichender Größe festgesetzt ist.

Vor dem Hintergrund der kommunalen Unterhaltungslast soll insgesamt die Festsetzung von öffentlichen Flächen und ggf. ihre Umwandlung in ‚Privat‘ geprüft werden. Die bislang private Erschließungsfläche im östlichen Planbereich (Geh-, Fahr- und Leitungsrecht) soll in eine Verkehrsfläche mit künftig öffentlicher Widmung umgewandelt werden, um die Erschließung der anliegenden Baugebiete nachhaltig zu sichern. Im westlichen Planbereich sind die festgesetzten Verkehrsflächen für die Erschließung der Bauflächen nicht ausreichend; sie sind unter Berücksichtigung der Bedürfnisse des fließenden und ruhenden Verkehrs und der Ansprüche von Rettungs- und Müllfahrzeugen neu zu dimensionieren.

Die in die Satzung integrierten örtlichen Bauvorschriften sollen im Spannungsfeld zwischen gestalterischer Qualität und Bauherrenfreiheit gelockert werden, um den künftigen Bauherren Flexibilität zur Anpassung ihrer Bedürfnisse zu bieten.

2. Planungserfordernis, Geltungsbereich

Gemäß § 1 Abs.2 BauGB haben die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.

Aufgrund der örtlichen Nachfragesituation im Wohnungsbau werden Änderungserfordernisse bezüglich einzelner Festsetzungen deutlich, die die Grundzüge der bisherigen Planung berühren. Das allgemeine Planungsziel des B-Plans – die überwiegende Wohnbebauung der Flächen südlich des Altdorfes Tilzow bleibt dabei unverändert bestehen.

Die Planungsziele beinhalten eine Ergänzung der Wohnbauanderschließung. Hierfür sind Zulässigkeitsregelungen über Art und Maß der Nutzung und über die Zuordnung von Verkehrs- und Erschließungsflächen und Bauflächen erforderlich. Aufgrund der darüber hinaus planungsrechtlich zu sichernden stadttechnischen und verkehrlichen Erschließung und der zu beachtenden forstlichen und naturschutzrechtlichen Belange ist die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplans als Voraussetzung für eine Umsetzung der städtischen Entwicklungsabsichten nach §§ 30, 125 BauGB erforderlich.

Das Planungserfordernis für die 1. Änderung des rechtskräftigen B-Plans ergibt sich weiterhin aus dem Umfang der vorgesehenen Entwicklung, da die Koordination der im Plangebiet potentiell betroffenen Interessen anderer Eigentümer und TöB nicht mehr - wie typischerweise bei einem Einzelvorhaben, das etwa von einzelnen Festsetzungen des B-Plans abweicht - dem Bauherren allein im Wege des Bauantragsverfahrens überlassen werden kann, sondern eine spezifische planerische Abwägung erfordert.

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die bestehende Ortlage Tilzow im Norden und
- die Forst Prora im Süden und Westen.

Das Plangebiet im Geltungsbereich des B-Plans umfasst eine Fläche von ca. 20,3 ha.

3. Rechtsgrundlagen

Die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 06 wird auf der Grundlage der §§ 1 (3), 2 (1) i.V.m. § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie des § 86 der Landesbauordnung (LBauO M-V) i.V.m. § 9 (4) BauGB aufgestellt.

Für die Aufstellung und den Vollzug der 1. Änderung des B-Planes gelten folgende Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch zuletzt geändert durch Art. 3 des Zehnten Euro-Einführungsgesetzes vom 15.12.2002 (BGBl. I 2001, S.3762)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.93 (BGBl. I S. 466)
- Raumordnungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 28.04.93 (BGBl. I S. 630)
- Landesnaturschutzgesetz M-V (LNatG M-V) i.d.F. der Bekanntmachung v. 29.07.98 (GVOBl. M-V, S. 647) und Bundesnaturschutzgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 12.03.87 (BGBl. I S.889), geändert durch Art. 11 des Gesetzes vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950),
- Landesbauordnung Mecklenburg - Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.98 (GVOBl. M-V, S. 468), geändert durch das Erste Gesetz zur Änderung der Landesbauordnung (1. ÄndG-LBauO M-V) vom 28.03.2001 (GVOBl. M-V S. 60).

Der Bebauungsplan Nr. 6 ist nach § 8 (2) BauGB aus dem aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Bergen auf Rügen entwickelt.

4. Lage und Situation des Plangebietes

Der Geltungsbereich umfasst den alten Siedlungsbereich des zum Dorfes Tilzow, einem Straßendorf mit einer Längenausdehnung von ca. 500 m, das geprägt ist durch eingeschossige Einzelhausbebauung beidseitig der alten Dorfstraße. Neben einzelnen Neubauten der jüngeren Vergangenheit auf vorhandenen Lückengrundstücken bestehen aufgrund des gültigen B-Plans Nr. 06 an weiteren Standorten Möglichkeiten der Einfügung von 3 – 4 Wohngebäuden. Die Alte Dorfstraße ist auf ca. 3,5 m Breite mit Kopfsteinpflaster befestigt und wird durch unbefestigte Randstreifen und in deren Anschluss Vorgärten bzw. begrünte Vorzonen der Bebauung gesäumt. Die Straße ist durch erhebliche Verwerfungen und ausgefahrene Ränder gekennzeichnet und bedarf der Sanierung. Der Straßenzug ist von wertvollem Altbaumbestand begleitet.

Am Südrand des Plangebietes befindet sich ein Wohngehöft, das derzeit durch einen mit Betonplatten auf ca. 2,8 m Breite befestigten Fahrweg erschlossen ist, der im Einmündungsbereich zur Dorfstraße als Hohlweg ausgebildet ist und in seinem Verlauf westseitig durch eine 0,3 – 0,6 m hohe Böschung begleitet.

Südlich der bestehenden Dorflage schließt sich eine Ödlandfläche an, die bereits infolge der Aufstellung des B-Plans der antropogenen Nutzung weitgehend entzogen ist. Auf einem Streifen im südlichen Anschluss an die für Wohnzwecke und teilweise gewerblich genutzten Grundstücke des bestehenden Dorfes befindet sich ein Streifen brachgefallener Hausgärten, die aufgegeben sind und aufgrund der weitestgehend erfolgten Veräußerung dieser Flächen für eine Gartennutzung auch nicht mehr in Frage kommen. Das in den bisherigen Planungszielen vermutete Nutzungsinteresse an Gartenland hat sich insoweit überholt, so dass zur Vermeidung städtebaulicher Missstände eine Überplanung mit realisierbaren Nutzungen angezeigt ist. Im südlichen Anschluss daran ist auf zwei größeren Teilflächen, die bereits rechtskräftig als Wohnbauland festgesetzt sind, in den vergangenen 3 -5 Jahren ein dichter Birkenaufwuchs entstanden (insgesamt ca. 2,3 ha) die sonstigen Flächen südlich der Dorflage sind als Weideland genutzt. Südwestlich der Dorflage, westlich eines bestehenden, unbefestigten Feldweges, erstreckt sich eine Feuchtwiesenbereich, der durch einen Verflutgraben entwässert wird.

Das gesamte neu zu erschließende Gelände ist durch eine sanft bewegte Topographie geprägt. Um eine kleine Kuppe (38,4 m ü.NN) im zentralen Planbereich fällt das Gelände nach Osten und Süden bis auf 31,0 m NN bis zu einem südöstlich gelegenen Kleingewässer (ca. 29,5 m ü.NN) stetig ab und bildet nach Nordwest und West ein Plateau auf ca. 35 m ü.NN.

Das Plangebiet wird im Süden und Westen von dem Waldgebiet der Forst Prora gesäumt, die eine einzigartige naturräumliche Kulisse für den Wohnstandort darstellt und gleichzeitig in geeigneter Weise Windschatten für die künftige Nutzung bildet. Die Senken entlang der Waldkante sind allerdings auch als Kaltluftbecken geeignet, so dass eine Verbauung dieser Randzonen neben den gesetzlichen Regelungen zum Waldabstand (§ 20 LWaldG M-V) insbesondere auch aus kleinklimatischen Gründen unzweckmäßig ist. Der Kaltluftabfluss geschieht dem Relief folgend nach Nordwest und Osten.

Baugrund:

Der oberflächennahe geologische Untergrund besteht im Plangebiet überwiegend aus nichtbindigen Sedimenten, die grundsätzlich einen tragfähigen Baugrund darstellen. Geringmächtige Sande überlagern den Geschiebemergel der weichseleiszeitlichen Grundmoräne. Der Baugrund wurde im Zuge des Änderungsverfahrens durch das IB Weiße, Bergen, untersucht.

Hydrogeologie:

Der obere Grundwasserleiter ist nach der Hydrogeologischen Karte M 1: 50.000 (HK50) im Lockergestein unter geologisch gestörten Deckschichten verbreitet. Der Flurabstand des oberen zusammenhängenden Grundwassers beträgt nach der vg. Karte > 10 m. Die oberflächlich anstehenden Sande können saisonbedingt wasserführend sein.

Bodendenkmale:

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt.

Der Beginn von Erdarbeiten ist der Unt. Denkmalbehörde spätestens 2 Wochen vor Termin schriftlich anzuzeigen, um zu gewährleisten, dass Mitarbeiter oder beauftragte des LA f. Bodendenkmalpflege bei den Erdarbeiten zugegen sein können und eventuell auftretende zufällige Funde bergen und dokumentieren zu können (§ 11 DSchG M-V).

Sollten während der Bauarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist gemäß § 11 DSchG M-V die zuständige untere Denkmalbehörde zu benachrichtigen und der Fund und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Vertreter 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 5 Tage nach Zugang der Anzeige.

Festpunkte des amtlichen geodätischen Grundlagenternetzes:

Derzeit sind keine Festpunkte im Planbereich bekannt.

Technische Infrastruktur:

Das Plangebiet wird im Südwesten durch eine 110 kV-Freileitung der e.dis Energie Nord AG gequert (zuständig: e.dis NL Demmin). Zu der Leitung ist gem. VDE 0210 ein Abstand von 23 m beidseitig der Trasse von Bebauung freizuhalten.

Verkehrslandeplatz Gütlin

Das Plangebiet liegt im An- und Abflugsektor des Verkehrslandeplatzes Gütlin. Im Zuge der luftrechtlichen Genehmigung (§ 6 LuftVG) sind jedoch weder ein Bauschutzbereich gem. § 12 LuftVG noch etwa Bauhöhenbeschränkungen festgesetzt. Von einer möglichen Ruhestörung durch den Flugbetrieb braucht daher nicht ausgegangen zu werden.

5. Grundzüge der Planung

Die Nutzung in der bestehenden Ortslage Tilzow wird durch den B-Plan Nr. 6 in dem bestehenden Gefüge sowohl nach der Art als auch nach dem Maß der Nutzung festgesetzt. Die Ortslage soll in ihrem Bestand erhalten und hinsichtlich der Ausbildung des öffentlichen Raumes sowie der Ausnutzung von Lückengrundstücken fortentwickelt werden. Durch die 1. Änderung des B-Plans bleibt dieser Planbereich unberührt. Lediglich südlich der Wendeschleife werden zwei Bauplätze ergänzt.

Der südlich angrenzende Bereich soll als reines bzw. allgemeines Wohngebiet gem. §§ 3, 4 BauNVO zum Zwecke der Bebauung mit Einfamilienhäusern entwickelt werden. Die Differenzierung der Nutzungsart erfolgt zum Zwecke der Zonierung von Bereichen, in denen die Nutzung auf die Wohnfunktion weitgehend beschränkt bleiben soll und von solchen Bereiche, in denen sich einzelne sonstige Nutzungen neben dem Wohnen etablieren können (z.B. kleinerer Handwerksbetrieb). Der bisher als privates Gartenland festgesetzte Streifen wird dabei aufgrund der 1. Änderung des B-Plans der Wohnnutzung zugeführt. Das Baugebiet westlich der Planstraße C wird aufgrund der 1. Änderung des B-Plans so erweitert, dass das hochliegenden Areal (34 .. 34,5 m ü.NN) außerhalb der westlich in Feuchtbereiche ausstreichenden Geländeabschnitte (33 .. 33,5 m ü. NN) als reines Wohngebiet genutzt werden kann.

Das Erschließungssystem wird so konzipiert, dass beidseitig anbaubare Verkehrsflächen entstehen. In Bereichen mit größeren Erschließungstiefen wird die Parzellierung von sog. Pfeifengrundstücken in zweiter Reihe eröffnet (WA4, WR7, WA9, auch WA 2, 3). Im Westteil der Planung wird aufgrund der 1. Änderung das bisher geplante Erschließungsnetz grundsätzlich dahingehend geändert, dass zwei separat geführte Straßen geplant werden, die in ihrer Ausbaubreite den Anforderungen an den ruhenden und fließenden Verkehr sowie die Fußgängernutzung und Grundstückerschließung genügen.

Das Gesamtgebiet erhält im Zuge der 1. Änderung mit der Planstraße C eine ausreichend leistungsfähige zweite Anbindung an die Dorfstraße Tilzow, die nach Ausbaubreite und Funktion der Hauptanbindung über Planstraße A zwar untergeordnet ist, jedoch im Havariefall eine Anbindung des Gebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz bietet.

Die für die Regenrückhaltung konzipierten Flächen werden aus planakzessorischen Gründen als Flächen für die Versorgung festgesetzt. Die grünordnerischen Regelungen des bisher rechtskräftigen Planungsstandes werden dabei beibehalten.

Die kleine Spielplatzfläche und ein öffentlicher Grünzug im Zentrum des Plangebietes werden aus Gründen der Sicherung ausreichender Wohnruhe mit der 1. Änderung aufgegeben.

Die Nutzung der südlich an die geplanten Wohnbauflächen angrenzenden Grünflächen als öffentlicher Bereich wird nach der Nutzungsart und hinsichtlich der Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen nach § 1a (3) BauGB beibehalten. Die südliche Randbepflanzung wird den privaten Flächen zugeordnet, wobei die Herstellung und Unterhaltung der Pflanzung weiterhin Regelungsgegenstand der Planung bleiben. Ebenso werden die Grünflächen am westlichen Rückhaltebecken mit der 1. Änderung als private Flächen festgesetzt, da für die ökologische Funktion des Bereiches durch Festsetzung der Zweckbestimmung ausreichend gesichert ist und darüber hinaus kein Erfordernis für eine öffentliche Nutzung (und Unterhaltung) der Fläche besteht.

6. Bauliche und sonstige Nutzung

Art der Nutzung

Die Wohnbaugebiete 1 – 6, 9, 11, 12 werden als Allgemeine Wohngebiete nach § 4 BauNVO festgesetzt. Die Vorschriften der §§ 4, 12-14 BauNVO werden damit nach § 1 (3) BauNVO Bestandteil des Bebauungsplans mit Ausnahme der besonderen Festsetzung im Teil B Nr. 1.2., die unverändert Gegenstand der Satzung bleiben soll.

Die Wohnbaugebiete 7,8,10,11 werden als reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO festgesetzt. Die Nutzung ist hier unverändert nach § 1 (6) BauNVO allein auf die Nutzungsarten Wohnen und kleine Beherbergungsbetriebe beschränkt (Teil B Nr. 1.3). Die nach §§ 12-14 BauNVO zulässigen Nutzungsarten sind dabei zusätzlich Bestandteil der Planung.

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungsarten in den „Bestandsgebieten“ bleibt durch die 1. Änderung des B-Plans unberührt: Mischgebiet MI 1 – 4 i.V.m. Teil B Nr. 1.1.

Maß der Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird nach § 16 (2, 3), § 18 BauNVO durch Festsetzung der Grundflächenzahl sowie der Höhe baulicher Anlagen als Zahl der Vollgeschosse und als Traufhöhe / Oberkante in den reinen und allgemeinen Wohngebieten neu geregelt. Maßgeblich dabei ist dabei für die Stadt Bergen eine übliche Dimension für ein Einfamilienhaus.

Die (Neu)Festsetzung der Grundflächenzahlen erlaubt die Errichtung von Einfamilienhäusern als Einzelhäuser (GRZ 0,25), teilweise als Doppelhäuser (GRZ 0,3) wenn man üblich große Grundstücke voraussetzt (500-600 m² bei Einzel- und 350 – 400 m² bei Doppelhäusern). In einzelnen Fällen sind bei ausreichend tiefen Baufeldern auch Reihenhäuser möglich. Die Festsetzung der Grundflächenzahl wird gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan bis auf kleine Ausnahmen in allen Baugebieten um 0,05 – 0,15 reduziert. Damit wird die angestrebte Lockerung der Baudichte planungsrechtlich fixiert. In den Bereichen, wo bisher bereits rechtskräftig festgesetzte Wohnbauflächen durch die Änderungsplanung berührt sind, ist damit eine erhebliche Reduzierung der Überbaubarkeit / der Versiegelungsmöglichkeit festzustellen. Die Reduzierung der GRZ um 0,05 – 0,15 bedeutet bei einem 500 m²-Grundstück eine Minderung der Grundstücksüberbauung um 25 – 75 m².

Aufgrund der flächenmäßigen Ausdehnung der Baugebiete insbesondere auf den Streifen unmittelbar im südlichen Anschluss an das Altdorf Tilzow und der auf diesen Flächen zusätzlich möglichen Bebauung bleibt die Gesamtbilanz insoweit gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan annähernd ausgeglichen, als dass die insgesamt in den Wohnbaugebieten zulässige Grundfläche nicht wesentlich erhöht wird (alt: GR max. 14.821,00 / neu: GR max. 15.899,41 m²). Die Planung erlaubt nach den geänderten Festsetzungen zum Maß der Nutzung die Errichtung von ca. 93 Einfamilienhäusern in Einzel- und Doppelhausbauweise und in einzelnen Baufeldern u.U. auch als Reihenhäuser. Aufgrund der bisher zulässigen Grundfläche und Zahl der Vollgeschosse wären unter Berücksichtigung des ursprünglich vorgesehenen Anteils von Sozialwohnungsbau ca. 130 WE in Ein- und Mehrfamilienhäusern realisierbar.

Mit der 1. Änderung kehrt die Stadt Bergen zum ursprünglichen Planungsziel zurück, wonach die Bauhöhen- und Kubaturentwicklung am Altdorf gemessen werden sollte. Neben der Limitierung der zulässigen Grundflächenzahl (Verringerung der Baudichte) wird dies erreicht durch Festsetzung der Traufhöhe und der Oberkante baulicher Anlagen (z.B. Firsthöhe) als zusätzliches Nutzungsmaß nach § 16 (2) BauNVO, die eine „eingeschossige Bebauung“ i.S. des geläufigen Sprachgebrauchs festlegen.. Die Traufhöhe wird mit 4,5 m festgesetzt. Der Bezugspunkt der Bauhöhenfestsetzung wird in Teil B Nr. 1.4 neu geregelt (§ 18 BauNVO). Nach der neu definierten Bauhöhenfestsetzung wird planungsrechtlich gesichert, dass Einfamilienhäuser in traditionell üblicher Bauweise errichtet werden können, die über einen ca. 0,5 m hohen Gebäudesockel (OKF), eine Geschosshöhe von ca. 2,5 m zzgl. Deckenaufbau und einen bis ca. 0,9 m hohen Drempel verfügen. Mit der Festsetzung von zwei zulässigen Vollgeschossen, die von der bisherigen Festsetzung (Z = 1) überwiegend abweicht, wird sichergestellt, dass der Dachraum im Sinne der Landesbauordnung als Vollgeschoss ausgebaut werden darf, so dass eine flächen- und kostengünstige Bauweise möglich wird, die sich insoweit im Einfamilienhausbau auch etabliert hat. Durch gleichzeitige Vorgabe einer Traufhöhe wird gleichzeitig gewährleistet, dass über dem Erdgeschoss als ‚Normalgeschoss‘ das Dachgeschoss beginnt und damit tatsächlich im Sinne des verbreiteten Sprachgebrauchs eingeschossige Häuser entstehen.

Der Befürchtung, dass durch missbräuchliche Ausnutzung der allein auf die Traufhöhe beschränkten Höhenfestsetzung eine Höhenentwicklung stattfinden könnte, die nicht mehr steuerbar ist und die mit der Ortstypik von Tilzow unvereinbar wäre, wird begegnet mit der Festsetzung der Oberkante baulicher Anlagen. Als Maßstab wird dabei jedoch nicht die vorhandene Bebauung in Tilzow angesetzt, da die neue Bebauung in Teilbereichen bereits zwangsweise aufgrund der Geländetopographie die Firsthöhen der Altbebauung überragen wird und da der überwiegende Teil der Altsubstanz nach heutigen Maßstäben durch unüblich geringe Bauhöhen gekennzeichnet ist. Die Festsetzung der Bauoberkante wird deshalb wie bereits die Traufhöhenfestsetzung aufgrund heute typischer und verbreiteter Geschosshöhen und Gebäudetiefen mit 10,5 m festgesetzt. Dies erlaubt z.B. die Errichtung eines EFH mit 0,9 m Drempel und einem 45°-Dach.

Überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

Die überbaubaren Grundflächen werden gem. § 23 BauNVO allgemein durch Baugrenzen bestimmt. Es werden einzelne Baufenster so festgesetzt, dass die künftigen Quartiersinnenbereiche weitgehend unverbaut bleiben und somit zusammenhängende private Freiflächen bilden.

Der Regelungsgehalt der Änderungssatzung beschränkt sich, entgegen den bisher weitgehend als Einzelbaufenster festgesetzten überbaubaren Flächen, auf eine bandartige Festsetzung von Baugrenzen-

zen. Dadurch wird eine bedarfsgerechte Parzellierung der künftigen Baugrundstücke ermöglicht. Aufgrund der festgesetzten GRZ (s.o.) ist eine missbräuchliche Überhöhung der Baudichte gleichwohl nachhaltig ausgeschlossen.

In Teilbereichen wird durch die Baugrenzen die Bildung sog. Pfeifengrundstücke ermöglicht. Dies eröffnet eine Möglichkeit der kostensparenden Grundstückerschließung ohne die Wohnumfeldqualität der betroffenen Grundstücke dabei einzuschränken. Diese Erschließungsform ist für eine Integration in bestehende städtebauliche Gefüge in der Regel ungeeignet, da häufig störende bzw. fremd wirkende Baustrukturen entstehen und auch Nachbarschaftskonflikte infolge der Veränderung althergebrachter Wohnsituationen nicht ausbleiben. Für ein neu zu erschließendes Gebiet kann im Gegensatz dazu eine Bereicherung der Baustrukturen und auch der Wohnsituationen erzielt werden, weil die zu sichernden Belange der Grundstückerschließung und die nachbarschaftlichen Belange aufgrund der Grundstücksneubildung von vorn herein berücksichtigt werden können und weil die Situation berechenbar für jeden Anlieger ist.

Die Baumöglichkeiten in zweiter Reihe werden dort festgesetzt, wo die Tiefe des Baugebietes für eine zweite Reihe überhaupt ausreichend ist, um noch normale EFH-Grundstücke bilden zu können. Sie werden darüber hinaus in einem solchen Abstand festgesetzt, dass eine Verschattung des Nachbarn weitgehend ausgeschlossen ist (bestenfalls bei tiefstehender Wintersonne möglich).

Zur Umsetzung der Planung ist festzustellen, dass die Baumöglichkeit in zweiter Reihe nicht zwingend in Anspruch genommen werden muss. Eine „scheibenweise“ Parzellierung entlang der Planstr. B bzw. D bleibt gleichermaßen möglich (Planungsziel „flexible Bebauungsmöglichkeiten“).

Die Bauweise wird durch Festsetzung einer abweichenden anstelle der bisher offenen Bauweise geregelt. Dabei wird in Anlehnung an die in der Ortslage Tilzow bisher anzutreffenden Gebäudelängen von häufig 12 – 13 m, mehrfach jedoch auch von 16 m, 18 m, 24 m und auch 26 m in den neuen Baugebieten (WA, WR) die Länge eines Hauses auf max. 20m festgesetzt, wobei der allseitig einzuhaltende seitliche Grenzabstand unberührt bleibt (§ 22 (4) BauNVO).

Ungeachtet der z.Zt. geringen Nachfrage nach Reihenhäusern, insbesondere für diese eindeutig ländliche Standortlage, sollen im Einzelfall Reihenhäuser nicht gänzlich ausgeschlossen werden. Eine besondere Festsetzung von Hausformen wird deshalb nicht getroffen.

Örtliche Bauvorschriften - sh. Pkt. 13

7. Verkehr

Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz:

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Verkehrsnetz erfolgt über die Dorfstraße an die Kreisstraße RÜG 15. Die Voraussetzungen hierfür ändern sich gegenüber dem rechtskräftigen B-Plan nicht mit Ausnahme einer geringfügigen Reduzierung des potenziellen Verkehrsaufkommens aufgrund einer Verringerung der realisierbaren WE-Zahl (sh. Pkt. 6). Der verkehrsgerechte Ausbau der Anbindung der Dorfstraße Tilzow an die Kreisstraße RÜG 15 ist Gegenstand der Planungen der Stadt Bergen in Folge der Erschließung des Plangebietes.

Aufgrund der aufstehenden Bebauung nördlich des Einmündungsbereiches muss davon ausgegangen werden, dass die Annäherungssicht (in 10 m Abstand von der RÜG 15), die das Einbiegen in die übergeordnete Kreisstraße ggf. ohne Halt ermöglichen soll, nicht eingehalten werden kann und ein Anhalten durch verkehrsregelnde Zeichen geboten werden muss. Die Anfahrsicht (3 m Abstand von der RÜG 15) kann hinreichend gewährleistet werden.

Innere Verkehrserschließung:

Die Festsetzung der Verkehrsflächen wird den Bedürfnissen des fließenden und ruhenden Verkehrs sowie den Belangen der Fußgänger und den Anforderungen die für Rettungs- und Entsorgungsfahrzeuge erfüllt sein müssen, angepasst. Darüber hinaus werden die für die Ausführung der Erschließungsanlagen erforderlichen Bankett- oder Sicherheitsstreifen in der Breite der künftig öffentlichen Fläche berücksichtigt.

Alle Straßen in dem Plangebiet werden unverändert als verkehrsberuhigte Bereiche festgesetzt. Die Verkehrsberuhigung wird mit der ausdrücklichen Festsetzung zwingende Ausbauvorschrift für die Planstraßen. Sie entspricht der maßgeblichen Aufenthalts- und Anliegerfunktion dieser Straßen aufgrund des insgesamt beschränkten Nutzerpotenzials (ca. 120 WE mit Altdorf Tilzow) und gänzlich fehlendem Durchgangsverkehr. Zum Zwecke der Reduzierung von Lärmimmissionen und der Verkehrsberuhigung kommt neben baulichen Maßnahmen (Querschnittsgestaltung) auch der Verzicht auf

vorfahrtsregelnde Verkehrszeichen in Betracht, soweit dies nicht bereits durch Einrichtung als Tempo-30-Zone grundsätzlich beinhaltet ist. Der verkehrsberuhigte Straßenausbau beinhaltet dabei gem. der allgemeinen Verwaltungsvorschrift zur StVO bauliche Auflagen zur Kenntlichmachung der überwiegenden Aufenthalts- und Erschließungsfunktion (geschwindigkeitsmindernde Maßnahmen, niveaugleiche Querschnittsgestaltung).

Fließender Verkehr:

Mit der Änderungssatzung wird das Verkehrsnetz in einem gestuften System funktional neu geordnet. Es wird nunmehr eine Haupterschließungsachse mit den Planstraßen A und B sowie eingeschränkt Planstraße C konzipiert. Es wird davon ausgegangen, dass entsprechend der Hauptverkehrsrelation die Planstraße A den überwiegenden Anteil des Zu- und Abgangsverkehr übernimmt und die Planstraße B neben ihrer Erschließungsfunktion als (gebietsbezogene) Sammelstraße fungiert. An die Planstraße B binden die Planstraßen D und F mit überwiegendem Anliegercharakter an. Von der Planstraße D gehen noch einmal Mischverkehrsflächen mit dem Charakter von Wohnwegen aus (Planstraßen G, E). Dieses gestufte System erlaubt eine kosten- und flächenoptimierte Dimensionierung der Verkehrsanlagen und gleichzeitig die Bildung übersichtlicher und klar gegeneinander abgrenzbarer Erschließungsabschnitte.

Es werden grundsätzlich alle Verkehrsflächen für Kfz so dimensioniert, dass sie den Begegnungsfall Pkw/Pkw zulassen. Dabei wird für die Planstraßen C, D, F aufgrund ihrer geringeren Verkehrsbedeutung von einer Mitbenutzung des Gehwegstreifens ausgegangen; die Planstraßen E und G sollen funktionsgerecht baulich als Mischverkehrsflächen hergerichtet werden.

Mit der Änderungssatzung wird das dreiachsige Müllfahrzeug als Bemessungsfahrzeug berücksichtigt.

Für die Befestigung der Fahrbahnen sollte vorzugsweise Asphalt oder Asphaltbeton zur Vermeidung unnötiger Geräuschemissionen eingesetzt werden.

Auf die Straßenbeleuchtung als Bestandteil der Verkehrssicherungspflicht wird hingewiesen. Sie ist am Standart der DIN 5044 auszurichten

Die Erschließung der durch Festsetzung der Baugrenzen teilweise ermöglichten ‚zweiten Reihe‘ (z.B. WR 7, WA 4) erfolgt von der jwls. zugeordnete Erschließungsstraße über sog. Pfeifenstiele, also Zufahrtbereiche, die zum eigenen Grundstück gehören. Sie kann ebenso durch Überfahrrechte über das Vorderliegergrundstück gesichert werden. Die rechtliche Ausgestaltung ist Gegenstand der Grunderwerbsverhandlungen der zukünftigen Bauherren.

Auf der Westseite des Einmündungsbereiches der Planstraße A wurde ein Einfahrtverbot festgesetzt. Dies ist möglich, da die Baugenehmigung für den im südlichen Bereich des Flst. (ex.) 66/1 errichteten Neubau erteilt wurde mit einer öffentlich – rechtlich gesicherten Zufahrt zur Dorfstraße Tilzow. Eine Doppelererschließung sollte vermieden werden. Die Festsetzung des Einfahrtverbotes stellt dabei gleichzeitig auch ein erschließungstechnisches Hindernis i.S. des Erschließungsbeitragsrechts dar, so dass der betroffene Bauherr nicht zur Beitragszahlung für die Planstr. A herangezogen werden kann. Inzwischen hat sich die Grundstückssituation durch Teilung des Flst. 66/1 katastermäßig geändert. Die Festsetzung eines Wege- und Leitungsrechts über das nunmehrige Vorderliegergrundstück 66/4, wird deshalb zur Klarstellung in die Änderungssatzung übernommen. Das ehem. Flurstück 66/1 wurde dazu in den Geltungsbereich der Satzung über die 1. Änderung des B-Plans einbezogen.

Ruhender Verkehr:

Die Unterbringung des aufgrund der baulichen Nutzung zu erwartenden ruhenden Verkehrs unterfällt nach § 48 LBauO M-V grundsätzlich der privaten Herstellungspflicht auf den privaten Baugrundstücken.

Für die vorausschauende Planung und nachhaltige Sicherung der Verkehrsfunktionen des Straßennetzes werden zusätzlich zu den privat zu errichtenden Stellplätzen öffentliche Parkstände im Straßenraum vorgesehen, die den Besucherverkehr und kurzzeitig abgestellte Fahrzeuge aufnehmen sollen. Ihre Anzahl wird mit ca. 1/3 der Anzahl der im Gebiet zu erbringenden notwendigen Stellplätze bemessen. In den Planstraßen sollten deshalb insgesamt mindestens 30 öffentliche Parkstände durch die Erschließungsplanung berücksichtigt werden. Unter Berücksichtigung der Baumpflanzgebote und der Gewährleistung ausreichender Grundstückszufahrten sind in den Straßenzügen Parkstände in der nachfolgend angegebenen Höchstzahl möglich:

Planstraße B (Abschnitt von Einmündung A, D bis Einmündung D)	– ca. 11 Parkstände
Planstraße B (westlicher Abschnitt)	– ca. 7 Parkstände

Planstraße D	– ca. 13 Parkstände
Planstraße F	– ca. 10 Parkstände
Planstraße E (einzeln ausgewiesene Parkstände im Verkehrsraum)	– ca. 5 Parkstände

Bei der Planung der Straßenräume sind die als Kompensationsmaßnahme nach § 1a (3) BauGB festgesetzten Baumpflanzgebote Teil B Nr. 4.1 (M1, M2) zu beachten. Die Baumscheiben sind dabei auf einer Mindestfläche von je 12m² wasser- und luftdurchlässig zu gestalten. Die Stämme sind durch geeignete Maßnahmen gegen Beschädigungen durch Kraftfahrzeuge zu sichern.

Fußgängerverkehr:

Das Plangebiet wird durch einen in der Planstraße A und C einseitig geführten Fußweg an die alte Dorfstraße angebunden. Im Neuerschließungsgebiet werden die Straßen B, D und F mit einseitigen Gehwegen konzipiert.

Gehwege in den Planstraßen A und B sollten ihrer Verkehrsbedeutung entsprechend durch Bord von der Fahrbahn getrennt werden. Bezüglich der Detailgestaltung wird dabei auf die DIN 18024 Blatt 1 (1974-11) „Bauliche Maßnahmen für Behinderte und alte Menschen im öffentlichen Bereich“ hingewiesen. In den Planstraßen C, D, F erscheint eine niveaugleiche Planung von Gehweg und Fahrbahn ausreichend (Berücksichtigung der Mitbenutzung durch Kfz bei Gegenverkehr). Beide Regelemente sollten durch Ausbildung einer Rinne für die Oberflächenentwässerung und unterschiedliche Pflaster- bzw. Belagsarten optisch voneinander abgesetzt werden.

8. Technische Infrastruktur / Altlastenverdacht

Für die stadttechnische Erschließung der Wohnbauflächen sind neue Anlagen zu errichten. Dies gilt für die Versorgung mit Gas, Wasser und Strom ebenso, wie für die Ableitung von Schmutzwasser und die Oberflächenentwässerung.

Schmutzwasserentsorgung:

Für alle Belange der Schmutz- und Regenwasserableitung sind die Bestimmungen der Satzung des Zweckverbandes (ZWAR) maßgebend und in der Ausführungsplanung zu berücksichtigen. Die technischen Anschlußbedingungen sind mit dem Betreiber der Anlagen abzustimmen.

Vorgesehen ist für das neue Erschließungsgebiet eine Überleitung zur Zentrale Kläranlage Bergen.

Die Grundstücke der bestehenden Ortslage Tilzow verfügen über Kleinkläranlagen die als Übergangslösung über Betriebsgenehmigungen verfügen. Mittelfristig ist ein Anschluss an die zentrale Entwässerung zu berücksichtigen.

Regenentwässerung:

Für die Oberflächenentwässerung ist – der Topographie des Geländes folgend ein System aus mehreren Rückhalteanlagen vorgesehen. Dafür werden mit der Satzung unverändert 2 Rückhaltebecken vorgesehen. Die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt über das örtlich in der südlichen Grünfläche teilweise vorhandene, teilweise zu ergänzende Grabensystem mit Anschluss an die örtliche Vorflut im Nordwesten des Plangebietes (Graben L 48). Dabei kann der vg. Grabenlauf ebenfalls Rückhaltefunktionen übernehmen.

Die Rückhaltebecken sind so anzulegen, dass eine gute landschaftliche Einbindung und eine enge Verzahnung mit der umgebenden Fauna und Flora hergestellt wird (Ausbildung der Wasserwechselzone, Initialbepflanzung, Böschungsneigung – Teil B Nr. 5.1./M6, Nr.6.0. Dabei ist die Löschwasserbereitstellung zu berücksichtigen. (s.u.).

Die Regenwassereinleitung in die Vorflut bedarf neben der wasserrechtlichen Genehmigung der Unteren Wasserbehörde der Abstimmung mit dem Wasser- und Bodenverband bezüglich des technischen Ausbaus des Einleitbauwerks und der Einleitmenge.

Wasserversorgung:

Die Trinkwasserentnahme erfolgt aus dem öffentlichen Netz. Dazu kann die neu von Bergen herangeführte TW-Leitung genutzt werden. Ihre Kapazität ist für eine Löschwasserbereitstellung jedoch nicht ausreichend.

Für die Löschwasserbereitstellung werden deshalb die Regenrückhaltesysteme mitgenutzt. Ein diesbezüglich ausreichender Versorgungsradius kann über die beiden hierfür festgesetzten Flächen abgedeckt werden. Die Rückhaltebecken sind so zu konzipieren, dass eine Löschwassermenge von 48m³/h über 2 Std. bereitgehalten werden kann.

Gem. § 38 (1) LWaG M-V bedürfen der Bau, die wesentliche Änderung und die Stilllegung von Wasserversorgungs- und Abwasseranlagen einschließlich Rohrleitungen der wasserrechtlichen Genehmigung. Diese ist entspr. § 108 (1) g des LWaG M-V durch den ZWAR beim StAUN zu beantragen.

Elektroenergieversorgung:

Die Elt-Versorgung wird durch das örtliche Versorgungsunternehmen (e.dis Energie Nord AG) gewährleistet. Ein Anschluss der Bauflächen an das Versorgungsnetz der e.dis ist durch Erweiterung der Mittel- und Niederspannungsanlagen möglich. Notwendige Kabelverteiler und ggf. Trafo's können in den Baugebieten gem. § 14 Abs. 2 BauNVO zugelassen werden.

Das Plangebiet wird gequert durch eine 110 kV-Freileitung. Zur Trassenachse ist ein Bereich von beidseitig je 23 m von Bebauungen freizuhalten (DIN VDE 0210).

Gasversorgung:

Für das Plangebiet ist eine Energieversorgung mit Erdgas vorgesehen. Eine 1994 verlegte Versorgungsleitung des Konzessionsträgers EWE bietet hinreichende Versorgungssicherheit. Für die Gasversorgung des Gebietes ist eine Leitungsstrasse nach DIN 1998 im Abstand von 2,5 m von Bäumen freizuhalten.

Abfallentsorgung:

Bei der Durchsetzung des B-Planes ist zu gewährleisten, dass für jedes Objekt im Geltungsbereich sowohl während der Bautätigkeit als auch nach der Fertigstellung eine vollständige, ordnungsgemäße Abfallentsorgung erfolgen kann. Alle Abfälle sind gem. § 4 KrW-/AbfG vorrangig zu vermeiden oder stofflich zu verwerten und darüber hinaus entsprechend der geltenden Abfallsatzung zu entsorgen. Bei der Festlegung von Aufstellorten für Altglassammelcontainer sollten die Hinweise des Umweltbundesamtes zur richtigen Standort- und Produktauswahl berücksichtigt werden.

Unbelasteter, recyclingfähiger Bauschutt und Baustellenabfälle sind einer zugelassenen Bauschuttaufbereitungsanlage zur Verwertung zuzuführen. Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle sind durch das öffentliche Entsorgungssystem entsorgen zu lassen. Standorte von Abfallsammelbehältern sind so auszubauen, dass eine leichte Reinigung möglich ist und Ungezieferansammlungen bzw. -vermehrung nicht begünstigt werden. Die Anforderungen an Anzahl und Erreichbarkeit der Abfallbehälter sind mit dem kommunalen Umweltamt abzustimmen. Die verkehrstechnische Erreichbarkeit der Bereitstellungsplätze ist ohne Einschränkungen zu gewährleisten. Grundstückseigentümer, deren Grundstücke nicht ausreichend durch Müllfahrzeuge erreichbar sind, müssen ihre Müllbehälter am Entsorgungstag eigenverantwortlich zum Bereitstellungsplatz transportieren.

Die Nachweisführung der Abfallentsorgung richtet sich nach der Verordnung über Verwertungs- und Beseitigungsnachweise (NachwV)

Für die bebauten bzw. künftig bebauten Grundstücke besteht Anschlusspflicht an die öffentliche Abfallentsorgung (gem. der kommunalen Abfallsatzung des Landkreises Rügen).

Telekommunikation:

Seitens der Deutschen Telekom AG ist beabsichtigt, das Fernmeldenetz neu aufzubauen bzw. zu erweitern.

Für den rechtzeitigen Ausbau des Netzes sowie für die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es erforderlich, mind. 8 Monate vor Baubeginn Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen bei der Telekom AG anzuzeigen.

Zur Vermeidung von Beschädigungen an vorhandenen Anlagen ist es weiterhin für die Bauausführenden erforderlich, 2 Wochen vor Baubeginn Informationen über vorhandene Fernmeldeanlagen einzuholen.

9. Grünordnung

Grünflächen

Die Grünflächen im südlichen und westlichen Plangebiet bleiben gegenüber der bisher rechtskräftigen Satzung in ihrer Zweckbestimmung unverändert. Die öffentliche Widmung im Umfeld des westlichen Rückhaltebeckens und für den Pflanzstreifen an den südlichen Baugebietsgrenzen wird mangels Erfordernis und zur Vermeidung ungerechtfertigter öffentlicher Pflege- und Unterhaltungslast aufgegeben. Die Flächen werden mit der Änderungssatzung als private Flächen festgesetzt. Dabei wird die planungs- und naturschutzrechtlich begründete Kompensationsfunktion der anzupflanzenden Hecke durch Textfestsetzung (Teil B Nr. 4.2 (M3), 5.4) dahingehend rechtsverbindlich fixiert, dass sowohl die Herstellungsqualität, als auch der Herstellungszeitpunkt geregelt werden. Dies ist von erheblicher Bedeutung für die ökologische Kompensationsleistung der Maßnahme.

Insbesondere mit der Festsetzung des Herstellungszeitpunktes wird eine bauaufsichtlich bzw. öffentlich-rechtlich greifbare Bindung der Ausgleichsmaßnahme an die Herstellung der Erschließungsanlagen bzw. bei Pflanzgeboten auf den Baugrundstücken (WA, WR) an die privaten Hochbauvorhaben (Teil B Nr. 4.3 i.V.m. 5.4) gewährleistet.

Die Spielfläche im Süden der Bauflächen wird als öffentliche Anlage beibehalten.

Die bisher als Grünflächen geregelten Regenrückhaltebecken werden nunmehr als Flächen für Versorgungsanlagen festgesetzt. Sie sind grundsätzlich als bauliche Anlagen i.S.v. § 2 (1) LBauO M-V zu betrachten. Auf Grünflächen wären hingegen nur spezielle, mit der wesensmäßigen Nutzung als Grünfläche verbundene oder hierfür notwendige bzw. nützliche bauliche Anlagen zulässig. Dazu können zwar auch Wasserflächen gehören, jedoch handelt es sich bei den Rückhaltebecken ungeachtet ihrer parallel festgesetzten naturschutzrechtlichen Kompensationsfunktion um eine selbständige Flächen-nutzung. Diese kann mit anderen flächenbeanspruchenden Festsetzungen nicht überlagert werden. Die Regelung des Wasserabflusses ist die für das Gebiet vordringliche Funktion der Fläche, die sich künftig auch in Übernahme und Betrieb durch den zuständigen Zweckverband (ZWAR) ausdrücken wird.

Anpflanzgebote:

Die in der rechtskräftigen Satzung festgesetzten Anpflanzgebote bleiben von der 1. Änderung unberührt, mit Ausnahme der Baumpflanzgebote auf den privaten Grundstücksflächen (ex. Teil B Nr. 4.3.). Die Festsetzung 4.3. wird für den Geltungsbereich der 1. Änderung gestrichen. Damit wird den Bedenken der UNB gegen eine Eignung dieser Festsetzung zum Eingriffsausgleich gefolgt. Diese Baumpflanzungen auf Privatgrundstücken werden in der Ausgleichsbilanzierung nicht mehr als Kompensationsmaßnahme berücksichtigt. Die Aufgabe der Baumpflanzgebote auf Privatgrundstücken berücksichtigt dabei auch Interessenlage der künftigen Grundstückseigentümer nach Freiheit von rechtlichen Bindungen, die das Eigentum beschränken, und die nicht kalkulierbaren Konflikte (Verschattung, Laubfall usw.), die eine dauerhafte Durchsetzung der Maßnahme nachhaltig erschweren. Zusätzlich wird aus Gründen des Eingriffsausgleichs eine weitere Anpflanzfläche am südwestlichen Plangebietsrand Bestandteil der 1. Änderung des B-Plans (s.u.). Dazu ist die betroffene private Grünfläche in den Geltungsbereich einzubeziehen.

Erhaltungsgebote:

Die in der Ursprungsplanung festgesetzten Erhaltungsgebote bleiben unberührt mit Ausnahme der Baumgruppe an der Ecke Planstr. B / Planstr. C. Zur Durchsetzung dieses Erhaltungsgebotes und insbesondere aus Gründen des Landschaftsbildes und der Landschaftsästhetik wurde die Möglichkeit einer Verlagerung der Planstr. C geprüft, um eine Beeinträchtigung des Wurzelraumes zumindest im Kronentraufbereich auszuschließen. Ungeachtet dieser Maßnahme sind jedoch bereits kurzfristig Verkehrssicherungserfordernisse an den betroffenen Bäumen erkennbar (Bewertung durch Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel), die eine langfristige Erhaltung der Bäume ausschließen. Dabei spielt insbesondere auch eine Rolle, dass die nächstliegende überbaubare Grundstücksfläche gleichermaßen eine Wurzelraumbeeinträchtigung darstellt. Dieses Baufenster kann jedoch aus entschädigungsrechtlichen Gründen (rechtskräftiger B-Plan) nicht weiter zurückgenommen werden. Im Ergebnis der Abwägung erscheint es im Sinne einer abschließenden Konfliktlösung und aufgrund der Verkehrssicherheit wegen des schlechten Zustandes der Bäume zweckmäßig, das Erhaltungsgebot aufzugeben und die Bäume mittelfristig der Rohdung anheim zu geben. Für die Bäume sind bei ihrer Rohdung Ersatzpflanzungen nach Maßgabe der Gehölzschutzsatzung vorzusehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft, Ausgleich und Ersatz:

Der Bebauungsplan schafft die planungsrechtlichen Voraussetzungen für Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach § 8a BNatSchG i.V.m. § 14 LNatG M-V ist damit die Verpflichtung verbunden, den Eingriffsumfang zu ermitteln und Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung oder zum Ausgleich von Beeinträchtigungen festzusetzen. Besonderes Augenmerk gilt dabei der Maßgabe, den Entzug bisher unverbauten Bodens zu kompensieren und Ausgleichsmöglichkeiten zugunsten unbebauter Freiflächen zu schaffen.

Zur Ermittlung der Eingriffsintensität und der daraus abzuleitenden Ausgleichsmaßnahmen ist die Thematik des Naturhaushaltes nach Erfassung des Bestandes in einer Eingriffs- Ausgleichsbilanzierung (stadtplanung bruns, 01/97) auf der Grundlage des B-Plan-Entwurfes für die rechtskräftige Satzung einvernehmlich und abschließend behandelt.

Aufgrund der Änderungssatzung ist eine Zunahme der Flächenversiegelung durch flächenmäßige Ausdehnung des Wohnbaulandes, jedoch bei Reduzierung der Baudichte zu erwarten. Die aufgrund der Änderungssatzung zulässige Grundfläche i.S. v. § 19 (2) BauNVO steigt von 14.821,00 m² auf 15899,41 (Δ +1078 m²). Bei der Betrachtung von geänderten Ausgleichserfordernissen ist die Reduzierung der Baudichte und die Verringerung der insgesamt möglichen WE-Zahlen im Erschließungsgebiet (vgl. Pkt. 6) gegenüber der am 10.02.00 bekannt gemachten Satzung als eingriffsmindernd zu bewerten.

Eine (nachteilige) Veränderung des Landschaftsbildes ist aufgrund der Änderungssatzung im Gegensatz zur bisher rechtskräftigen B-Plan nicht zu erwarten.

Durch das Büro für Landschaftsarchitektur Lämmel wurde eine Eingriffsbewertung vorgenommen (Anlage 1). Dabei wurde dem Zustand der Flächen, der aufgrund der Festsetzungen des rechtskräftigen B-Plans anzunehmen ist, der Zustand der Flächen aufgrund des Planentwurfs gegenüber gestellt. Die bereits aufgrund des B-Plans rechtlich wirksamen Eingriffe wurden nach Maßgabe der Eingriffsregelung M-V bewertet und von den Eingriffen, die nach der gleichen Methodik aufgrund des Änderungsentwurfs ermittelt wurden, abgezogen. Das ermittelte Kompensationsdefizit wird durch Festsetzung einer Entwicklungsmaßnahme ‚Anlage einer Waldsaumzone‘ (M 8) auf einem 380m langen, 15 m breiten Streifen im südwestlichen Planbereich teilweise ausgeglichen. Ein verbleibendes Defizit muss außerhalb des Plangebietes auf einer Fläche von ca. 2.100 m² ausgeglichen werden.

Als zusätzliche Kompensationsmaßnahme für die Mehrversiegelung wird mit der Maßnahme M2 (Teil B Nr. 4.1) die Anpflanzung von 20 Laubbäumen (Acer platanoides) zusätzlich festgesetzt.

Die Durchführung der Maßnahmen zum Eingriffsausgleich wird durch terminliche Bindung an die Erschließung und Bebauung (Teil B Nr. 5.4) gesichert, und ist auf diese Weise bauaufsichtlich bzw. öffentlich-rechtlich greifbar gewährleistet.

Die Maßnahme ‚Waldsaum‘ (M8) ist durch Vereinbarung des Zugriffs auf die benötigte Fläche zur Herstellung der Pflanzung und zur dauerhaften Duldung und langfristigen Sicherung der Pflanzung in Ihrer Durchführung zu sichern. Die Durchführung wird darüber hinaus öffentlich – rechtlich als Bestandteil des Erschließungsvertrages gesichert.

Für das in der Entwurfsfassung im Plangebiet verbleibende Kompensationsdefizit wird durch den Erschließungsträger eine Fläche zur Erstaufforstung bereitgestellt (Gem. Prißvitz, Fl. 1 Flst. 19). Die Maßnahme erfolgt im Zusammenhang mit einer aufgrund v. § 15 (6) LWaldG erforderlichen Ersatzaufforstung durch das Forstamt Rügen. Die Ersatzaufforstungsfläche wurde mit Bescheid des Forstamtes v. 22.03.02 festgesetzt. Sie schließt eine Kompensationsfläche in der Größe des verbliebenen Kompensationsdefizits ein (2.100 m²). Mit der Aufforstungsmaßnahme erfährt die Fläche nach dem Eingriffsmodell M-V eine Wertsteigerung um 2. Der mit der Satzungsänderung verbundene zusätzliche Eingriff in Umwelt und Natur kann damit vollständig ausgeglichen werden.

Die Maßnahme ist rechtlich gesichert durch direkte Wirkung des Waldgesetzes (§ 1 LWaldG M-V), wonach eine Beseitigung des Waldes unzulässig ist bzw. einer Ausnahmeentscheidung der zust. Forstbehörde bedarf, die wiederum das Einvernehmen der UNB voraussetzt. Der Zugriff auf die Fläche ist dadurch gesichert, dass die Fläche im Eigentum des Erschließungsträgers steht, der auch der begünstigte des Waldumwandlungsbescheides ist. Die Durchführung der Maßnahme erfolgt durch das Forstamt. Die Kosten der Aufforstungsmaßnahme sind beim Forstamt durch den Erschließungsträger bereits hinterlegt.

10. Prüfung der UVP- Pflicht

Aufgrund des Gesetzes zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie ... vom 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950), ist für B-Pläne, deren Aufstellungsverfahren nach dem 14.03.1999 förmlich eingeleitet worden sind, zu prüfen, ob nach §§ 3b bis 3f eine Prüfung vorzunehmen, inwieweit eine UVP-Pflicht besteht..

Nach der ab 14.03.1999 direkt geltenden UVP-ÄndRL der EU und aufgrund des o.g. Gesetzes wurde deshalb eine Einzelfallprüfung vorgenommen, um festzustellen, ob für die Änderungen des ursprünglichen Planentwurfs eine UVP durchgeführt werden muss. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass nach § 3c i.V.m. § 3f weder eine UVP noch eine Vorprüfung des Einzelfalls erforderlich ist. Die Aufstellung des B-Plans Nr. 06 war selbst nicht UVP-pflichtig, da das Verfahren hierzu vor dem 14.03.99 eingeleitet war. Mit der Änderungssatzung wird die nach § 19(2) BauNVO zulässige Grundfläche um 1078 m² erhöht. Der Prüfwert nach Anl. 1 Nr. 18.7.2 des Gesetzes ist damit deutlich unterschritten.

11. Flächenbilanz (Gesamtgeltungsbereich des B-Plans)

Nr.	Titel	Menge
1.	Wohnbauflächen	60.041,66 m ²
2.	Gemischte Bauflächen	51.862,46 m ²
3.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	18.129,56 m ²
4.	Versorgungsflächen	6.675,41 m ²
5.	Grünflächen	65.926,63 m ²
6.	Wasserflächen	316,81 m ²
7.	Gesamtfläche	202.952,53 m ²

Flächenbilanz (Änderungsbereich)

Nr.	Titel	Menge (m ²)
	WA 1, 2	9.941,75
	WA 3	5.026,52
	WA 4	11.015,55
	WA 5	4.164,86
	WA 6,7	8.173,68
	WA 8	2.324,74
	WA 9	6.729,36
	WA 10	4.854,90
	WA 11	4.855,52
	WA 12	2.884,41
1.	Wohnbauflächen	59.971,29
	MI 1 (soweit im Änderungsbereich)	3.718,71
	MI 2 (westl. Planstr. A - soweit im Änderungsbereich)	2.913,89
	MI 2 (östl. Planstr. C - soweit im Änderungsbereich)	1.350,98
	MI 4	2.627,84
2.	Gemischte Bauflächen	10.611,42
	Anteil Dorfstraße (Anschluss Planstr. C – soweit im Änderungsbereich)	123,30
	Planstr. A	840,40
	Planstr. B (I. BA – ca. Wert)	442,78
	Planstr. B (II. BA – ca. Wert)	2.171,43

Nr.	Titel	Menge (m²)
	Planstr. C	782,36
	Planstr. D (I. BA – ca. Wert)	1.070,39
	Planstr. D (II. BA – ca. Wert)	1.107,18
	Planstr. E	1.267,54
	Planstr. F	1.632,34
	Planstr. G	661,15
3.	Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung	10.098,87
4.	Versorgungsflächen (Rückhaltebecken)	6.682,61
	Naturbelassene Wiese südwestlich der Baugebiete ohne Waldrandpflanzung (Pflanzgebot)	21.139,09
	Waldrandpflanzung auf Wiesenrand s/w der Baugebiete (Pflanzgebot)	5.802,01
	Private Hecke am Südrand der Baugebiete	3.174,62
5.	Grünflächen privat	30.115,72
	Park südlich der Baugebiete	8.697,67
	Spiel- und Bolzplatz	2.648,48
6.	Grünflächen öffentlich	11.346,15
7.	Gesamtfläche des Änderungsbereiches	128.826,06

12. Maßnahmen zur Durchführung der Planung / Sonstiges

Baugrundsondierung:

Auf die Meldepflicht gegenüber dem Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie M-V -geologischer Dienst- sofern im Zuge der Baugrunderschließung Bohrungen niedergebracht werden, wird hingewiesen (§§4, 5 des Lagerstättengesetzes).

Waldabstand:

Gemäß § 20 LWaldG M-V müssen bauliche Anlagen einen Abstand von 50 m zum Wald einhalten. Ausnahmen hiervon können im Einzelfall durch die zuständige Forstbehörde (hier: Forstamt Rügen / Sitz Werder) zugelassen werden. Der Waldabstandserlass v. 30.04.96 regelt hierfür Voraussetzungen. Die aufgrund des Waldabstandes bestehenden Bauverbotsflächen wurden nachrichtlich in die Änderungssatzung übernommen. Bezüglich der Baugebiete MI 1 (westliches Baufenster) und MI 4 wurde mit Bescheid des Forstamtes eine Ausnahmegenehmigung zur Unterschreitung des gesetzlichen Waldabstandes bis auf 30 m erteilt. Unter Teil B wurde ein Hinweis zu den Bauverbotsflächen aufgenommen. Er ist von Bedeutung bei der Prüfung etwaiger Befreiungsanträge und weist darauf hin, dass nicht städtebauliche, sondern ausschließlich forstrechtliche Belange das Bauverbot begründen (nachrichtliche Übernahme) und daher im Falle des Einvernehmens der Forstbehörde keine Bauverbotsgründe mehr bestehen.

Birkenaufwuchs/Waldbildung:

Die unter Pkt. 4 bereits erwähnte Fläche, die mit Birkenaufwuchs bestockt ist, war Gegenstand der planungsrechtlichen Abstimmungen des Aufstellungsverfahrens. Dabei ist festzustellen, dass eine nachträgliche Feststellung der Waldeigenschaft für die besagte Fläche das bisherige Aufstellungsverfahren negieren (Rechtskraft des B-Plans) und damit das gesamte System der Bauleitplanung konterkarieren würde. Die abschließend verbindliche und zeitlich nicht befristete Regelung der Bodenordnung durch einen Bebauungsplan, wie sie aufgrund des §§ 8, 30 BauGB vorgesehen ist, würde damit aufgehoben, mithin die Anwendung und Umsetzung des BauGB wirkungslos. Insoweit ist auch aus Gründen der formalen Rechtssystematik eine Feststellung der Waldeigenschaft auf dieser Fläche, die rechtskräftig als Bau- bzw. Verkehrsfläche festgesetzt ist, unzulässig.

Im Ergebnis der Abwägung wird festgestellt, dass unter Würdigung der Stellung des Bebauungsplan im Rechtssystem des Bundes, der Aspekte der Planerhaltung und des Planungsschadensrechts (§§ 39-44 BauGB), der im Aufstellungsverfahren zum rechtskräftigen B-Plan umfassend durchgeführten Ausgleichsbilanzierung für Eingriffe in den Naturhaushalt sowie der forstwirtschaftlichen Bedeutung

des zwischenzeitlich entstandenen Birkenaufwuchses eine nachträgliche Bewertung der besagten Flächen als Wald nicht möglich ist.

Eine abschließende Klärung des Sachverhaltes wurde unabhängig von der vg. rechtlichen Würdigung der Problematik jedoch letztlich ersetzt durch die Einholung einer Waldumwandlungsgenehmigung durch den Erschließungsträger (Bescheid des Forstamtes Rügen v. 22.03.02/Az.7444.2). Eine entsprechende Ersatzaufforstung wurde einvernehmlich und abschließend geregelt.

Uferbereich von Gewässern:

Auf den 7m – Gewässerschutzstreifens des Zulaufgrabens zum Vorfluter 05/71 (Graben L48 - nord-westliche Geltungsbereichsgrenze) und des Stillgewässers im Südosten des Plangebietes wird hingewiesen. Dieser Bereich beidseitig der Gewässer ist nach § 81 LWaG M-V von jeglichen baulichen Anlagen freizuhalten. Abstimmungen hierzu im Einzelfall sind zuständigkeitshalber mit der unt. Wasserbehörde zu führen; der Wasser- und Bodenverband „Rügen“ sollte zweckmäßigerweise beteiligt werden.

13. Baugestalterische Ziele

Nach § 9 (4) BauGB können die Länder bestimmen, daß einzelne auf Landesrecht beruhende Regelungen in den B-Plan aufgenommen werden dürfen. Hiervon hat das Land M-V in § 86 (4) LBauO M-V Gebrauch gemacht. Unabhängig vom Verfahren der Satzung über den B-Plan Nr. 06 werden daher örtliche Bauvorschriften nach § 86 (1) Nr. 1, 4 LBauO M-V in die Satzung integriert.

In dem begrenzten Teilbereich entlang der alten Dorfstraße besteht aus Gründen der Erhaltung des historischen Ortsbildes einer Kolonistensiedlung ein besonderes Gestaltungsziel. Hier soll durch Festsetzung der Dachform und der Dachneigung in Verbindung mit der bauplanungsrechtlichen Regelung der Zahl der Vollgeschosse die historisch überlieferte Gebäudeform nachhaltig gesichert und fortgeführt werden. Die Baufreiheit der Bürger wird in diesem Fall aus städtebaulichen Gründen gegenüber den besonderen Gestaltungsabsichten in diesem klar abgegrenzten Teilbereich zurückgestellt .

Darüber hinaus werden Anforderungen an die äußere Gestaltung der Wandflächen aller Hauptgebäude im Plangeltungsbereich festgesetzt, um für die künftigen Bauherren ein Mindestmaß an gestalterischer Verlässlichkeit auf die jeweilige Umgebungsbebauung zu initiieren.

Weiterhin werden Anforderungen an die Anordnung und Begrünung von Stellplätzen gestellt. Damit soll eine der dörflichen Siedlungsweise abträglich Reihung und Häufung zusammenhängend befestigter Flächen entgegengewirkt werden.

Zur Sicherung ökologischer Funktionen des Siedlungsgrüns (Nistmöglichkeiten für Singvögel) aber insbesondere zur Sicherung eines einheitlichen Gestaltungsrahmens, der die besondere grüne Kulisse und den ländlichen Siedlungsraum angemessen berücksichtigt, werden Anforderungen an die Einfriedungen zum öffentlichen Raum hin gestellt. Bei den Regenrückhaltebecken werden jegliche Einfriedungen ausgeschlossen werden. Diese würden die mit der festgesetzten naturnahen Bauweise bezweckte landschaftliche Einbindung der Anlagen konterkarieren und den technischen Zweck der Bauwerke als Fremdkörper im Landschaftsbild wirken lassen. Eine hinreichende Absicherung der Anlagen gegen unbefugtes bzw. auch unbeabsichtigtes Betreten soll durch entsprechende Randbepflanzungen sichergestellt werden (vgl. auch Teil B Nr. 5.1./M6, 6.0)

Anlage Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Stadt Bergen für den Ortsteil Tilzow befindet sich im Änderungsverfahren. Dabei werden insbesondere die Wohngebiete geändert.

Im Rahmen des Bauleitverfahrens ist gemäß § 1a BauGB und § 8a BNatSchG in Verbindung mit § 14 des LNatG M-V die Eingriffsregelung zu überprüfen. Das bedeutet, dass die sich aus der Umsetzung der Planung ergebenden Eingriffe in Natur und Landschaft in Hinblick auf ihre Zulässigkeit zu untersuchen sind, Maßnahmen zu ihrer Vermeidung oder Minimierung festgelegt sowie für unvermeidbare, aber zulässige Eingriffe Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz festgelegt werden können.

Diese Prüfung wird auch im Rahmen dieses Änderungsverfahrens durchgeführt. Basis bilden die Festsetzungen des gültigen Bebauungsplans. Es werden also nur die Änderungen gegenüber diesem bilanziert.

Methodik:

Die Untersuchung der Eingriffsregelung erfolgt für die Flächen-/ Biotopverluste auf der Grundlage "Hinweise zur Eingriffsregelung", erstellt vom Landesamt für Umwelt, Naturschutz und Geologie Mecklenburg-Vorpommern (Heft 3/ 1999).

1 Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Insgesamt weist der Bebauungsplan ca. 6 ha Wohngebiete aus, die von der Änderung betroffen sind. Zusätzliche Eingriffe entstehen durch bauliche Anlagen auf geplanten Grünflächen sowie Verkehrsflächen mit höherer Versiegelung auf Grünflächen und Baugebieten.

Gleichzeitig werden auch mögliche Eingriffe reduziert, indem die Grundflächenzahl der meisten Wohngebiete von 0,3 bzw. 0,4 auf 0,25 oder 0,3 herabgesetzt wird. Diese Reduzierungen wurden in der Eingriffsbilanzierung mit erfasst.

1.2 Art und Wert der betroffenen Biotoptypen

Biotoptyp/ Erläuterung zum Kompensationserfordernis		Biotopwert	Kompen- sationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeein- trächtigungsgra- d
10.1.2	Sukzessionsfläche	2	2	Bebauung durch Wohngebiete	0,75
13.7.2	Kleingartenanlage strukturarm	0	0,5	Bebauung durch Wohngebiete Verkehrsflächen	0,75
13.4.3	Parkanlage	1	1	Bebauung durch Wohngebiete	0,75
14.5.2	Wohngebiete	0	0		1

Alle genannten Biotoptypen sind Ausweisungen des gültigen Bebauungsplanes und werden in die Bewertung eingestellt, als ob die Festsetzungen umgesetzt wurden.

2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses**2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste**

Versiegelungsfaktor: Grundlage sind die Grundflächenzahlen (GRZ), die den Eingriff in seiner maximal möglichen Auswirkung im Bebauungsplan festsetzen. Entsprechend der GRZ werden die Biotoptypen in den folgenden Tabellen in vollversiegelte und unversiegelte Flächen geteilt. Damit soll eine optimale Einschätzung des max. möglichen Eingriffs garantiert werden.

Die veränderte GRZ bei einigen Wohngebieten wird in die folgende Tabelle mit eingerechnet. Dazu wird die im gültigen B-Plan festgesetzte Fläche der Baugebiete mit der GRZ und dem Versiegelungsfaktor von 0,5 multipliziert, für die Gesamtbilanzierung allerdings als negativer Wert. Die neu ausgewiesene Fläche wird mit der neuen GRZ und dem Versiegelungsfaktor multipliziert. Die sich aus beiden Ergebnissen ergebende Differenz wird nicht gesondert ausgewiesen, sondern geht in die Gesamtsumme ein.

Biototyp		FLÄCHE m²	Wertstufe	Kompensati	Zuschlag Ve	korrektur	Freiraumbe	ein-	WERTFAKT	Flächenäqu	ivalent für	Kompensati
												on m²
Wohngebiete	GRZ	0,2										
Sukzessionsfläche	10.1.2	1277	2									
Vollversiegelter Flächenanteil		383,1		2	0,5		0,75		1,875			718
Unversiegelter Flächenanteil		893,9		2	0		0,75		1,5			1.341
Wohngebiete mit GRZ 0,3	14.5.2	1037	0									
Vollversiegelung gem. Plan		311,1		0	0,5		1		0,5			-156
Vollversiegelung nach Änderung		207,4		0	0,5		1		0,5			104
Kompensationsflächenäquivalent Wohngebiete GRZ 0,20											2.007	
Wohngebiete	GRZ	0,25										
Kleingartenanlage	13.7.2	6052	0									
Vollversiegelter Flächenanteil		1513			0,5	0,5	0,75		0,75			1.135
Unversiegelter Flächenanteil		4539			0,5	0	0,75		0,375			1.702
Parkanlage	13.4.3	3227	1									
Vollversiegelter Flächenanteil		806,75		1	0,5		0,75		1,125			908
Unversiegelter Flächenanteil		2420,25		1	0		0,75		0,75			1.815
Wohngebiete mit GRZ 0,3	14.5.2	23743	0									
Vollversiegelung gem. Plan		7122,9		0	0,5		1		0,5			-3.561
Vollversiegelung nach Änderung		5935,75		0	0,5		1		0,5			2.968
Wohngebiete mit GRZ 0,4	14.5.2	5365	0									
Vollversiegelung gem. Plan		2146		0	0,5		1		0,5			-1.073
Vollversiegelung nach Änderung		1341,25		0	0,5		1		0,5			671
Kompensationsflächenäquivalent Wohngebiete GRZ 0,25											4.564	
Wohngebiete	GRZ	0,3										
Kleingartenanlage	13.7.2	4989	0									
Vollversiegelter Flächenanteil		1496,7			0,5	0,5	0,75		0,75			1.123
Unversiegelter Flächenanteil		3492,3			0,5	0	0,75		0,375			1.310
Wohngebiete mit GRZ 0,4	14.5.2	10866	0									
Vollversiegelung gem. Plan		4346,4		0	0,5		1		0,5			-2.173
Vollversiegelung nach Änderung		3259,8		0	0,5		1		0,5			1.630
Kompensationsflächenäquivalent Wohngebiete GRZ 0,30											1.889	

Verkehrsflächen								
Kleingärten	13.7.2	1345	0	0,5	0,5	0,75	0,75	1.009
Wohngebiet GRZ 0,3	9.1.6	1330	0	0	0,5	0,75	0,375	499
Kompensationsflächenäquivalent Verkehrsflächen								1.508
Summe Flächenäquivalent								
								9.967

Das Flächenäquivalent für Biotopverluste aufgrund von Versiegelung oder durch Funktionsverluste beträgt:

9967 m².

2.2 Biotopbeeinträchtigungen

Vom Vorhaben können in unterschiedlicher Intensität auch Einwirkungen auf die Umgebung bzw. umgebende Biotoptypen ausgehen. Es sind projektbezogene negative Randeinflüsse, wie z.B. Lärm, stoffliche Immissionen, Störungen, optische Reize, Eutrophierungen u.a.m. Die Störungen sind mit dem Intensitätsgrad definiert.

Biototyp	FLÄCHE in	Wertstufe	Kompensations-	Intensitätsg	Wirkungsfaktor (l/100)	WERTFAK	Flächenäquivalent für Kompens
Durch die Änderung des Bebauungsplanes ergeben sich keine Änderungen bei indirekt beeinträchtigten Biotopen in der Umgebung.							
Summe Flächenäquivalent							0

Das Flächenäquivalent für die mittelbaren Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens beträgt:

0 m².

2.3 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes:

Flächenäquivalent für Biotopverluste durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste (2.1):

9967 m²

Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen (2.2):

0 m²

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt

9967 m²

3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

3.1 Kompensationsmaßnahmen

Der gültige Bebauungsplan weist bereits Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen werden die Eingriffe ausgeglichen. Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit aber nicht abgedeckt. Daher werden im folgenden die Ausgleichsmaßnahmen dargestellt, die zusätzlich für die Kompensation erforderlich sind.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche m ²	Wertstufe	Kompensationswertzahl	Wirkungsfaktor/Leistungsfaktor	Wertfaktor	Flächenäquivalent
Maßnahmen innerhalb des B-Plangebietes						
Entwicklung eines naturnahen Waldrandes	5.700	1	1	1	1	5700
Gesamtumfang der Kompensationen						5700

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gesamtkompensationsflächenbedarf	9967
Gesamtumfang der Kompensationen	5700
Differenz/ Überschuß	-4267

Die sich durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft können innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nur teilweise ausgeglichen werden. Es verbleibt ein Defizit, dass durch weitere Maßnahmen kompensiert werden muss. Dazu ist eine Fläche von ca. 2.100 m² erforderlich, wenn man von einer normalen Wertsteigerung von 2 Stufen auf einer intensiv genutzten Fläche ausgeht.