

Gemeinde Schönfeld

- Die Bürgermeisterin -

Vorzeitiger Bebauungsplan
Nr. 4 "Wohnbebauung Schönfeld", Gemeinde Schönfeld,
Landkreis Demmin

Begründung

Schönfeld, 25.05.2000

Pew
Gemeinde Schönfeld
Die Bürgermeisterin



- Siegel-

Inhaltsverzeichnis

1.	Lage und Abgrenzung	3
1.1.	Lage	3
1.2.	Abgrenzung	3
2.	Planungsanlaß	3
3.	Inhalt des Flächennutzungsplanes/Ziele der Raumordnung	4
4.	Ziele der Planung	5
5.	Rechtsgrundlagen	5
6.	Rahmenbedingungen	6
6.1.	Gegenwärtiger Zustand des Gebietes	6
6.2.	Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen	6
7.	Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB	6
7.1.	Vorbemerkung	6
7.2.	Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]	7
7.3.	Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]	7
7.4.	Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]	8
7.5.	Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]	8
7.6.	Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]	9
7.7.	Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]	9
8.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V	10
9.	Hinweise	10
10.	Sicherung der Erschließung	12
10.1.	Verkehrliche Erschließung	12
10.2.	Technische Ver- und Entsorgung	12
11.	Wesentliche Auswirkungen des B-Planes	14
10.1.	Plangebiet	14
10.2.	Regionale Auswirkungen	15
12.	Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf die Eingriff in Natur und Landschaft	15
12.1.	Aussagen zum Eingriff in Natur und Landschaft	15
12.2.	Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	16
12.3.	Ergebnisbewertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	20
13.	Realisierung des Bebauungsplanes	21
13.1.	Bodenordnende Maßnahmen	21
14.	Verfahrensablauf	21
15.	Bauzeit und Kosten	22

1. Lage und Abgrenzung

1.1. Lage

Das Plangebiet (Teilbereiche der Flurstücken 81/11, 81/13, 81/15 und 81/16 sowie das Flurstück 81/14 der Flur 2 der Gemarkung Schönfeld) liegt nordöstlich des Ortskernes der Ortslage Schönfeld, in zweiter Reihe hinter den Eigenheimen entlang des Sportplatzes Schönfeld. Das Plangebiet hat eine Gesamtgröße von etwa 3.445 m².

1.2. Abgrenzung

Die Fläche des Plangebietes wird im Norden durch eine unmittelbar angrenzende Straße entlang des Schulsportplatzes, im Osten durch eine landwirtschaftliche Nutzfläche, im Süden durch den Vorflutgraben 1/9/152/2 und im Westen durch das Flurstück 81/9 der Flur 2 der Gemarkung Schönfeld, welches an das Gelände der Schule (einschließlich Schulhof) von Schönfeld angrenzt, begrenzt.

2. Planungsanlaß

- 2.1. Eine Investorengruppe plant, im Bereich der nunmehr überplanten Flurstücken 81/11, 81/13 sowie 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönfeld, 3 Wohnhäuser zu errichten. Da diese zu überbauende Fläche im Außenbereich der Ortslage Schönfeld gelegen ist und aus diesem Grunde die für die Bebauung notwendigen planungsrechtlichen Voraussetzungen fehlen, ist die Investorengruppe mit der Bitte um Erstellung eines Bebauungsplanes an die Gemeinde Schönfeld herangetreten.
- 2.2. Da sich die Bebauungsabsichten mit den städtebaulichen Absichten der Gemeinde Schönfeld decken und sich für die Gemeinde Schönfeld die Möglichkeit ergibt, Baugrundstücke für den Eigenbedarf zu entwickeln, ohne das ~~die~~ Gemeinde hierfür Erschließungskosten entstehen, hat sich die Gemeinde Schönfeld bereit erklärt, das entsprechende B-Planverfahren zu eröffnen.
- 2.3. Mit der Bindung der Eigentümergemeinschaft als Vorhabenträger (Städtebaulicher Vertrag) wurde nicht nur vereinbart, daß sämtliche durch die Planung entstehenden Kosten zu decken sind, sondern gleichzeitig gesichert, daß bezüglich der Erschließung der Baugrundstücke ebenfalls keine Kosten auf die Gemeinde zukommen. Hinsichtlich der Sicherung der technischen Erschließung sowie der Realisierung notwendiger Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes wurde der städtebauliche Vertrag ebenfalls um entsprechende Textpassagen ergänzt.

3. Inhalt des Flächennutzungsplanes/Ziele der Raumordnung

- 3.1. Die Gemeinde Schönenfeld verfügt derzeit lediglich über einen Entwurf eines Teilflächennutzungsplanes, der die Flächennutzung im Bereich der Ortslagen Trittelwitz und Schönenfeld determinieren soll.
- 3.2. Mit Beschuß der Gemeindevorstehung vom 21.03.1996 wurden die Entwürfe des Teilflächennutzungsplanes gebilligt und die Aufstellung eines Gesamtteilflächennutzungsplanes beschlossen. Seit der öffentlichen Auslegung der Entwürfe des Teilflächennutzungsplanes sowie seit der Beteiligung Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden, die in diesem Rahmen durchgeführt worden ist, ruhen die Arbeiten am Flächennutzungsplan.
- 3.3. Obwohl die Gemeinde Schönenfeld ihre Arbeit am Flächennutzungsplan der Gemeinde intensiviert hat, ist festzustellen, daß kein Parallelverfahren zwischen B-Planung und Flächennutzungsplanung erzielt werden konnte. Insbesondere Probleme bei der Ausweisung zusätzlicher Wohnbauflächen für die Gemeinde, aber auch die Ausweisung von gewerblichen und Mischbauflächen haben dazu geführt, daß das Planverfahren des Flächennutzungsplanes sich erheblich verzögert hat. Aus diesem Grunde sieht sich die Gemeindevorstehung veranlaßt, dem Hinweis des Landkreises Demmin, daß ein Parallelverfahren nicht mehr möglich und damit eine Erstellung eines vorgezogenen Bebauungsplanes nach § 8 Abs. 3 BauGB nicht möglich ist, zu folgen.

Um jedoch trotz der fehlenden Parallelität beider Planverfahren zu sichern, daß die Bebauung im Bereich des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnbebauung Schönenfeld" so schnell wie möglich realisiert werden kann, hat sich die Gemeindevorstehung im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen Träger öffentlicher Belange dazu entschlossen, unter Anwendung des § 8 Abs. 4 BauGB einen vorzeitigen B-Plan Nr. 4 "Wohnbebauung Schönenfeld" zu entwickeln. Städtebaulich motiviert ist dies in dem Umstand, daß derzeit in Schönenfeld kein Potential der baulichen Nachverdichtung besteht. Dies bedeutet, um die Möglichkeit der Wohnbebauung im Bereich der Ortslage Schönenfeld zu sichern, bedarf es eines Bebauungsplanes. Weiterhin war für die Gemeindevorstehung entscheidend, daß mit der Planung tatsächlich eine Eigenbedarfsplanung (keine Ausweisung eines riesigen B-Plangebietes, welches nicht umgesetzt wird) erfolgt und daß bereits feste Bauabsichten im Bereich des Plangebietes bestehen.

- 3.4. Seitens des Amtes für Raumordnung und Landesplanung - Mecklenburgische Seenplatte - wurde im Rahmen der landesplanerischen Beurteilung festgestellt, daß die angezeigte Planung eine behutsame Anbindung an die vorhandene Ortslage erkennen läßt. Die Größenordnung des Plangebietes sowie die Kapazität werden aus raumordnerischer Sicht als maßvoll angesehen. Insofern steht der B-Plan Nr. 4 "Wohnbebauung Schönenfeld" den Zielen der Raumordnung und der Landesplanung nicht entgegen.

4. Ziele der Planung

4.1. Für das Plangebiet ergeben sich folgende Planungsziele:

- Schaffung der rechtlichen Grundlagen für die Erschließung und Bebauung der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld
- Steuerung der städtebaulichen Entwicklung, insbesondere Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erschließung der Baugrundstücke durch die Definition von Geh-, Fahr- bzw. Leitungsrechten
- Verhinderung von Mißständen der baulichen Entwicklung, Ordnung der äußeren Erscheinung des Plangebietes
- Beschränkung der wohnbaulichen Verdichtung und Versiegelung auf ein verträgliches Maß

5. Rechtsgrundlagen

5.1. Grundlage für die Ausarbeitung des B-Planes, die Definition der Festsetzungen sowie für den Verfahrensablauf bildet das BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)

5.2. Folgende weiteren Gesetzestexte waren für die Planung maßgeblich:

- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), geändert durch Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- die Landesbauordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 06.05.1998 (GVOBl. M-V S. 468, ber. S. 612), geändert durch Gesetz vom 21.07.1998 (GVOBl. M-V S. 647, 675)

6. Rahmenbedingungen

6.1. Gegenwärtiger Zustand des Gebietes

Das Plangebiet ist im Bereich des Flurstückes 81/14 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld bereit mit einem Einzelwohnhaus bebaut. Teile der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 werden derzeit noch für Nutzgärten, die der vorgelagerten Wohnbebauung zugeordnet sind, in Anspruch genommen. Darüber hinaus sind im südlichen Bereich der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld, Teilflächen des vorhandenen Weges entlang des Vorflutgrabens überplant worden. Die für die Neubebauung mit 3 Einzelhäusern hauptsächlich avisierte Fläche ist derzeit jedoch ungenutzt und ist mit einer Rasenvegetation bewachsen.

6.2. Gegenwärtiger Zustand umgebender Flächen

6.2.1. *Angrenzende Bebauung*

Während westlich des im Plangebiet gelegenen Wohnhauses weitere Wohnhäuser angrenzen, ist westlich der geplanten Neubebauung der Schulhof der Schule (Grund- und Realschule) Schönenfeld gelegen.

6.2.2. *Angrenzende Landschaft*

Im Osten des Plangebietes grenzen derzeit landwirtschaftlich genutzte Flächen an das Plangebiet an. Im Süden des Plangebietes ist der Vorflutgraben 19/152/2 gelegen, der wiederum an ungenutzte Bereiche (Sukzessionsflächen) angrenzt. Im Norden des Plangebietes ist eine öffentliche Grünfläche (Sportplatz) situiert, die an landwirtschaftlich genutzte Flächen angrenzt.

7. Bauplanungsrechtliche Festsetzungen gem. § 9 BauGB

Es ergeben sich folgende Planinhalte:

7. 1. Vorbemerkung

Dem Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnbebauung Schönenfeld" wurde kein Grünordnungsplan beigeordnet. Da in überwiegendem Maße lediglich geringfügig strukturierte Rasenflächen in Anspruch genommen werden sollen, geht die Gemeinde Schönenfeld davon aus, daß auch innerhalb des Bebauungsplanes eine hinreichende Auseinandersetzung mit der Problematik des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erfolgen kann.

7.2. Art der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

- 7.2.1. Da das Vorhaben (Bau von 3 Einzelhäusern) vornehmlich dem Wohnen dient, eine andere wohnverträgliche Nutzung einzelner Grundstücke jedoch gewährleistet bleiben soll, wurde das Plangebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Unter Anwendung des § 1 Abs. 5 BauNVO wurde jedoch der für Allgemeine Wohngebiete definierte Nutzungs katalog an die städtebaulichen Erfordernisse des Standortes angepaßt.
- 7.2.2. So wird festgesetzt, daß Anlagen für kirchliche, gemeindliche, soziale und kulturelle Zwecke im Plangebiet allgemein zulässig sind, wohingegen Anlagen für sportliche Zwecke im Plangebiet nur ausnahmsweise zulässig sein sollen. Damit stellt die Gemeinde Schönenfeld für diese Anlagen sicher, daß sie nicht ausgeschlossen sind, jedoch einer Einzelfallprüfung unterliegen. Insbesondere soll in Hinblick auf eventuell zu errichtende Sportanlagen geprüft werden, inwieweit sich die jeweils geplante Anlage in Größe und Nutzung in das geplante Wohngebiet einfügt und inwieweit die angrenzende Bebauung durch diese Anlage beeinträchtigt wird.
- 7.2.3. Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes ist es darüber hinaus im Plangebiet unzulässig, Gartenbaubetriebe und Tankstellen zu betreiben. Beide Betriebsarten sind mit einem Verkehrsaufkommen verbunden, welches für die bereits vorhandene Wohnbebauung und das neu entstehende Wohngebiet abträglich ist. Insbesondere das überaus gerin ge Flächenpotential aber auch die periphere Lage des Plangebietes sowie die Erreichbarkeit über lediglich einen Hauptzubringer sind bei dieser Einschätzung von maßgeblicher Bedeutung.

7.3. Maß der baulichen Nutzung [§ 9 (1) Nr. 1 BauGB]

- 7.3.1. Die Definition der zulässigen Vollgeschosse (im gesamten Plangebiet Beschränkung auf ein Vollgeschoß) orientiert sich in erster Linie am Bestand der angrenzenden Siedlungshäuser. So soll sichergestellt werden, daß sich das neue Wohngebiet in das unmittelbare Umfeld einfügt. Mit der Definition eines zulässigen Vollgeschosses ist ein Keller- bzw. Dachausbau nicht ausgeschlossen. Es ist hier lediglich zu beachten, daß die Forderungen der Landesbauordnung sowie die Vollgeschoßdefinition der Landesbauordnung Beachtung finden.
- 7.3.2. Die Grundflächenzahl wurde mit 0,4 festgesetzt. Mit der Definition einer Grundflächenzahl von 0,4 wird die für Wohngebiete empfohlene, max. Verdichtung beachtet und gleichzeitig eine optimale Nutzung des hier zur Verfügung stehenden Bodens erreicht.

Entsprechend der textlichen Festsetzungen ist es unzulässig, durch die Grundflächen der Nebenanlagen (wie z.B. Zufahrten, Stellplätze u.dgl.) die definierte Grundflächenzahl zu überschreiten. Damit wird sichergestellt, daß der überwiegende Anteil des Plangebietes einer Begrünung zuzuführen ist.

7.4. Bauweise, Baugrenzen, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksfläche [§ 9 (1) Nr. 2 BauGB]

- 7.4.1. Zur Gestaltung des Plangebietes wurden die überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen definiert. Damit wird sichergestellt, daß lediglich ein Teil des Gesamtplangebietes für die Hausbebauung zur Verfügung steht und eine städtebauliche Ordnung der Grundstücke erfolgt. Auch die Festsetzung, daß Garagenbauten über 9,0 m Länge sowie Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO nur innerhalb der durch Baugrenzen definierten überbaubaren Grundstücksfläche erfolgen dürfen, soll diese gewollte, räumliche Ordnung stärken. Bezüglich der Nebenanlagen nach § 14 Abs. 1 BauNVO wurden jedoch Ausnahmen formuliert. So wurden unter anderem für Gewächshäuser, Gerätehütten, Anlagen für die Kleintierhaltung sowie für Müllplätze Maximalgrößen definiert. Bei Unterschreitung dieser Maximalgrößen ist es zulässig, diese Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zu errichten.
- 7.4.2. Zu beachten ist jedoch in jedem Falle, daß lediglich eine offene Bauweise zulässig ist. Im Plangebiet, welches der eingeschossigen Bebauung vorbehalten ist, wurde darüber hinaus definiert, daß lediglich Einzelhäuser zulässig sind. Damit soll dem Charakter der Umgebungsbebauung entsprochen werden.
- 7.4.3. Die nicht überbauten Teile der Grundstücke, die im Bereich des Satzungsgebietes liegen, sind zu reich strukturierten Hausgärten zu entwickeln. Die Umsetzung der Maßnahme wurde im B-Plan nicht befristet, sollte mit Blick auf die LBauO M-V jedoch innerhalb eines Jahres erfolgen.

7.5. Verkehrsflächen [§ 9 (1) Nr. 4 BauGB]

- 7.5.1. Innerhalb des Plangebietes wird keine Realisierung von Verkehrsflächen (weder öffentliche Straßen noch private Wege) angestrebt. Die verkehrliche Erschließung der einzelnen Baugrundstücke erfolgt durch die Nutzung von Flächen, die mit einem Geh- und Fahrrecht (Teilfläche des Flurstückes 81/16 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld; Mindestbreite 5 m) bzw. mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (Teilflächen der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld, Breite 3 m) zu Gunsten der Anlieger sowie zu Gunsten der Ver- und Entsorger belastet sind.

- 7.5.2. Dabei wurden die Flächen, die durch die Sicherung von Geh- und Fahrrechten bzw. Geh-, Fahr- und Leitungsrechten für den Verkehr in Anspruch genommen werden können, so angelegt, daß im Bereich der Anbindung der mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belasteten Teilfläche des Flurstückes 81/15 (3 m breit) an die mit Geh- und Fahrrecht belasteten Teilfläche des Flurstückes 81/16 (5 m breit) eine Wendemöglichkeit entstanden ist.
- 7.5.3. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde darauf hingewiesen, daß die für den Grundstücksverkehr zur Verfügung stehenden Flächen so dimensioniert sein müssen, daß den Anforderungen der Ver- und Entsorgung entsprochen wird. So wird seitens des Landkreises Demmin, Ordnungsamt unter anderem darauf hingewiesen, daß Fahrzeuge bis zu 10 t (Feuerwehrfahrzeuge) die entsprechend ausgewiesenen Flächen befahren können müssen. Da seitens des Umweltamtes des Landkreises Demmin, Fachbereich Abfallwirtschaft darauf verwiesen worden ist, daß eine geordnete Müllentsorgung auch von den Baustellen zu sichern ist, sei an dieser Stelle darauf verwiesen, daß auch Müllfahrzeuge mit einem Gewicht von bis zu 14 t die Flächen in Anspruch nehmen können müssen.

Seitens der Gemeinschaft der Eigentümer, die durch die Gemeinde als Vorhabenträger gebunden worden ist, wurde im Städtebaulichen Vertrag zugesichert, daß der Ausbau der mit einem Geh- und Fahrrecht bzw. der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belasteten Flächen den Anforderungen der gesicherten Ver- und Entsorgung genügt.

7.6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft [§ 9 (1) Nr. 25 BauGB]

- 7.6.1. Auch auf Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, z.B. bezüglich von Pflanzpflichten im Bereich des Plangebietes wurde verzichtet. Das zur Verfügung stehende Flächenpotential bietet keinen ausreichenden Raum für die Realisierung entsprechender Maßnahmen. Im Rahmen einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ist geprüft worden, inwieweit Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes notwendig sind.

7.7. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen [§ 9 (1) Nr. 21 BauGB]

- 7.7.1. Da zur Sicherung der verkehrlichen Erschließung keine dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen (weder Gemeinde- noch Privatwege) realisiert werden sollen, wird die verkehrliche Erschließung der einzelnen Baugrundstücke ausschließlich über Geh- und Fahrrechte gesichert. Die Definition entsprechender Geh- und Fahrrechte betrifft dabei Teile der Flurstücken 81/11, 81/13, 81/15 und 81/16 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld. Diese wurden dabei zu Gunsten der Gemeinschaft der Anlieger, zu Gunsten der Versorgungsträger sowie zu Gunsten der Feuerwehr, der Müllabfuhr und von Krankentransporten belastet.

- 7.7.2. Zur Sicherung der technischen Versorgung der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld wird das Flurstück 81/14 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld mit einem Geh- und Leitungsrecht zu Gunsten der technischen Versorgungsträger belastet. Dies bedeutet, daß im Bereich der entsprechend ausgewiesenen Teilfläche des Grundstückes die für die Versorgung der neu zu realisierenden Häuser notwendigen Leitungen (Trinkwasser, Strom, Telekommunikation) über dies bereits bebaute Grundstück realisiert werden muß. Dies macht sich notwendig, da der Flächeneigentümer des Flurstückes 81/16 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld einer Definition von Leitungsrechten im Bereich der Fläche, die bereits mit Geh- und Fahrrechten belastet worden ist, nicht zugestimmt hat. Dieses Geh- und Leitungsrecht setzt sich in einem Teilbereich des Flurstückes 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld (dem Flurstück 81/14 zuzuordnender Hausgarten) fort.
- 7.7.3. Um die technische Ver- und Entsorgung aller 3 Baugrundstücke zu sichern, ist es zusätzlich zur Definition eines Geh- und Leitungsrechtes im Bereich des Flurstückes 81/14 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld notwendig, auch die mit einem Geh- und Fahrrecht belasteten Teilflächen der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld zusätzlich mit einem Leitungsrecht zu belasten. In diesem Bereich wird neben den für die Versorgung der Baugrundstücke notwendigen Leitungen (Trinkwasser, Strom, Telekommunikation) auch die Schmutzwasserleitung gelegen sein.

8. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO M-V

- 8.1. Neben den bauplanungsrechtlichen Festsetzungen können in Ergänzung zu bestehenden Aussagen der Landesbauordnung M-V weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen gem. § 86 LBauO getroffen werden. Davon wird beim vorliegenden Bebauungsplan Gebrauch gemacht. Die getroffenen Regelungen betreffen hauptsächlich die Gestaltung des Daches sowie die Gestaltung der Außenwände von Baukörpern (Material-, Farbwahl).

9. Hinweise

- 9.1. Neben bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Festsetzungen wurden auch Hinweise in das Planwerk aufgenommen. Mit diesen Hinweisen soll sichergestellt werden, daß wichtige gesetzliche Bestimmungen, wie z.B. das Denkmalschutzgesetz (im konkreten Fall Sicherung der Belange der Bodendenkmalpflege) bzw. die Landesbauordnung (Durchsetzen der Begrünung von nicht bebauten Grundstücksteilen) allgemein bekannt gemacht werden.

- 9.2. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange, die zum ersten Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnbebauung Schönenfeld" durchgeführt worden ist, haben einige Träger öffentlicher Belange zusätzliche Hinweise formuliert. So wurde seitens der e.dis Energie Nord AG auf das richtige Verhalten im Bereich des Anlagenbestandes der e.dis hingewiesen. Aufgrund der Relevanz dieses Hinweises, wurde er unter Hinweise in das Planwerk des B-Planes aufgenommen.
- 9.3. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurden in einzelnen Stellungnahmen auch Hinweise formuliert, die nicht Eingang gefunden haben in das Planwerk. Bezuglich dieser formulierten Hinweise wurde entschieden, daß diese lediglich in die Begründung aufgenommen werden sollen. Hier handelt es sich im einzelnen um Hinweise folgender Träger öffentlicher Belange:

Landesamt für Katastrophenschutz und Munitionsbergungsdienst

Entsprechend der Stellungnahme des Landesamtes für Katastrophenschutz Mecklenburg-Vorpommern, Fachbereich Munitionsbergungsdienst, ist das Plangebiet des B-Planes Nr. 4 "Wohnbebauung Schönenfeld" nicht als kampfmittelbelasteter Bereich bekannt. Nach Erfahrungen des Landesamtes für Katastrophenschutz M-V ist jedoch nicht auszuschließen, daß während Bauarbeiten Einzelfunde auftreten. Aus diesem Grunde wird darauf hingewiesen, daß Tiefbauarbeiten mit entsprechender Vorsicht durchzuführen sind. Gleichzeitig wird darauf verwiesen, daß beim Fund von kampfmittelverdächtigen

Gegenständen oder Munition, aus Sicherheitsgründen die Arbeiten an der Fundstelle und der unmittelbaren Umgebung sofort einzustellen sind und der Munitionsbergungsdienst zu benachrichtigen ist. Nötigenfalls ist die Polizei und ggf. die örtliche Ordnungsbehörde hinzuzuziehen.

Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern

Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange wurde seitens des Landesvermessungsamtes M-V mitgeteilt, daß in der Nähe des Plangebietes kein Lagefestpunkt des amtlichen geodätischen Grundlagennetzes des Landes Mecklenburg-Vorpommern gelegen ist. In diesem Zusammenhang wird dennoch darauf hingewiesen (Merkblatt), daß Vermessungsmarken nach § 7 des Gesetzes über die Landvermessung und das Liegenschaftskataster des Landes Mecklenburg-Vorpommern vom 21.07.1992 (GVOBl. M-V, S. 566) gesetzlich geschützt sind. Aus diesem Grunde

- dürfen Vermessungsmarken nicht unbefugt eingebbracht, in ihrer Lage verändert oder entfernt werden.

- darf zur Sicherung der mit dem Boden verbundenen Vermessungsmarken des Lage-, Höhen und Schwerefestpunktfeldes eine kreisförmige Schutzfläche von 2 Metern Durchmesser weder überbaut noch abgetragen oder auf sonstige Weise verändert werden.
- dürfen der feste Stand, die Erkennbarkeit und die Verwendbarkeit der Vermessungsmarken nicht gefährdet werden, es sei denn, notwendige Maßnahmen rechtfertigen eine Gefährdung der Vermessungsmarken.
- hat derjenige, der notwendige Maßnahmen treffen will, durch die geodätische Festpunkte gefährdet werden können, dies unverzüglich dem Landesvermessungsamt Mecklenburg-Vorpommern mitzuteilen.

Seitens des Landesvermessungsamtes wird darauf hingewiesen, daß ein Zuwiderhandeln gegen die genannten gesetzlichen Bestimmungen eine Ordnungswidrigkeit ist und mit einer Geldstrafe bis zu 10.000,00 DM geahndet werden kann.

10. Sicherung der Erschließung

10.1. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird durch wegeähnlichen Ausbau der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Flächen erschlossen. Während im Bereich des Flurstückes 81/16 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld hierfür eine durchschnittlich 5 m breite Fläche zur Verfügung steht, beschränkt sich dieses Geh- und Fahrrecht und damit verbunden der wegeähnliche Ausbau im Bereich der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld auf eine 3 m breite Trasse.

Dem Vorhabenträger (Eigentümergemeinschaft) wurde mitgeteilt, daß im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange der Landkreis Demmin, Ordnungsamt darauf hingewiesen hat, daß für die Befestigung der Zufahrt (da länger als 50 m vom öffentlichen Verkehrsraum entfernt) davon ausgegangen werden muß, daß Fahrzeuge der Feuerwehr mit einer Achslast von 10 Tonnen diese Zufahrt befahren können. Dies ist auch bei der Ausbildung der Kurvenradien sowie der Bemessung des Wendeplatzes zu beachten.

10.2. Technische Ver- und Entsorgung

10.2.1. Im Rahmen der Beteiligung Träger öffentlicher Belange hatten die Versorgungsträger die Möglichkeit, zum 1. Entwurf des B-Planes Nr. 4 "Wohnbebauung Schönenfeld" Stellung zu nehmen. Wichtig in diesem Zusammenhang sind Aussagen bezüglich der Realisierbarkeit der technischen Ver- und Entsorgung. Zur Problematik haben sich die einzelnen Versorgungsträger wie folgt geäußert:

Wasser- und Abwasserzweckverband über GKU mbH

Die im ersten Entwurf des B-Planes definierten Geh- und Leitungsrechte im Bereich der Flurstücken 81/10, 81/12 und 81/14 (bereits bebauten Grundstücksteile) der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld sind seitens der GKU mbH Demmin nicht befürwortet worden. Seitens der GKU wurde darauf hingewiesen, daß die Ver- und Entsorgungsleitungen ausschließlich über private Grundstücke verlegt werden sollen und für die Wartung, Instandhaltung und den Betrieb dieser Leitungen sich erhebliche Schwierigkeiten ergeben.

In Abstimmung mit der GKU mbH wurde der Entwurf des B-Planes überarbeitet. So wurde unter anderem darauf verzichtet, jeweils die 3 bereits bebauten Grundstücke für die Verlegung der notwendigen Leitungen zu queren. Da die Teilfläche des Flurstückes 81/16 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld, die mit einem Geh- und Fahrrecht belastet wird, nicht für das Verlegen von Leitungen zur Verfügung steht (Verweigerung eines Leitungsrechtes durch den Eigentümer), wird im Bereich der Flurstücken 81/14 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld ein Geh- und Leitungsrecht definiert. Dies bedeutet, daß nur noch lediglich in eine Trasse, Versorgungsleitungen verlegt werden sollen.

Zusätzlich wurde zur Sicherung der Schmutzwasserableitung die Trasse der derzeit vorhandenen Schmutzwasserleitung mit einem Leitungsrecht definiert. Nunmehr wird seitens der Gemeinde davon ausgegangen, daß durch die Beschränkung der Leitungstrassen sowie durch die Sicherung zusätzlicher Leitungstrassen, die durch den Versorgungsträger auch befahren werden können, die Versorgung mit Trinkwasser und die Entsorgung des Schmutzwassers sichergestellt werden kann.

Nunmehr wurde seitens der GKU mbH in der Stellungnahme zum 2. Entwurf des Bebauungsplanes darauf verwiesen, daß eine Ver- und Entsorgung des Plangebietes gesichert werden kann.

e.dis Energie Nord AG

Seitens der e.dis Energie Nord AG wird darauf hingewiesen, daß für den Anschluß des Plangebietes an das Versorgungsnetz eine Erweiterung der Stromverteilungsanlagen erforderlich ist und das dazu geeignete Flächen im öffentlichen Raum notwendig sind. Im vorliegenden Fall der geplanten Wohnbebauung wird darauf verwiesen, daß eine Kabelverlegung im Bereich der mit Geh- und Fahrrechten belasteten Fläche notwendig ist. Da hier seitens des Flächeneigentümers die Übernahme eines Leitungsrechtes verwehrt wird, ist es nunmehr angedacht, daß die e.dis Energie Nord AG zusammen mit der GKU mbH die im Bereich der Flurstücken 81/14 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld ausgewiesene Trasse mit Geh- und Leitungsrechten nutzt.

Die e.dis Energie Nord AG hat keine Einwände bezüglich der nunmehr geplanten Trassierung der Versorgungsleitung.

Deutsche Telekom AG

Seitens der Deutschen Telekom AG wird darauf hingewiesen, daß sie derzeit ihre Möglichkeiten der Schaffung der notwendigen Telekommunikationsinfrastruktur prüft. In diesem Zusammenhang wird darauf verwiesen, daß Beginn und Ablauf der Erschließungsarbeiten so früh wie möglich schriftlich angezeigt werden sollen, damit eine Koordinierung mit den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger möglich ist. Auch für die Leitung der Telekom AG ist die Fläche zu nutzen, die im Bereich der Flurstücken 81/14 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld mit einem Geh- und Leitungsrecht belastet worden ist.

Ostmecklenburgische Gasversorgung Neubrandenburg GmbH

Seitens der OMG Neubrandenburg wurde mitgeteilt, daß das Unternehmen in diesem Bereich keine Anlagen unterhält bzw. plant. Damit ist im Bereich des Plangebietes eine Nutzung von Erdgas als Energieträger nicht möglich.

11. Wesentliche Auswirkungen des B-Planes

11. 1. Plangebiet

IST-Zustand:

Gesamtfläche	3.442,5 m ²	100,00 %
davon		
bebautes Flurstück 81/14	492,0 m ²	14,29 %
als Hausgärten genutzte Teilflächen	825,5 m ²	23,98 %
der Flurstücken 81/11, 81/13, 81/15		
Rasenflächen	1.635,0 m ²	47,49 %
vorhandene Wegeflächen	490,0 m ²	14,24 %

Folgende Nutzungen sind geplant:

Gesamtfläche	3.442,5 m ²	100,00 %
davon		
bebautes Flurstück 81/14	492,0 m ²	14,29 %
Nutzgarten, dem Flurstück 81/14 zuzuordnen (Teilfläche 81/15)	288,0 m ²	8,37 %
Fläche mit Geh- und Fahrrecht	460,0 m ²	13,37 %
Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	178,5 m ²	5,18 %
zu bebauende Grundstücke		
a) überbaubare Fläche	809,6 m ²	23,52 %
b) Hausgärten	1.214,4 m ²	35,27 %

11.2. Regionale Auswirkungen

- 11.2.1. Durch die Bindung von einheimischen Bauherren wird angestrebt, die Abwanderung von Einwohnern, insbesondere jüngeren, zu verhindern. Negative Auswirkungen werden aufgrund der geringen Größe des Plangebietes und demzufolge der geringen Baulandkapazitäten nicht erwartet.

12. Betrachtung der geplanten Wohngebietsausweisung im Hinblick auf den Eingriff in die Natur und die Landschaft

12.1. Aussagen zum Eingriff in Natur und Landschaft

Die Ausweisung von Bauflächen stellt im allgemeinen einen Eingriff in den Naturhaushalt dar, den es auszugleichen gilt. Bei der Wohngebietsausweisung sind Beeinträchtigungen in folgenden Bereichen zu erwarten:

Boden	Verdichten, Abtrag, Versiegeln
Wasser	Erhöhung des Oberflächenabflusses, Verminderung der Grundwasserneubildungsrate
Flora/Fauna	Verlust und Veränderung von Tier- und Pflanzengesellschaften

Durch die geplante Wohngebietsausweisung im Bereich einer Fläche, die dem Ortskern unmittelbar angelagert worden ist, sind wesentliche Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes nicht zu erwarten.

12.2. Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Zur Bewertung des Eingriffs und zur Ermittlung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen wurde auf das vom STAUN Neubrandenburg empfohlene Hessische Modell der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zurückgegriffen. Dieses Modell ist für den überplanten Standort gut anwendbar und ermöglicht eine relativ schnelle Bilanzierung.

Folgende Grundannahmen wurden getroffen bzw. Vereinfachungen postuliert:

1. Ermittlung des Schutzwertes

Da das Plangebiet außerhalb eines Gebietes mit besonderen Schutzvorschriften bzw. Schutzabsichten gelegen ist, wird der Schutzwert mit 1 definiert. Aufgrund dieser Einstufung ist es im weiteren Verlauf der Eingriffs- und Ausgleichsermittlung nicht notwendig, diesen Schutzwert zu beachten.

2. Flächen- und Biotoptyp-/Nutzungstypermittlung

Die Ermittlung der Flächengröße sowie die tabellarische Auflistung der Biotop-/Nutzungstypen erfolgte lediglich für die unmittelbar durch den vorzeitigen Bebauungsplan überplante Fläche. Dabei soll in der Bilanzierung des Eingriffs sowie des notwendigen Ausgleiches lediglich auf den Bereich der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 sowie auf den überplanten Teilbereich des Flurstückes 81/16 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld eingegangen werden. Da das bereits bebaute Flurstück 81/14 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld sowie eine gärtnerisch genutzte Teilfläche des Flurstückes 81/15 lediglich zur Sicherung der Erschließung in das Plangebiet aufgenommen worden sind und in diesem Bereich keine Baumaßnahmen realisiert werden sollen, wird es seitens der Gemeinde Schönenfeld als entbehrlich betrachtet, diese Flächen zu bilanzieren.

3. Wertermittlung der Biotop-/Nutzungstypen

Die Ermittlung der Wertepunkte erfolgte vorwiegend unter Nutzung der in der Anlage 3 dem "Hessischen Modell" beigefügten Werteliste. Folgende Einstufungen wurden vorgenommen.

A. Gärten mit überwiegendem Nutzgartenanteil (19 Punkte/m²)

Teilbereiche der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld werden durch die bestehende Bebauung als Gartenflächen genutzt, wobei ein überwiegender Nutzgartenanteil, z.T. mit Kleintierhal-

tung in diesem Bereich deutlich ist. Die in diesen Nutzgärten situierten Nebengebäude (Schuppen, Hundezwinger, Garagen) sowie die darüber hinaus in diesem Bereich anzutreffenden Versiegelungen wurden nicht gesondert bilanziert, sondern wurden dem Nutzungstyp zugehörig angesprochen.

B. Intensivrasen (10 Punkte/m²)

Die Teilbereiche der Flurstücken 81/11, 81/13 und 81/15 der Flur 2 der Gemarkung Schönenfeld, die hauptsächlich für die Bebauung mit Einzelhäusern (Bereich der im Planwerk ausgewiesenen überbaubaren Grundstücksflächen) in Anspruch genommen werden sollen, sind als Intensivrasen ohne Strukturierung anzusehen.

C. Mit einem Geh- und Fahrrecht belastete Fläche (6 Punkte/m²)

Der bereits vorhandene Weg im Bereich des Flurstückes 81/16 (Fläche, die planungsrechtlich mit einem Geh- und Fahrrecht belastet worden ist) ist vollständig vegetationslos und wird lediglich einer geringfügigen Verfestigung mit Schotter, Kies oder Sand zugeführt. Dieser Weg soll keine öffentlichen Funktionen übernehmen sondern soll lediglich für die Erschließung der zu errichtenden Häuser genutzt werden. Aus diesem Grunde wird der Weg sowohl in der IST- als auch in der SOLL-Bilanz mit jeweils 6 Wertepunkten bilanziert. Zusätzlich sind Teile des Weges entlang des Grabens (30 m²) im Geltungsbereich des B-Planes gelegen. Während diese Anteile in der IST-Bilanz mit 6 Wertepunkten/m² bilanziert worden sind, wurden diese Flächenanteile in der SOLL-Bilanz als überbaubare bzw. nicht überbaubare Grundstücksflächen eingestuft. Dies läßt sich damit begründen, daß es keine planungsrechtliche Notwendigkeit für die Aufrechterhaltung dieser Wegefläche gibt, diese somit potentiell bebaut werden kann.

D. Mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastete Fläche (6 Punkte/m²)

Ähnlich wie für die bereits unter C. beschriebene Fläche ist auch für diese Fläche ein wegeähnlicher Ausbau mit geringer Befestigung geplant. Auch hier kann davon ausgegangen werden, daß die Oberfläche nur einer geringfügigen Verfestigung mit Schotter, Kies oder Sand unterliegen wird. Im Gegensatz zur unter C. beschriebenen Fläche sind diese 6 Punkte/m² jedoch nur im SOLL zu bilanzieren, da für diesen Ausbau Teilbereiche der derzeitig gärtnerisch genutzten Fläche in Anspruch genommen werden müssen.

E. überbaubare Grundstücksflächen (3 Punkte/m²)

Die zulässigen Bauflächen der zu vermarktenden Grundstücke werden mit einer völlig bzw. nahezu versiegelten Fläche gleichgestellt. Bei der Ermittlung der Fläche der angestrebten Bebauung wird von der Grundflächenzahl ausgegangen, die im Planwerk definiert worden ist. Sie bildet die Obergrenze der zulässigen Bebaubarkeit. Im Falle des vorliegenden Planes bedeutet dies ($2.024 \text{ m}^2 \times \text{GRZ } 0,4$), daß maximal $809,6 \text{ m}^2$ einer Bebauung zugeführt werden können.

F. nicht überbaubare Grundstücksfläche (20 Punkte/m²)

Entsprechend der Aussagen des Bebauungsplanes sollen im Bereich der Privatgrundstücke reich strukturierte Hausgärten entstehen. Diese werden entsprechend des Hessischen Modells bei Neuanlage mit 20 Punkten/m² bilanziert. Zur Berechnung der Fläche, die für die Anlage der privaten Hausgärten mindestens zur Verfügung steht, muß wiederum auf die definierten Grundflächenzahlen zurückgegriffen werden. Bei einer GRZ von 0,4 sind 60 % des Grundstückes zu begrünen. Im vorliegenden Fall bedeutet dies, daß $1.214,4 \text{ m}^2$ nicht für eine Bebauung zur Verfügung stehen.

Unter Beachtung dieser Einstufungen wurde die folgende Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung (Tabelle 1) erstellt:

Flächenbilanz/Biotopwertvergleich (Hessisches Modell)

12.3. Ergebnisbewertung der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Ein Vergleich der ermittelten Gesamtwerte entsprechend der Tabelle Nr. 1 sowie des sich daraus ergebenen Defizits zeigt, daß im Bereich des Plangebietes trotz Realisierung der im B-Plan definierten Maßnahmen kein hinreichender Ausgleich für die geplante Bebauung erzielt werden kann. Aus diesem Grunde ist es notwendig, Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes durchzuführen.

Seitens der Gemeinde Schönenfeld wird in diesem Zusammenhang angedacht, im Bereich gemeindlicher Flächen, Baumpflanzungen zu realisieren. Art und Umfang dieser Pflanzung sowie der Standort der Pflanzung soll im Rahmen der Ergänzung des städtebaulichen Vertrages geregelt werden.

Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume wird dabei wie folgt berechnet:

- Wertepunkte je anzupflanzendem Baum ($31 \text{ Punkte}/\text{m}^2 \times 10 \text{ m}^2$) = 310 Punkte
- Defizit / Wertepunkte = Anzahl zu pflanzender Bäume
- $2.785,7 \text{ Wertepunkte} / 310 \text{ Wertepunkte} = 9 \text{ Bäume}$

Dies bedeutet, daß je zu realisierendem Wohnbauvorhaben jeweils 3 einheimische Laubbäume zu pflanzen sind.

Im Städtebaulichen Vertrag, den die Gemeinde Schönenfeld mit der Eigentümergemeinschaft geschlossen hat, wurde folgendes vereinbart:

"§ 6 - Realisierung der Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für den Eingriff in den Naturhaushalt für die drei ausgewiesenen Wohnbauflächen sind insgesamt 9 einheimische Laubbäume mit einer Stammqualität von 14 bis 16 cm Umfang zu pflanzen. Als Standort werden folgende gemeindeeigenen Flächen festgelegt: entlang der Straße Schönenfeld - Trittelwitz - 3 Bäume und auf die Fläche hinter dem Friedhof Trittelwitz - 6 Bäume.

Je Eigenheimstandort sind 3 Bäume zu pflanzen. Bei Bauanzeige jedes Eigenheimes sind an die Gemeinde je Baum 150,00 DM für den Kauf und die Pflege zu zahlen."

13. Realisierung des Bebauungsplanes

13.1. Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen entsprechend BauGB sind nicht erforderlich.

14. Verfahrensablauf

- 14.1. Grundlage des vorliegenden vorzeitigen Bebauungsplanes ist das BauGB in der Fassung vom 27.08.1997 (BGBl. I, S. 2141; 1998 I, S. 137)
- 14.2. Beschuß der Gemeindevertretung über die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnbebauung Schönenfeld"
- 14.3. Frühzeitige Bürgerbeteiligung durch Aushang
- 14.4. Beschuß der Gemeindevertretung über die Billigung und die Auslegung des 1. Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 4
- 14.5. Beteiligung der durch die Planung berührten Träger öffentlicher Belange sowie der angrenzenden Nachbargemeinden
- 14.6. Öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes Nr. 4 "Wohnbebauung Schönenfeld" im Zeitraum vom 10.01.2000 bis zum 11.02.2000
- 14.7. Beschuß der Gemeindevertretung vom 22.03.2000 über die Billigung des 2. Entwurfes des B-Planes und über die neuerliche öffentliche Auslegung mit der Einschränkung, daß lediglich zu den Änderungen Stellung genommen werden kann
- 14.8. Beteiligung der durch die Planänderung betroffenen Träger öffentlicher Belange, Benachrichtigung der TÖB und der Nachbargemeinden von der neuerlichen öffentlichen Auslegung
- 14.9. neuerliche öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 17.04.2000 bis zum 19.05.2000
- 14.10. Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der TÖB und der Nachbargemeinden am 25.05.2000
- 14.11. Beschuß der Satzung über den vorzeitigen Bebauungsplan Nr. 4 "Wohnbebauung Schönenfeld" am 25.05.2000, Billigung der Begründung zum Bebauungsplan

15. Bauzeit und Kosten

Es ist vorgesehen, mit der Bebauung des 1. Baugrundstückes innerhalb eines Jahres nach Genehmigung des B-Planes zu beginnen. Das 2. und das 3. Baugrundstück sollen bedarfsoorientiert zu einem späteren Zeitpunkt bebaut werden.

Es wurde vertraglich geregelt, daß die Kosten der Bebauungsplanung sowie die Kosten der Erschließung durch die Eigentümergemeinschaft finanziert werden (städtbaulicher Vertrag). Dieser städtebauliche Vertrag wurde dahingehend erweitert werden, daß auch sämtliche Kosten, die aufgrund der Realisierung von Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes anfallen, durch den Vorhabenträger übernommen werden.