

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung zur Satzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 014 Bebauungsplan Nr. 014.1 der Stadt Schönberg für den Wohnpark am Bünsdorfer Weg – 1. Teil

INHALTSVERZEICHNIS	SEITE
1. <u>Aufgabenstellung</u>	2
2. <u>Änderungen in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 1. Teil</u>	2
3. <u>Verfahrensdurchführung</u>	3
4. <u>Änderungen im Einzelnen</u>	3
4.1 Maß der baulichen Nutzung	3
4.2 Änderung der Ausgleichs- und Ersatzregelung	4
5. <u>Beschluss über die Begründung</u>	22

Begründung zur Satzung über die 1. Änderung zur Satzung für einen Teilbereich des Bebauungsplanes Nr. 014 Bebauungsplan Nr. 014.1 der Stadt Schönberg für den Wohnpark am Bünsdorfer Weg – 1. Teil

1. Aufgabenstellung

Die Stadt Schönberg hat den Bebauungsplan Nr. 014.1 aufgestellt, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung von individuellen Eigenheimen im Stadtrandgebiet zu schaffen.

Die Realisierung des Bebauungsplanes ist abschnittsweise vorgesehen. Deshalb hat die Stadt Schönberg den Satzungsbeschluss bisher nur für den 1. Teil des Bebauungsplanes gefasst, für den westlichen Teil. Für den östlichen Teil des Bebauungsplanes, den Teilbereich 2, ist der Satzungsbeschluss erst vorgesehen, sofern erschließungstechnisch die Voraussetzungen dafür vorliegen. Dies bedeutet, dass neben dem Erschließungsvertrag für den 1. Teil des Bebauungsplanes auch ein Erschließungsvertrag für den 2. Teil des Bebauungsplanes vorliegen müsste.

Im Rahmen der weiteren planungsrechtlichen Vorbereitung des Vorhabens wurde die Bitte an die Stadt Schönberg herangetragen, einzelne Teilflächen des Bebauungsplanes hinsichtlich ihrer Überbaubarkeit zu überprüfen. Dies bedeutet, die Zulässigkeit der Überbauung mit 0,25 als Grundflächenzahl zu betrachten.

Die Stadt Schönberg nimmt sich im Zusammenhang mit den Zielsetzungen der weiteren planungsrechtlichen Vorbereitung dieser Überlegung an. In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen aufgrund der Mehrversiegelungen neu zu beurteilen.

Zielsetzung ist es, nach Rechtskraft über den Bebauungsplan Nr. 014.1 – 1. Teil auch den vereinfacht geänderten Bebauungsplan als Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 1. Teil rechtskräftig bekannt zu machen.

2. Änderungen in der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 1. Teil

Aufgrund des Antrages sind die Zielsetzungen für die Überbauung der Grundstücke zu überarbeiten. Die Grundflächenzahl ist von 0,2 auf 0,25 zu erhöhen.

Im Zusammenhang mit der Mehrversiegelung wird ein erhöhter Ausgleich bzw. Ersatz für Eingriffe im Zusammenhang mit diesem Teil des Bebauungsplanes erforderlich. Die Bilanzierung wird neu vorgenommen. Die Ausgleichsvolumina für den 1. Teil des Bebauungsplanes und für den 2. Teil des Bebauungsplanes werden in der Bilanzierung vergleichend betrachtet.

3. Verfahrensdurchführung

Die Stadt Schönberg führt das Verfahren zur Aufstellung der Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes als vereinfachtes Verfahren durch. Als Betroffene kommen die Behörden des Landkreises Nordwestmecklenburg, die untere Naturschutzbehörde und das Planungsamt des Landkreises Nordwestmecklenburg, in Betracht. Weitere Betroffene sind die Grundstückseigentümer bzw. die Betroffenen.

Das Verfahren wird nach § 13 BauGB als vereinfachtes Verfahren gewählt, weil sich die wesentlichen Bestandteile des Planes hinsichtlich der Ausweisung von Bauflächen und Baugebieten nicht ändern. Mit der Änderung der Grundflächenzahl wird zwar ein Grundzug der Planung geändert; da jedoch die überbaute Fläche unterhalb des Schwellwertes für die allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls weiterhin verbleibt, wird hier weiterhin das Verfahren der vereinfachten Änderung als gerechtfertigt erachtet. Die überbaute Fläche bleibt deutlich unter dem Schwellwert von 20.000 m². Ebenso ist beachtlich, dass die Betroffenen die bisherigen Grundstückseigentümer sind. Somit reicht eine Betroffenenerklärung aus Sicht der Stadt aus, um zu sichern, dass sämtlich von der Planänderung Betroffene beteiligt wurden. Insofern werden lediglich das Planungsamt, die untere Naturschutzbehörde und die Betroffenen mit dem überarbeiteten Planexemplar beteiligt.

4. Änderungen im Einzelnen

4.1 Maß der baulichen Nutzung

Die bisherigen Ausführungen in der Begründung lauteten:

„Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Plangebiet durch die Festsetzung

- der Grundflächenzahl
- der Zahl der Vollgeschosse
- der Angabe der Traufhöhe (max.) und der Firsthöhe (max.) baulicher Anlagen

bestimmt.

Mit diesen Festsetzungen kann die Kubatur ausreichend bestimmt werden.

Ausnahmsweise ist in den Gebieten WA 1 und WA 5 die Errichtung von Gebäuden mit 2 Vollgeschossen zulässig, für den Fall, dass neben dem allgemein zulässigen Erdgeschoss auch das Kellergeschoss als Vollgeschoss zu zählen ist. Nach § 20 Abs. 3 BauNVO wird festgesetzt, dass die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nicht-Vollgeschossen einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände nicht bei der Ermittlung der Geschossfläche mitzurechnen sind.

Aufgrund des Geländeprofiles könnte das Kellergeschoss in einigen Bereichen bauordnungsrechtlich als Vollgeschoss angerechnet

werden, daher sind in den Gebieten WA 1 und WA 5 Gebäude mit 2 Vollgeschossen zulässig, um hier den planerischen Willen der Stadt deutlich zu unterstreichen. Auf eine Kennzeichnung der Zahl der Vollgeschosse in der Nutzungsschablone wird verzichtet, weil grundsätzlich davon ausgegangen wird, dass der Eindruck eines eingeschossigen Gebäudes gewahrt bleiben soll. Die Einordnung der Traufhöhe in bezug auf die Straßenoberfläche ist dringende Voraussetzung. Da die Zweigeschossigkeit in Grenzfällen zu Tage tritt, wird jedoch eine ausnahmsweise Regelung zur Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse getroffen, um unzumutbare Härten für die Betroffenen auszuschließen.“

Zusätzlich wird aufgenommen:

Im Rahmen der 1. Änderung wird beschlossen, dass für die Baugebiete im 1. Teilbereich des Bebauungsplanes, somit für die Gebiet WA 1, WA 2, WA 3, WA 4, die GRZ mit 0,25 festgesetzt wird. Damit erhöht sich die Grundflächenzahl für diese Baugebiete von 0,2 auf 0,25. Diese Änderung betrifft einen Bereich von 1,45 ha für die Baugebiete WA 1 bis WA 4 gemäß ursprünglicher Flächenbilanz des Bebauungsplanes.

4.2 Änderung der Ausgleichs- und Ersatzregelung

Die Ausführungen zur Ausgleichs- und Ersatzregelung sind neben den Darstellungen im Grünordnungsplan Gegenstand der Begründung unter dem Gliederungspunkt 8, Grünordnung, Gestaltung von Natur und Landschaft und Ermittlung des Kompensationsbedarfs.

Auf eine vollständige Widergabe des alten Teils der ursprünglichen Bilanz gemäß Satzung vom 26. Mai 2004 wird verzichtet. Es wird die neue Bilanz gemäß Grünordnungsplan eingefügt, die jedoch hinsichtlich des Ausgleichsvolumens nur ihre Gültigkeit für den 1. Teil des Bebauungsplanes Nr. 014.1 erlangen kann.

EINGRIFFS- / AUSGLEICHSERMITTLUNG

Eingriffswertermittlung

Innerhalb des Plangeltungsbereiches kommt es zu Veränderungen in der Biotopstruktur und Biotopzusammensetzung. Es werden größtenteils intensiv genutzte Grünlandflächen beansprucht.

Für die naturschutzfachliche Eingriffsbewertung wird die maximal mögliche Bebauung bewertet.

Weiterhin ist durch die Lage des Planungsgebietes auch eine Bewertung der Eingriffsrelevanz auf den Landschaftsraum und das Landschaftsbild notwendig.

Standort- Wertermittlung des Bestandes

BiotopwertEinstufung mit Hilfe des Biototypenkatalogs

Für den für die Bemessung des Ausgleichs herangezogenen Biototyp erfolgt eine Beurteilung nach ihrer Qualität und Funktion für den lokalen Naturhaushalt. Die Bewertung erfolgt auf der Grundlage der Regenerationsfähigkeit sowie der regionalen Einstufung der „Roten Liste der gefährdeten Biototypen der Bundesrepublik Deutschland“. Bei der Bewertung wird der jeweils höhere Wert für die Bewertung der kartierten Biotope herangezogen.

TABELLE 1 - BiotopwertEinstufung

Biotop-Nr.	Biototyp		Regeneration	Rote Liste	Status
2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch	BLM	3	2	§
2.3.1	Strauchhecke	BHF	3	3	§
2.3.2	Strauchhecke mit Überschildung	BHS	3	3	§
2.3.3	Baumhecke	BHB	3	3	§
2.7.1	Älterer Einzelbaum	BBA	4	3/2	§
4.5	Graben	FG	2	2	
5.3.2	Naturnaher Tümpel / Soll	SKT	3	2	§
5.6.4	Zierteich	SYZ	-		
6.2.2	Schilf-Landröhricht	VRL	2	2	§
6.4.2	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	VHF	1	2	§
6.4.3	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	VHD		2	
6.5.1	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	VWN	1	3	§
9.3.2	Intensivgrünland	GIM		1	
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	RHU		2/3	
13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	PWY	-/1		
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	PER	-		
13.7.1	Strukturreiche ältere Kleingartenanlage	PKR	2		BWB
14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg	OVD	-		
14.7.5	Straße	OVL	-		
14.10.5	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	OSS	-		

Ergänzende BiotopwertEinstufung unter Berücksichtigung weiterer wertbestimmender Merkmale – ausführliche Bewertungsmethode

Bei komplexen Eingriffsfällen und der Betroffenheit besonderer Biototypen und Arten ist die Ermittlung einer naturschutzfachlich

begründeten, ordinalen Einstufung jedes Biotoptyps mit Hilfe von Standardkriterien in ausführlicher Form durchzuführen.

Im Rahmen dieses Bebauungsplanes soll dies ergänzend erfolgen. Gesonderte faunistische Kartierungen wurden jedoch nicht durchgeführt. Das Plangebiet befindet sich am Stadtrand von Schönberg. Im Rahmen der Biotopwertestufung stellt die Situation ein Grenzfall dar. Die zusätzliche Beurteilung soll deshalb nur unterstützend zur vereinfachten Biotopwertestufung herangezogen werden. Damit soll die reizvollen Lage mit dem ausgeprägten Relief sowie die Komplexität und Vernetzung vorhandener Strukturen berücksichtigt werden. Aus diesem Grund sollen auch nur die charakteristischen und das Gebiet prägenden Landschaftsbestandteile herangezogen werden. Die Wertestufungen würden unter Berücksichtigung der Anlage 7a bzw. Anlage 9 der Hinweise zur Eingriffsregelung vorgenommen.

	Standardkriterien (Wertestufung)				Höchstwert	Mittelwert
	Typisches Arteninventar	Seltenheit / Gefährdung	Regenerationsfähigkeit	Komplexität/ Vernetzungsfunktion		
BLM	2	1/3	3	2/2	3	2,25
BHF	3	1/3	3	¾	4	2,88
BHS	3	1/3	3	¾	4	2,88
BHB	2	1/3	2	2/3	3	2,17
VRL	2	1/2	2	2/3	3	2,00
VHF	3	1/2	1	2/3	3	2,00
VWN	1	1/3	1	2/2	3	1,50
GIM	1	1/1	1	1/1	1	1

Übrige nicht dargestellte Biotope sind nicht als besonders landschaftsprägende und naturraumkennzeichnende Biotope zu charakterisieren. Bei der Wertestufung wird die vereinfachte Methode als ausreichend erachtet. Für folgende Biotoptypen ergibt sich somit eine höhere Wertestufung gegenüber der vereinfachten Methode:

BHF und BHS	Wertstufe 4 anstatt 3
VRL (Landröhricht)	Wertstufe 3 anstatt 2
VWN	Wertstufe 3 anstatt 2

Ermittlung des Kompensationserfordernisses

A) Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund betroffener Biotoptypen

1. Stufe: Kompensationsermittlung mit Hilfe der Biotopwertansprache Vereinfachte und ausführliche Biotopwertansprache

Jeder der oben ermittelten Biotopwertestufungen ist ein Kompensationserfordernis (Kompensationswertzahl) zuzuordnen. Für die gesondert betrachteten Biotoptypen wird eine ausführliche Biotopwertansprache vorgenommen.

Je nach konkretem Einzelfall lässt sich der Wert nachvollziehbar auf die konkrete qualitative Ausprägung der Werte und Funktionen ausrichten. Die Kompensationswertzahl weist eine

Bemessungsspanne auf. In der nachfolgenden Tabelle ist die Zuordnung der Kompensationswertzahl zu den Werteinstufungen dargestellt.

TABELLE 2

Werteinstufung	Kompensations- erfordernis (Kompensations- wertzahl)	Bemerkung
0	0 – 0,9fach	Bei der Werteinstufung „0“ sind Kompensationserfordernisse je nach dem Grad der Vorbelastung (z.B. Versiegelung) bzw. der verbliebenen ökologischen Funktion in Dezimalstellen zu ermitteln
1	1 – 1,5 fach	- Angabe in halben oder ganzen Zahlen
2	2 – 3,5 fach	
3	4 – 7,5 fach	- Bei Vollversiegelung von Flächen erhöht sich das Kompensationserfordernis um einen Betrag von 0,5 (bei Teilversiegelung um 0,2).
4	≥ 8 fach	

Sind Funktionen mit besonderer Bedeutung betroffen ist das Kompensationserfordernis unter Heranziehung der sonstigen Bewertungskriterien zu konkretisieren. Gemäß Anlage 3 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ kann im Gebiet von folgenden Funktionen mit besonderer Bedeutung ausgegangen werden:

Arten- und Lebensgemeinschaften:

- Biotop gem. § 20c BNatSchG sowie § 20 LNatSchG M-V

Landschaftsbild:

- kleinräumige, für das Landschaftsbild bedeutsame Landschaftsbereiche

Die Konkretisierung des Kompensationserfordernisses erfolgt wie nachfolgend dargelegt für die gesondert betrachteten Biotop:

1. Ermittlung einer mittleren Wertstufe (A) aus der Gesamtheit der Wertstufen der verwendeten Kriterien (Standart- und Zusatzkriterien)
2. Ermittlung einer Wertzahl (B) aus dem 0,6fachen Wert der höchsten Wertstufe
3. Bei Gegenüberstellung von A und B ergeben sich 3 mögliche Fälle als Entscheidungsgrundlage für die konkretisierte Bemessung des Kompensationserfordernisses.

		A	B	Verhältnis A/B	Entscheidungsvorschlag für Kompensations- erfordernis (In Klammern Wertstufe)
BLM	Laubgebüsch	2,25	1,8	A>B	oberer Bereich – 7 (3)
BHF	Strauchhecke	2,88	2,4	A>B	oberer Bereich – 10 (4)
BHS	Strauchhecke mit Überschirmung	2,88	2,4	A>B	oberer Bereich – 10 (4)
BHB	Baumhecke	2,17	1,8	A>B	oberer Bereich – 7 (3)
VRL	Landröhricht	2,00	1,8	A>B	oberer Bereich – 7 (3)
VHF	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	2,00	1,8	A>B	oberer Bereich – 7 (3)
VWN	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	1,50	1,8	A<B	unterer Bereich – 4 (3)
GIM	Intensivgrünland	1	0,6	A>B	oberer Bereich – 1,5 (1)

TABELLE 3

Biotop Nr.	Biototyp	Werteinstufung	Kompensationswertzahl
2.1.2	Mesophiles Laubgebüsch	3	7
2.3.1	Strauchhecke	4	10
2.3.2	Strauchhecke mit Überschirmung	4	10
2.3.3	Baumhecke	3	7
2.7.1	Älterer Einzelbaum	4	8
4.5	Graben	2	2
5.3.2	Naturnaher Tümpel / Soll	3	6
5.6.4	Zierteich	0	0,8
6.2.2	Schilf-Landröhricht	3	7
6.4.2	Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	3	7
6.4.3	Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	2	3
6.5.1	Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	3	4
9.3.2	Intensivgrünland	1	1,5
10.1.2	Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	2	3
13.1.2	Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1	1,5
13.3.2	Artenarmer Zierrasen	0	0,5
13.7.1	Strukturreiche ältere Kleingartenanlage	2	2
14.7.1	Pfad, Rad- und Fußweg	0	0,2

Biotop Nr.	Biotoptyp	Werteinstufung	Kompensationswertzahl
14.7.5	Straße	0	0
14.10.5	Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0	0

Die Grundlage für die Kompensationswertzahl bildet Tabelle 2, welche aus den „Hinweisen zur Eingriffsermittlung“ übernommen wurde. Entsprechend der Ausprägung der einzelnen Biotope variiert die Kompensationswertzahl zwischen den vorgegebenen Werten. Ein mittlerer Wert wurde bei normaler Ausprägung des Biotoptyps gewählt. Bei besonders schlecht/gut ausgeprägten Biotopen erfolgte eine Abwertung/Aufwertung. Dieses soll im einzelnen nicht erläutert werden. Artenreichtum, Strukturvielfalt und ökologische Funktionen des Biotops spielen dabei eine wichtige Rolle und wurden in dieser Bewertung berücksichtigt. Aus der Bestandsbeschreibung lassen sich jedoch gewisse Wertabschätzungen ableiten.

2. Stufe: Berücksichtigung der Beeinträchtigung von landschaftlichen Freiräumen

Das gesamte Baugebiet befindet sich in einem Entfernungsbereich bis maximal 200m Entfernung zum besiedelten Bereich. Es werden deshalb Freiraum- Beeinträchtigungsgrade von 1 bzw. 2 angenommen. Dies entspricht einem **Korrekturfaktor Ko von 0,75 bzw. 1** für die ermittelten Kompensationserfordernisse der Biotoptypen.

3. Stufe: Berücksichtigung mittelbarer Eingriffswirkungen aufgrund von negativen Randeinflüssen des Vorhabens

Für die Intensität der Beeinträchtigungen der betroffenen Biotope innerhalb und außerhalb des Plangebietes wird jeweils ein Wirkungsfaktor ermittelt. Dabei wurde auf Tabelle 6 S. 98 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ zurückgegriffen. Danach ergeben sich folgende Wirkungsfaktoren:

Baukörper/Baufeld

- 1.) vollversiegelte Flächen (innerhalb der) Baugrenze
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,5
- Bauflächen der WA-Gebiete bei GRZ 0,25 bzw. 0,2
WA 5 + WA 7: GRZ 0,2
WA 1-4 und WA 6 GRZ 0,25
- Zufahrtsstraßen
- 2.) Wegflächen
(Teilversiegelung/ vollständiger Biotopverlust)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0
Kompensationsfaktor + 0,2

- 3.) Flächen innerhalb des Baufeldes (Wohngebiete außerhalb der Baugrenzen, bleiben wertvolle Funktionen erhalten erfolgt eine Anpassung der Kompensationswertzahl)
(Intensitätsgrad des Eingriffs 100 %)
Wirkungsfaktor: 1,0

Wirkzone 1

- a) Flächen innerhalb des Plangebietes (berücksichtigt werden hier jedoch nur Biotoptypen mit Werteinschätzung ≥ 2 .)
(Intensität des Eingriffes 10-30%)

Flächen außerhalb des Plangebietes werden nicht berücksichtigt

Der Kompensationsbedarf aufgrund betroffener Biotoptypen ergibt sich demnach wie folgt:

Fläche des betroffenen Biotoptyps [A] x Kompensationswertzahl [K] x Korrekturfaktor für den Freiraumbeeinträchtigungsgrad [Ko] x Wirkungsfaktor [W]

TABELLE 4.1 (vollversiegelte Flächen)

Aufgrund der möglichen Vollversiegelung erhöht sich die Kompensationswertzahl um 0,5 (Tab. Hinweise zur Eingriffsregelung). Entsprechend der festgesetzten Grundflächenzahl, mit einer möglichen Überschreitung von 50 % und der Straßen- bzw. Wegeflächen wird von der maximal möglichen Vollversiegelung ausgegangen.

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensationsflächenäquivalent (KxAxKo x W)
Mesophiles Laubgebüsch	7+0,5				nicht betroffen
Strauchhecke	10 + 0,5				nicht betroffen
Strauchhecke mit Überschildung	10 + 0,5				nicht betroffen
Baumhecke	7 + 0,5				nicht betroffen
Älterer Einzelbaum	8 + 0,5				nicht betroffen
Graben	2 + 0,5				außerhalb Plangebiet nicht betroffen
Naturnaher Tümpel / Soll	6 + 0,5				außerhalb Plangebiet nicht betroffen
Zierteich	0,8 + 0,5				außerhalb Plangebiet
Schilf-Landröhricht	7+0,5				nicht betroffen
Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	7+0,5				nicht betroffen

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKoxW)
Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	3+0,5				nicht betroffen
Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	4+0,5				nicht betroffen
Intensivgrünland I (Ages. = 14.474m ²) Ko 0,75: 5.950m ² Ko 1,00: 8.524m ²	1,5+0,5 1,5+0,5	(GRZ0,25) 2.231,25 3196,5	0,75 1	1 1	3346,88 6393
Straße (Zufahrt) 1.597 m ²	1,5+0,5 1,5+0,5	500 1.097	0,75 1	1 1	750 2.194
Intensivgrünland II WA 6 (3.041m ²) Ko 0,75: 1.400m ² Ko 1,00: 1.641m ²	1,5+0,5 1,5+0,5	(GRZ 0,25) 525 615	0,75 1	1 1	787,5 1.230
WA 5 + 7 (6.760m ²) Ko 0,75: 1.600m ² Ko 1,00: 5.160m ²	1,5+0,5 1,5+0,5	(GRZ 0,2) 480	0,75 1	1 1	720 3.096
Straße (Zufahrt) 1.002m ²	1,5+0,5 1,5+0,5	1.548 300 702	0,75 1	1 1	450 1.404
Ruderale Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte					
Zufahrt	3+0,5	30	0,75	1	78,75
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1,5+0,5				nicht betroffen
Artenarmer Zierrasen	0,5+0,5				nicht betroffen
Strukturreiche ältere Kleingartenanlage	2+0,5				nicht betroffen
Pfad, Rad- und Fußweg	0,2+0,5				nicht betroffen
Straße	0				unverändert
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0				unverändert
SUMME					20450.13 m²

Von den 20.450,13 m² KFÄ entfallen 12.683,88 m² auf den westlichen Teilbereich (WA1- WA4) und 7.766,25 m² auf den östlichen Teilbereich (WA5-WA7).

TABELLE 4.2 (teilversiegelte Flächen)

Zukünftig teilversiegelte Flächen erhalten einen Aufschlag von 0,2.

In dieser Tabelle ist das wassergebundene Wegesystem innerhalb der öffentlichen Grünflächen erfasst.

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKoxW) *
Mesophiles Laubgebüsch	7+0,2				nicht betroffen
Strauchhecke	10 + 0,2				nicht betroffen
Strauchhecke mit Überschirmung	10 + 0,2				nicht betroffen
Baumhecke	7 + 0,2				nicht betroffen
Älterer Einzelbaum	8 + 0,2				nicht betroffen
Graben	2 + 0,2				außerhalb Plangebiet nicht betroffen
Naturnaher Tümpel / Soll	6 + 0,2				außerhalb Plangebiet nicht betroffen
Zierteich	0,8 + 0,2				außerhalb Plangebiet
Schilf-Landröhricht	7+0,2				nicht betroffen
Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	7+0,2				nicht betroffen
Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	3+0,2				nicht betroffen
Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	4+0,2				nicht betroffen
Intensivgrünland I	1,5+0,2	989	1	1	1.681,3
Intensivgrünland II	1,5+0,2	304	1	1	516,8
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	3+0,2				nicht betroffen
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1,5+0,5				nicht betroffen
Artenarmer Zierrasen	0,5+0,5				nicht betroffen

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKoxW)
Strukturreiche ältere Kleingartenanlage	2+0,5				nicht betroffen
Pfad, Rad- und Fußweg	0,2+0,5				nicht betroffen
Straße	0				unverändert
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0				unverändert
<u>SUMME</u>					2.198,1 m²

Von den 2.198,1 m² KFÄ entfallen 1.681,3 m² auf den westlichen Teilbereich (WA1- WA4) und 516,8 m² auf den östlichen Teilbereich (WA5-WA7).

TABELLE 4.3 (Flächen mit Funktionsverlust)

Mit der Neugestaltung werden die unversiegelten Grundstücksflächen kurz- bis mittelfristig mindestens ein Biotopwert von 0,6 (Gartenland- bzw. sonstige Grünfläche) erreichen. Diese Biotoptypen übernehmen bzw. erhalten wichtige Funktionen des ursprünglichen Biotoptyps (Grünland). Die Wertigkeit der Erstellung der Grün- und Gartenflächen wird unter dem Punkt einriffsminimierende Maßnahmen erfasst.

Sind die Biotoptypen in ihren funktionalen Eigenschaften gleichwertig erfolgt keine Berücksichtigung in der Berechnung.

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKoxW)
Mesophiles Laubgebüsch	7				nicht betroffen
Strauchhecke	10				nicht betroffen
Strauchhecke mit Überschirmung	10				nicht betroffen
Baumhecke	7				nicht betroffen
Älterer Einzelbaum	8				nicht betroffen
Graben	2				außerhalb Plangebiet
Naturnaher Tümpel / Soll	6				außerhalb Plangebiet
Zierteich	0,8				außerhalb Plangebiet
Schilf-Landröhricht	7				nicht betroffen
Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	7				nicht betroffen
Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	3				nicht betroffen
Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	4				nicht betroffen
Intensivgrünland I (Ages. = 14.474m ²) Ko 0,75: 5.950m ² Ko 1,00: 8.524m ²	1,5 1,5	Rest- baufläche 3.718,75 5.327,5	0,75 1	1 1	4183,59 7991,25
öffentl. Grünfläche	1,5	1.198	1	1	1.797
Straßenbegleitgrün	1,5	438	1	1	657
Intensivgrünland II WA 6 (3.041m ²) Ko 0,75: 1.400m ² Ko 1,00: 1.641m ²	1,5 1,5	875 1.026	0,75 1	1 1	984,375 1.539
WA 5 + 7 (6.760m ²) Ko 0,75: 1.600m ² Ko 1,00: 5.160m ²	1,5 1,5	1.120 3.612	0,75 1	1 1	1.260 5.418
Wiese/ Gartenland/	1,5	1.931	1	1	2.896,5
öffentl. Grünfläche	1,5	490	1	1	735
Straßenbegleitgrün	1,5	278	1	1	417
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener	3				nicht betroffen

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKoxW)
frischer bis trockener Mineralstandorte					
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1,5				nicht betroffen
Artenarmer Zierrasen	0,5				nicht betroffen
Strukturreiche ältere Kleingartenanlage	2				nicht betroffen
Pfad, Rad- und Fußweg	0,2				nicht betroffen
Straße	0				unverändert
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0				unverändert
SUMME					27.878,75 m²

Von den 27.878,75 m² KFÄ entfallen 14.628,88 m² auf den westlichen Teilbereich (WA1- WA4) und 13.249,875 m² auf den östlichen Teilbereich (WA5-WA7).

TABELLE 4.4 (beeinträchtigte Wertbiotope in Wirkzone 1)

Unberücksichtigt bleiben Biotoptypen mit einer Wertstufe < 2.

Die Tabelle 6 der „Hinweise zur Eingriffsregelung“ gibt als beispielhafte Staffelung der Beeinträchtigungsintensitäten für Wertbiotope innerhalb der Wirkzone 1 eine Spanne von 30-70 % an.

Abweichend davon werden im Plangebiet geringere Intensitäten zu erwarten sein. Zum einem werden die schon vorhandenen Beeinträchtigungen durch die Straße, die Lage am Siedlungsrand und die landwirtschaftliche Nutzung in die Betrachtung mit einbezogen. Zum anderen werden durch die grünordnerischen Maßnahmen positive Effekte (Pufferung, Nutzungsextensivierung, Erhöhung der Artenvielfalt) ausgelöst.

Gehölze

Im vorliegenden Plan sind die durch die geplante Bebauung beeinträchtigten Heckenbereiche von Bedeutung. Soweit die Hecken ihre Funktionen vollständig beibehalten (Randhecken) können, wurden sie nicht berücksichtigt. Bei den Hecken entlang der Straße und am Siedlungsrand wird die Vorbelastung berücksichtigt und ein Wirkungsfaktor von 0,1 gewählt.

Da die Hecken insgesamt durch die Baumaßnahme nicht beschädigt oder verändert werden, bleiben die Wirkfaktoren gering. Beeinträchtigungen des Biotoptyps sind nur auf den möglichen Verlust bzw. Beeinträchtigung als Lebensraum möglich. Berücksichtigt wurde dieser Fakt durch die Wahl der hohen Wertstufe. Insgesamt wurde

durch geeignete Festsetzungen auch im Nahbereich der Hecken versucht, diese als wichtige Verbundbiotope und auch als Lebensraum zu erhalten, möglicherweise die Lebensraumqualitäten sogar zu verbessern. Pufferzonen wurden ausreichend groß bemessen und bieten zum größten Teil einen interessanteren Lebens- und Nahrungsraum als die zur Zeit vorhandenen intensiven Grünlandflächen.

Feuchtbiotope

Die Feuchtbiotope im Planungsraum sollen in der jetzigen Form erhalten bleiben. Gleichzeitig werden Maßnahmen ergriffen die stoffliche Einträge, insbesondere die Eutrophierung der Feuchtgebiete, verringern sollen. Darunter fallen die umfangreichen Extensivierungen innerhalb des Bebauungsplanes, die Ausweisung von öffentlichen und privaten Saumflächen im Bereich der Hecken sowie die Nutzungsbeschränkungen für die öffentliche Grünanlage und das private Gartenland.

Durch die Festlegung von Regenwasserrückhaltebecken zwischen der Bebauung und den Feuchtgebieten wird gewährleistet, dass anfallendes Niederschlagswasser Vor-Ort versickern kann und sich die hydrologische Bilanz nicht zu Ungunsten der Feuchtbiotope ändert.

Positiv wirkt sich auch aus, dass im Plangebiet Vollversiegelungen auf das unbedingt notwendige Maß beschränkt bleiben. Dadurch wird der Eingriff weitert minimiert.

Die privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Wiese“ erfüllen aufgrund ihrer geplanten Nutzung die gleichen Funktionen wie die im Bestand vorhandenen Grünlandflächen. Die Flächen dürfen weder gedüngt noch mit Pflanzenschutzmitteln behandelt werden. Somit ist geringen Artenverschiebungen zu rechnen. Es wird jedoch davon ausgegangen das auf diesen Flächen keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind.

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKoxW)
Mesophiles Laubgebüsch	7	320	0,75	0,1	168
Strauchhecke	10	475	0,75	0,1	356,25
		475	1	0,3	1.425
Strauchhecke mit Überschirmung	10	1.406	0,75	0,1	1.054,5
Baumhecke	7	2.076	0,75	0,1	1.089,9
Älterer Einzelbaum	8				nicht betroffen
Graben	2				außerhalb Plangebiet
Naturnaher Tümpel / Soll	6				außerhalb Plangebiet
Zierteich	0,8				außerhalb Plangebiet

Biotoptyp	K	Fläche A in m ²	Ko	W	Kompensations- flächenäquivalent (KxAxKoxW)
Schilf-Landröhricht	7				nicht betroffen
Hochstaudenflur feuchter Moor- und Sumpfstandorte	7				nicht betroffen
Hochstaudenflur stark entwässerter Moor- und Sumpfstandorte	3				nicht betroffen
Feuchtgebüsch eutropher Moor- und Sumpfstandorte	4				nicht betroffen
Intensivgrünland I	1,5	2.860			Wertstufe < 2, Erhalt als Wiese
Intensivgrünland II	1,5	2.674			Wertstufe < 2, Erhalt als Wiese
Ruderales Staudenflur frischer bis trockener Mineralstandorte	3	125	1	0,1	37,5
Siedlungsgehölz aus nichtheimischen Baumarten	1,5				nicht betroffen
Artenarmer Zierrasen	0,5				nicht betroffen
Strukturreiche ältere Kleingartenanlage	2	920			Ausgleichsfläche
Pfad, Rad- und Fußweg	0,2				nicht betroffen
Straße	0				unverändert
Sonstige Ver- und Entsorgungsanlage	0				unverändert
SUMME					4.131,15 m²

Von den 4.131,15 m² KFÄ entfallen 2.919,525 m² auf den westlichen Teilbereich (WA1- WA4) und 1.211,625 m² auf den östlichen Teilbereich (WA5-WA7).

Σ (Tab. 4.1 - 4.4)

$$= 20.450,13 \text{ m}^2 + 2.198,10 \text{ m}^2 + 27878,75 \text{ m}^2 + 4.131,15 \text{ m}^2 = 54.658,13 \text{ m}^2$$

Der Gesamteingriff, ohne Berücksichtigung der von Sonderfunktionen, beträgt 54.658 m² Flächenäquivalent. Auf den westlichen Teilbereich entfallen von der Gesamtsumme 31.913,58 m² KFÄ und auf den östlichen Teilbereich 22.744,55 m² KFÄ.

B) Bestimmung des Kompensationserfordernisses aufgrund von Sonderfunktionen

Berücksichtigung qualifizierter landschaftlicher Freiräume,
Berücksichtigung des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes

Das Plangebiet befindet sich nicht innerhalb von großen landschaftlichen Freiräumen.

Aufgrund der Lage der Bebauung am Siedlungsrand und der geplanten großzügigen Durchgrünung geht nur in geringem Maße der Landschaftscharakter verloren. Große Freiräume mit beginnen erst nordöstlich von Bahnlinie und Umgehungsstraße (Entfernung > 300m).

Die Bebauung erfolgt angepasst an das Relief. Bodenbewegungen erfolgen nur in geringem Maße. Nur in Kuppenbereiche ist ein Bodenabtrag erforderlich. Der landschaftliche Eindruck mit dem bewegten Relief wird dadurch nicht beeinträchtigt. Der direkte Landschaftsverbrauch beschränkt sich auf strukturarme und intensiv genutzte Grünlandflächen.

Funktionen der Fläche als Rast- und Ruheplatz für Zugvögel im Winterhalbjahr sind nicht bekannt.

Die weiterhin vorhandenen Grünstrukturen bilden einen geordneten Übergang der Siedlungsbereiche in die freie Landschaft. Prägende Hecken und Grünstrukturen bleiben erhalten.

Im Rahmen der ausführlicheren Biotopwertansprache wurde das Landschaftsbild und auch die Biotopsituation mitberücksichtigt. Im Zusammenhang mit dem Eingriff in das Landschaftsbild und den Naturhaushalt sind Minimierungsmaßnahmen bzw. Ersatzmaßnahmen als funktioneller Ausgleich zu erbringen.

C) Geplante Maßnahmen für die Kompensation

Eingriffsminimierende Maßnahmen

Eingriffsminimierende Maßnahmen werden durch umfangreiche Grünfestsetzungen im Bereich des Bebauungsplanes vorbereitet. Die Grünfestsetzungen zielen sämtlich darauf ab, vorhandene Grünstrukturen zu schonen und ihre Habitatqualitäten zu verbessern. Insbesondere die festgesetzten privaten Gartenflächen aber auch die unbefestigten privaten und öffentlichen Grundstücksflächen übernehmen wertvolle naturräumliche Funktionen.

Es wird davon ausgegangen, dass sich die unbebauten Grundstücksbereiche als Gartenland entwickeln und einen Kompensationswert von 0,6 erreichen. Für diese Maßnahme wird ein Leistungsfaktor von 1 vorgesehen.

Restbaufläche (unversiegelte Grundstücksbereiche) + Gartenland + öffentliche Grünfläche + Straßenbegleitgrün x 0,6 x 1 = Kompensationsflächenäquivalent

15.679,25 m² + 1.931 m² + 1.688 m² + 716 m² x 0,6 x 1 = **11.574,25 m²**

Von den 12.660 m² KFÄ Minimierung entfallen 5.975,05 m² auf den westlichen Teilbereich (WA1- WA4) und 5.599,2 m² auf den östlichen Teilbereich (WA5-WA7).

Kompensationsmaßnahmen

Zur Kompensation des Eingriffes werden folgende Maßnahmen innerhalb des Plangebietes vorgesehen:

1. Anpflanzung von freiwachsenden Hecken (mit hoher Qualität),
2. Saumstrukturen im Umgebungsbereich der Hecken,
3. Sukzession/selbständige Vegetationsentwicklung (A1),
4. Grünlandextensivierung (A2).

zu 1. Anpflanzung von freiwachsenden Hecke

Die Pflanzungen sind Neuanpflanzungen bzw. Ergänzungspflanzungen auf bisher geringwertigen Flächen. Gemäß den Hinweisen zur Eingriffsregelung wird bei den Maßnahmen eine Wertstufe von „2“ zugeordnet.

Der Kompensationsumfang ergibt sich wie folgt:

Fläche des betroffenen Biotoptyps[A] x Kompensationswertzahl x Wirkungsfaktor [W]

Die Kompensationswertzahl ergibt sich aus der Wertstufe. Der Wertstufe „2“ wird je nach Wertigkeit der einzelnen Maßnahmen eine Kompensationswertzahl von 2-3,5 zugeordnet. Für die Heckenbepflanzung der Randlagen wird eine Kompensationswertzahl von 2,5 gewählt. Im Rahmen der Vernetzung mit bereits vorhandenen Hecken ist diese Maßnahme für den Biotopverbund von besonderer Bedeutung.

Da die Maßnahmen innerhalb des Plangebietes erfolgen, ist ein korrigierender Wirkungsfaktor zu berücksichtigen. Gemäß Tabelle 6 der Hinweise zur Eingriffsregelung wird ein Wirkungsfaktor von 0,8 angenommen.

Anpflanzfläche: 319 m²
Kompensationswertzahl 2,5

$$319 \text{ m}^2 \times 2,5 \times 0,8 = 638 \text{ m}^2$$

Die Maßnahme ist im Zuge der Erschließung des 2. Teilbereiches (WA5-WA7) durchzuführen.

zu 2. Saumstrukturen im Umgebungsbereich der Hecken

Die geplanten Saumstrukturen puffern die Heckenbereiche gegenüber den intensiv genutzten Bau- und Straßenflächen ab. Gleichzeitig wird die Artenvielfalt in diesen Bereichen gefördert. Aus artenarmen Grünlandflächen entstehen artenreiche Wiesenflächen mit extensiver Nutzung. Auch die alternative Behandlung dieser Bereiche als Sukzessionsflächen wird die Natürlichkeit und die Artenvielfalt erhöhen.

Entsprechend den Hinweisen wird diesen Flächen die Wertstufe 2 zugeordnet. Die Flächen befinden sich unmittelbar im Anschluss an geschützte Biotop. Auf dieser Grundlage und in Anbetracht des Vorwertes der Flächen wird ein Kompensationsfaktor von 2,5 verwendet. Weiterhin ist durch die Lage im Plangebiet ein korrigierender Wirkungsfaktor von 0,8 vorzusehen.

$$6.330 \text{ m}^2 \times 2,5 \times 0,8 = 12.660 \text{ m}^2$$

Von den 12.660 m² KFÄ entfallen 4.540 m² auf den westlichen Teilbereich (WA1- WA4) und 8.120 m² auf den östlichen Teilbereich (WA5-WA7).

zu 3. Sukzession/selbständige Vegetationsentwicklung (A1)

Die Maßnahmefläche A1 wird der freien Sukzession zu überlassen. Mit der vollständigen Auflassung soll ein gehölzreiches Klimaxstadium erreicht werden. Jegliche Nutzungen auf dieser Fläche werden ausgeschlossen.

Die Maßnahme fungiert außerdem als Puffer zu intensiv genutzten Grünlandflächen und zum geschützten Biotop auf der Fläche E 3. Nährstoffeinträge und sonstige Störungen werden reduziert. Gleichzeitig bindet das Gebiet an vorhandene Heckenstrukturen an und erfüllt so wichtige Funktionen im Rahmen des Biotopverbundes.

Fläche im Plangebiet : 2.000 m²

Kompensationswertzahl: 2,5 (Bei Wertstufe 2)

$$2.000 \times 2,5 \times 0,8 = 4.000 \text{ m}^2$$

Diese Maßnahme ist im Zuge der Erschließung des östlichen Teilbereiches (WA5-WA7) durchzuführen.

zu 4. Grünlandextensivierung (A2)

Mit der Grünlandextensivierung soll eine Erhöhung des Artenreichtums auf der Grünfläche erreicht werden. Derzeit wird die Fläche von wenigen Nutzgräsern dominiert. Artenarme Grünlandbestände sind zu entfernen und durch krautreiche Wiesenmischungen zu ersetzen. Die Nutzung der Fläche soll durch ein- zweimalige Mahd bzw. extensiver Beweidung (1-2 GVE/ha) erfolgen. Eine Düngung der Grünflächen bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Fläche im Plangebiet : 13.155 m² (- 920m² Gartenland)

Kompensationswertzahl: 2,5 (Bei Wertstufe 2)

$$12.235 \text{ m}^2 \times 2,5 \times 0,8 = 24.470 \text{ m}^2$$

Von den 24.470 m² KFÄ sind 21.398,53 m² dem westlichen Teilbereich (WA1- WA4) und die verbleibenden 3.071,47 m² dem östlichen Teilbereich (WA5-WA7) zuzuordnen. Entsprechend diesen Anteilen sind im Zuge der Erschließung des westlichen Teilbereiches ca. 10.700 m² Grünland zu extensivieren. Mit der Erschließung des

östlichen Teilbereiches sind die restlichen 1.535 m² der Grünlandfläche zu extensivieren.

Flächenäquivalent Kompensationsmaßnahmen:

$$638 \text{ m}^2 + 12.660 \text{ m}^2 + 4.000 \text{ m}^2 + 24.470 \text{ m}^2 = 41.768 \text{ m}^2$$

Gesamtbilanz für das Planungsgebiet

Minimierung + Ausgleichsmaßnahmen – Eingriff = Gesamtbilanz

Westlicher Teilbereich

$$5.975,05 \text{ m}^2 + (4.540 \text{ m}^2 + 21.398,53 \text{ m}^2) - 31.913,58 \text{ m}^2 = 0 \text{ m}^2$$

Nach der Durchführung der dem westlichen Teilbereich zugeordneten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird für diesen Teilbereich eine ausgeglichene Bilanz erreicht. Der im westlichen Teil vorgesehene Eingriff kann deshalb im Sinne des Gesetzes als ausgeglichen angesehen werden.

Östlicher Teilbereich

$$5.599,2 \text{ m}^2 + (638 \text{ m}^2 + 8.120 \text{ m}^2 + 4.000 \text{ m}^2 + 3.071,47 \text{ m}^2) - 22.744,55 \text{ m}^2 = -1.315,88 \text{ m}^2$$

Nach der Durchführung der dem östlichen Teilbereich zugeordneten Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird für diesen Teilbereich ein Kompensationswertdefizit von 1.315,88 m² bilanziert.

Dieses Defizit wird im Hinblick auf den Gesamteingriff als gering zu bewerten. Außerdem werden aufgrund der geplanten Maßnahmen auch Biotopbereiche aufgewertet die hier nicht gesondert bilanziert wurden. Unter anderem wird mit einem erheblich verringerten Nährstoff- und Pestizideintrag auf die geschützten Feuchtbiotopbereiche gerechnet, so dass auch bei diesen Flächen von einer Werterhöhung ausgegangen werden kann.

Weitere Maßnahmen, wie die Gestaltung der Regenwasserrückhaltebecken wurden ebenfalls nicht gesondert bilanziert. Aufgrund des geringen Vorwertes der Bestandsflächen (Intensivgrünland) ist aber auch hier größtenteils von einer Werterhöhung auszugehen.

Auf Grundlage dieser Aussagen wird deshalb davon ausgegangen, dass mit den geplanten Maßnahmen eine ausgeglichene Bilanz erreicht werden kann.

Eingriffe im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 1. Teil können auch nach Erhöhung der Grundflächenzahl von 0,2 auf 0,25 innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Die ursprüngliche Festsetzung zu dem Ausgleichs- und Ersatzvolumen lautete unter III.4.2:

„Die Maßnahmenfläche 2 mit der Zweckbestimmung „Frischweide / Frischwiese“ ist als Wiesen- oder Weideflächen auszubilden. Artenarme Grünlandbestände sind zu entfernen und durch krautreiche Wiesenmischungen zu ersetzen. Die Nutzung der Fläche soll durch ein- zweimalige Mahd bzw. extensiver Beweidung (1-2 GVE/ha) erfolgen. Eine Düngung der Grünflächen bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

Der gesondert gekennzeichnete Teil der Maßnahmenfläche 2A in einer Größe von 9.913 m² wird Eingriffen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 1. Teil zugeordnet. Die Maßnahmenfläche 2B in einer Größe von 2.322 m² wird Eingriffen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil zugeordnet.“

Die neue Festsetzung unter III.4.2 lautet nun:

„Die Maßnahmenfläche 2 mit der Zweckbestimmung „Frischweide / Frischwiese“ ist als Wiesen- oder Weideflächen auszubilden. Artenarme Grünlandbestände sind zu entfernen und durch krautreiche Wiesenmischungen zu ersetzen. Die Nutzung der Fläche soll durch ein- zweimalige Mahd bzw. extensiver Beweidung (1-2 GVE/ha) erfolgen. Eine Düngung der Grünflächen bzw. der Einsatz von Pflanzenschutzmitteln ist unzulässig.

SÄ 1) Der gesondert gekennzeichnete Teil der Maßnahmenfläche 2A in einer Größe von 10.700 m² wird Eingriffen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 1. Teil zugeordnet. Die Maßnahmenfläche 2B in einer Größe von 1.535 m² wird Eingriffen im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Nr. 014.1 – 2. Teil zugeordnet.“

Somit wird der Anteil, der von der Ausgleichsfläche anzurechnen ist, für den 1. Teil des Bebauungsplanes Nr. 014.1 erhöht. Im gleichen Zug bleibt für die Realisierung des 2. Teils des Bebauungsplanes, der noch zu fertigen und abzuschließen ist, nur ein geringerer Anteil an Ausgleichsvolumen übrig.

5. Beschluss über die Begründung

Die Begründung zur Satzung über die vereinfachte Änderung / Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 1. Teil, wurde gebilligt auf der Sitzung der Stadtvertretung am 30. September 2004.

Die Begründung zur Satzung über die vereinfachte Änderung / Satzung über die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 014.1 – 1. Teil gilt nur im Zusammenhang mit der Begründung zur Satzung über den Bebauungsplan Nr. 014.1.

Schönberg, den


Bürgermeister
der Stadt Schönberg

