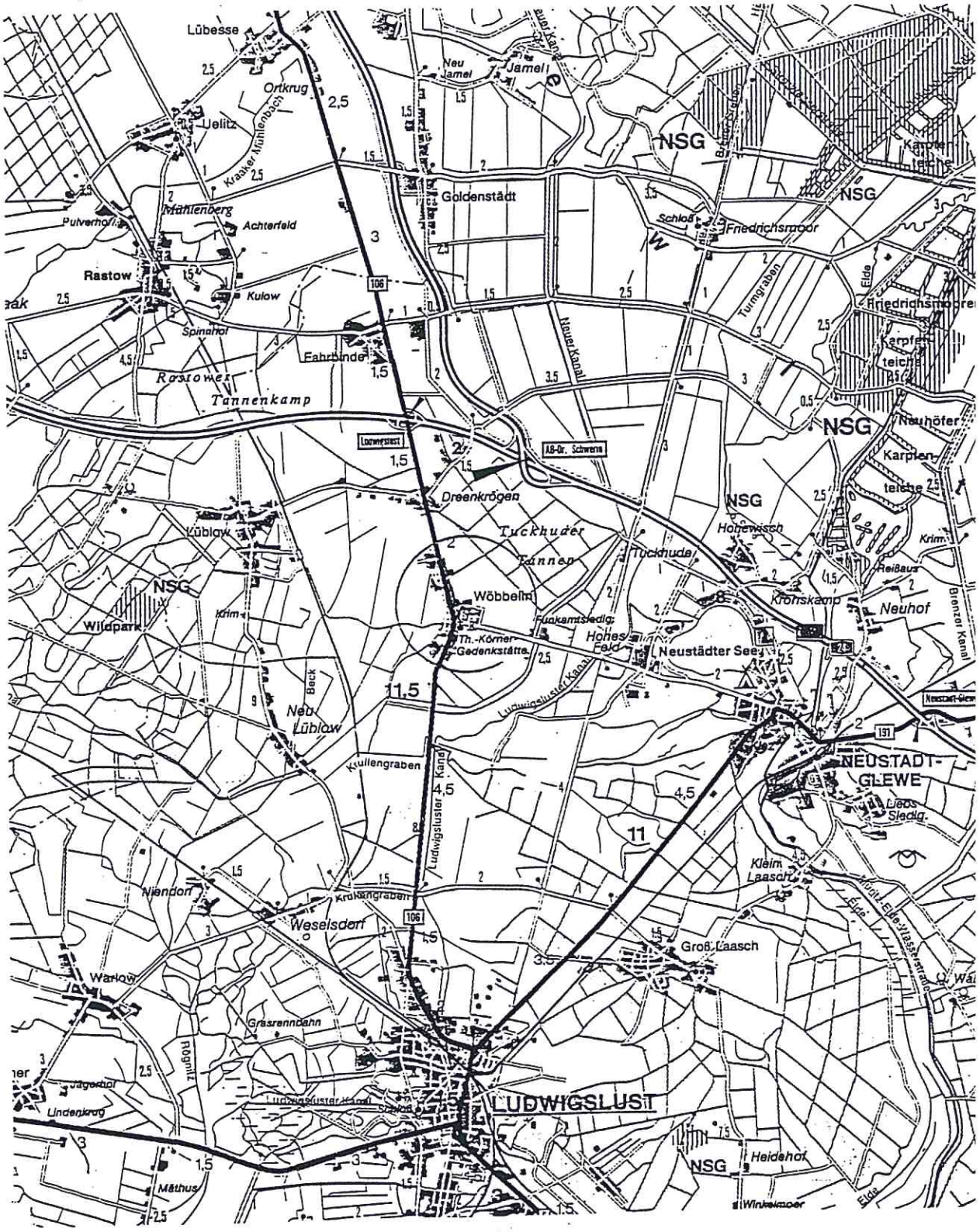


Klarstellungssatzung
Innenbereich des Ortes Wöbbelin
mit Abrundungen
Gemeinde Wöbbelin

Mai ~~Februar~~ 1997

Gemeinde Wöbbelin

Landkreis Ludwigslust

Februar 1997

Begründung

zur Klarstellungssatzung

" Innenbereich des Ortes Wöbbelin "

in Verbindungen mit Abrundungen

der Gemeinde Wöbbelin

Inhalt:

1. Gesetzliche Grundlagen
2. Geltungsbereich
3. Inhalt der Satzung
4. Zulässigkeit von Vorhaben
5. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft
6. Immissionsschutz
7. Begleitende Planungen der Gemeinde

1. Gesetzliche Grundlagen

Aufgrund des § 34 (4) und (5) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 8.Dezember 1986 (BG Bl.I S.2253), zuletzt geändert durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22. April 1993 (BG Bl. I S. 466) sowie auf der Grundlage des § 86 der Landesbauordnung des Landes Mecklenburg/ Vorpommern (LBauO M-V) in der Fassung vom 26. April 1994 (GVOBl. M-V S. 518 ber. S. 653) wird in Verbindung mit § 4 Baugesetzbuch- Maßnahmegesetz (BauGB-MaßnG) nach Beschlußfassung durch die Gemeindevertretung und mit Genehmigung der unteren Verwaltungsbehörde die Satzung über die Klarstellung und Abrundung des Innenbereiches des Ortes Wöbbelin gefaßt.

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Wöbbelin hat in ihrer Sitzung am 24.10.1995 die Aufstellung der Klarstellungsatzung zum Innenbereich des Ortes Wöbbelin gem.§ 34 (4) und (5) beschlossen.

Der Entwurf der Klarstellungssatzung wurde in der Zeit vom ..... bis 24.01.97 öffentlich ausgelegt. Die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist erfolgt.

Mit der Ausarbeitung der Unterlagen zur Klarstellungssatzung der Gemeinde Wöbbelin - Ort Wöbbelin - wurde die IS Ingenieurbüro und Planungsgesellschaft mbH, Werkstraße 104, in 19061 Schwerin beauftragt. Als Kartengrundlage dienen die Karten der Flur 1 und der Flur 2 Gemarkung Wöbbelin.

Die Klarstellungssatzung der Gemeinde Wöbbelin wird aufgestellt auf der Grundlage des Entwurfes zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Wöbbelin.

In der Klarstellungssatzung werden zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs Grundstücksflächen in Form einer Ortsabrundung gem § 34 (4) Nr.3 dem Innenbereich des Ortes zugeordnet. Diese Wohngrundstücke sind gem. § 34 (4) und (5) i.V.m. § 4 (2a) BauGB-MaßnG dem Innenbereich zuzuordnen.

2. Geltungsbereich

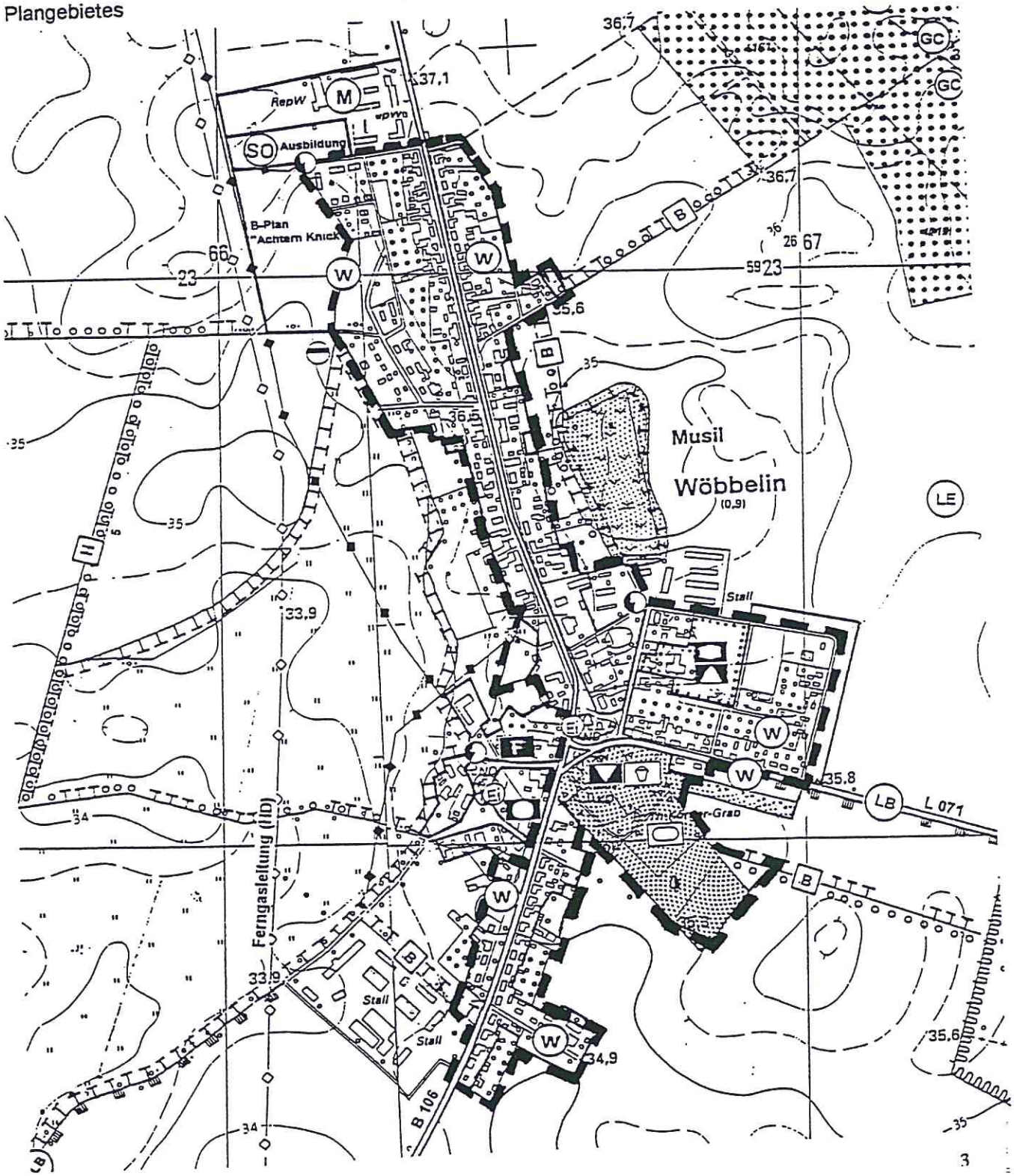
Der räumliche Geltungsbereich der Klarstellungssatzung des Ortes Wöbbelin ist auf der Planzeichnung zur Satzung dargestellt.

Das Plangebiet der Klarstellungssatzung der Gemeinde Wöbbelin umfaßt Flächen der Flur 1 und der Flur 2 der Gemarkung Wöbbelin. Die Gesamtfläche des Planungsbereiches beträgt ca. 48 ha.

Zur Lageverdeutlichung ist nachfolgend in der Übersicht im Maßstab 1 : 10.000 der Ausschnitt der Planzeichnung (Teil A) der Klarstellungssatzung der Gemeinde Wöbbelin auf dem Auszug des Flächennutzungsplanentwurfes entsprechend dargestellt.

Übersicht M 1 : 10.000

Auszug aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes der Gemeinde Wöbbelin mit Darstellung des Plangebietes



Das Plangebiet der Klarstellungssatzung der Gemeinde Wöbbelin umfaßt die Flächen der Flurstücke $^{28}/_{1}$, 29- 44, 57, 94- 103, 107- 128 (außer $^{125}/_{2}$), $^{143}/_{2}$- 145, 156- $^{165}/_{1}$, $^{188}/_{1}$, 231- 248 und teilweise die Flurstücke 45- 47, 56, 58, 59, 62- 66, $^{129}/_{1}$, $^{140}/_{1}$, $^{138}/_{2}$, 146- 149, $^{254}/_{1}$, 190- 192, ,195, 196, $^{198}/_{1}$, $^{199}/_{1}$, 216- 219, 221- 230 der Flur 1 sowie die Flurstücke $^{8}/_{3}$, 9, 10, $^{11}/_{1}$ und teilweise die Flurstücke 14 und $^{46}/_{3}$ der Flur 2 Gemarkung Wöbbelin.

3. Inhalt der Satzung

Die Satzung wird aufgestellt, um die Grenzen des Innenbereiches nach § 34 BauGB festzulegen. Es erfolgt die Einbeziehung einzelner unbebauter Grundstücke in den Innenbereich des Ortes und Abrundung des Ortsbildes. Die Satzung wird in Vereinbarung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung des Ortes Wöbbelin aufgestellt.

Die Gemeinde Wöbbelin nutzt hiermit die Möglichkeit, die Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortes Wöbbelin durch Satzung festzulegen, die ihr durch den § 34 (4) und (5) BauGB gegeben ist.

Die Gemeinde Wöbbelin legt nach § 34 (4) Nr.1 BauGB die Grenzen für den im Zusammenhang bebauten Ort Wöbbelin fest und bezieht i.V.m. § 34 (4) Nr.3 einzelne unbebaute Grundstücke zur Abrundung des Gebietes mit ein.

Die Flächen der Klarstellungssatzung werden im Entwurf des Flächennutzungsplanes als Wohnbauflächen (W) gemäß § 1 (1) Nr.1 BauNVO bzw. als gemischte Bauflächen (M) gem. § 1 (1) Nr. 2 BauNVO festgesetzt. Eine Anpassung an den vorliegenden Entwurf des Flächennutzungsplanes gem. § 7 BauGB ist mit den geplanten Grenzen der Klarstellungssatzung erfolgt.

Auf den durch die Abrundung zusätzlich einbezogenen Bauflächen ist nur Wohnbebauung gem. § 4 (2a) BauGB- MaßnG zulässig. ~~Diese Bauflächen auf den unbebauten Grundstücken des Satzungsgebietes sind durch Baugrenzen (gem. § 23 BauNVO) umschlossen dargestellt.~~

Die Bebauung Innerhalb des Satzungsgebietes ist nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Überbaubarkeit der Grundstücke der näheren Umgebung anzupassen. Es müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse beachtet werden. Das vorhanden Ortsbild ist zu wahren und möglichst zu verbessern.

Die dargestellten Grünflächen im Plangebiet sind in ihrer Funktion zu erhalten. Es gelten die im Text-Teil B aufgeführten Festsetzungen zur Landschaftspflege und Grünordnung.

Im Norden des Ortes verläuft die Satzungsgrenze entlang der vorhandenen Wohnbebauung des Ortes Wöbbelin.

Das Satzungsgebiet unschließt im Nordosten die bebauten Grundstücke des Ortes sowie ein noch unbebautes Grundstück, das zur Abrundung des Ortes mit einbezogen wurde. Aufgrund der Grundstücksgrößen ist auf den Grundstücken eine ergänzende Bebauung möglich. Damit die Hauptnutzung des Wohnens gewahrt wird, ist in diesem Bereich teilweise die Einschränkung auf überwiegende Wohnnutzung gem § 4 (2a) BauGB-MaßnG festgesetzt.

Im Osten des Ortes ist eine großflächigere Bebauung vorhanden. Die hier vorhanden ehemaligen Stallanlagen sind nicht Bestandteil der Satzung. Diese Fläche bedarf zur geordneten städtebaulichen Entwicklung und der Verbesserung des Ortsbildes einer gesonderten Überplanung. Von der Satzung einbezogen sind die von den Straßen begrenzten Flächen für Wohnen , verträglichem Gewerbe, Sportanlage und Schule.

In den südöstlichen Bereich der Satzung sind umfangreiche Grünflächen einbezogen.
Neben den Wohnflächen ist ein Spielplatz gestaltet worden, der sich in den vorhanden Gehölzbestand einpaßt.
Hier im Zentrum des Ortes befinden sich die restaurierte Kirche und der angrenzende Friedhof der Gemeinde.
Gegenüber der Kirche ist ein kleiner Park vorhanden, in dem ein Ehrenmal zum Gedenken an die Gefallenen des I. Weltkrieges steht. Neben der Kirch- und Friedhofsfläche befindet sich die Parkanlage der Theodor- Körner- Gedenkstätte. Hier sind außer den Gräbern Theodor Körners und seiner nächsten Angehörigen auch Gräber der Opfer der damaligen KZ-Außenstelle angelegt.
Der überwiegende Teil der Grünfläche ist für die Erhaltung und Erweiterung der Sportanlagen des Ortes und somit der Gemeinde Wöbbelin geplant. Die hier vorhanden Bäume werden in die weitere Gestaltung der Sportflächen mit einbezogen. Zur Abgrenzung der zu erweiternden Sportfläche zur offenen Landschaft und als Abschluß des Ortes werden an den Rändern der Grünfläche mehrere Gehölzreihen angepflanzt.

Der südliche Teil des Ortes ist mit seinen bebauten Flächen in den Bereich der Satzung einbezogen. An der südwestlichen Satzungsfläche wurden zur Abrundung unbebaute Flächen in das Gebiet mit einbezogen.

Im Südwesten grenzt eine Stallanlage an das Gebiet der Satzung. Von dieser Anlage sind Beeinträchtigungen auf Wohnflächen möglich. Bei Änderungen und Erweiterungen der Anlage ist ein verträgliches Nebeneinander der verschiedenen Nutzungsarten zu beachten.

Westlich des Ortszentrums befindet sich der alte Dorfrundling des Ortes Wöbbelin. Der Bereich des Rundlings ist durch den im Entwurf befindlichen Bebauungsplan "Theodor Körner Straße" bereits überplant. Die Grenzen dieses Plangebietes sind nachrichtlich übernommen und auf der Planzeichnung zur Information dargestellt.

Im Westen des Ortes verläuft die Satzungsgrenze entlang der vorhandenen bebauten Grundstücke. An diese schließt sich im nördlichen Bereich die Fläche des Bebauungsplanes "Achtern Knick" an.

4. Zulässigkeit von Vorhaben

Die Planung und Durchführung von Vorhaben im Gebiet der Satzung erfolgt im Rahmen des § 34 (1) BauGB.

Die unbebauten Grundstücke im Bereich der Satzung können entlang der vorhandenen Straßen und Wege bebaut werden. Die vorhandenen Bäume entlang der Straßen und Wege sollen nicht durch die Bebauung beeinträchtigt werden. Die jeweiligen Grundstückszufahrten sind in mindestens 1,50 m Entfernung von den Kronentraufbereichen der Bäume auszuführen.

Bei künftigen Lückenbebauungen ist die vorhandene Bauflucht zu den Straßen einzuhalten.

Bei einer künftigen Bebauung auf den bisher unbebauten und noch nicht erschlossenen Grundstücken des Innenbereiches, besteht grundsätzlich Planungserfordernis.

Die Versorgung mit Trink- und Brauchwasser erfolgt durch den Zweckverband kommunaler Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Ludwigslust (ZKWAL).

Zur Sicherung einer Versorgung der Grundstücke für den Bedarf von Trink- Brauch- und Löschwasser sind bei geplanten Erschließungen die notwendigen Abstimmungen mit dem Versorgungsträger rechtzeitig zutreffen. Zur Sicherung der Belange des Brand- und Katastrophenschutzes ist eine Versorgung mit Löschwasser von mind. 800 $^{l}/_{min}$ über 2 Std. bei der Planung vorzusehen.

Der Anschluß der notwendigen Leitungen hat an das Netz des zuständigen Wasserbeschaffungsverbandes zu erfolgen. Bei Erschließungsplanungen ist die Lage der Leitungen im Wegebereich mit dem Zweckverband abzustimmen.

Die Abwasserbeseitigung erfolgt in der Gemeinde Wöbbelin dezentral . Für das anfallende Schmutzwasser ist im Ort keine Gebietskläranlage vorhanden. Ein Anschluß des gesamten Ortes an eine solche Einrichtung ist bis zum Jahre 2005 vorzusehen.

Für die Errichtung von Grundstückskläranlagen ist eine wasserrechtliche Erlaubnis von der Unteren Wasserbehörde einzuholen.

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

Bei der Planung und Erschließung von Bauvorhaben ist das Vorhandensein der Leitungen des Gasversorgers HGW Hanse Gas GmbH zu berücksichtigen.

Der Hausmüll des Ortes Wöbbelin wird durch die zentrale Abfallentsorgung des Entsorgungsträgers SWR Entsorgungs GmbH Ludwigslust entsorgt.

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

Die Versorgung mit Elektroenergie ist bei den notwendigen Erschließungen sicherzustellen. Die hierfür nötigen Versorgungsleitungen sind neben den Wegen zu verlegen und an das vorhandene Netz der WEMAG anzuschließen. Die geplanten Maßnahmen sind mit dem Versorgungsträger abzustimmen.

Die Gemeinde Wöbbelin ist an das Ortsnetz der Deutschen Telekom AG angeschlossen. Geplante Erschließungsmaßnahmen sind der Deutschen Telekom AG vorher anzuzeigen und abzustimmen.

Bei der Planung und Durchführung von Bauvorhaben im Ort Wöbbelin sind die Belange der Denkmalpflege zu berücksichtigen.

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

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

5. Maßnahmen zur Pflege der Landschaft

Die auf der Planzeichnung dargestellten Grünflächen sind in ihrer Funktion zu erhalten bzw. zu entwickeln.

Der hier vorhandene Gehölzbestand wird als natürliche Ergänzung der Landschaft und des Ortsbildes eingeschätzt und ist zu erhalten.

Auf den neu zu bebauenden Flächen des Satzungsgebietes sind die Belange des Naturschutzes gem. § 8a (1) BNatSchG zu beachten. Als Ausgleich des Eingriffes in Natur und Landschaft sind nach der Bebauung dieser Grundstücke , die künftigen Gehölzpflanzungen mit mindesten 30% einheimischen ortstypischen Laubgehölzen durchzuführen.

Zur Planung und Sicherung des Abschlusses des Dorfes zur freien Landschaft sind die Flächen an den Randbereichen mit Gehölzen zu bepflanzen.

Die neu zu bebauenden Grundstücke an den Randlagen des Ortes sind zur Verbesserung des Landschaftsbildes und als Abschluß des Ortes zur offenen Landschaft mit einer ca. 3 m breiten Hecke an der entsprechenden Grundstücksgrenze zu bepflanzen. Die Pflanzarbeiten sind nach Baubeginn in der folgenden Pflanzperiode zu beginnen und nach spätestens 3 Jahren abzuschließen.

Bei der Gestaltung der künftigen Sportanlage sind die dort vorhandenen Gehölze zu berücksichtigen. Auf den zur offenen Landschaft grenzenden Flächen der Sportanlage sind mehrreihig Pflanzungen mit einheimischen ortstypischen Gehölzen anzulegen.

Der Grünflächenbereich der zu erweiternden Sportanlage schließt teilweise eine vorhandene Baumreihe mit ein. Diese Baumreihe ist zu erhalten und wurde mit dem Planzeichen 13.2.2 markiert.

Am nordwestlichen Abschluß der Klarstellungssatzung befindet im Bereich des Bebauungsplanes "Achtern Knick" eine geschützte Hecke. Die Belange des Naturschutzes sind hier zu beachten. Der im Satzungsgebiet angrenzende Bereich ist auf der Planzeichnung gekennzeichnet (Planzeichen 13.2.2). Auf den an diese Hecke grenzenden Grundstücken des Innenbereiches ist der Schutz dieser Hecke zu beachten. Die Fauna und Flora in diesem Bereich sind nicht durch Baumaßnahmen zu beeinträchtigen. In diesem Bereich ist ein Abstand von mind. 10 m zwischen Grundstücksgrenze und möglicher Bebauung einzuhalten.

5.1 Flächenbilanz

Für das Plangebiet der Klarstellungssatzung mit Abrundungen wurde eine Eingriffs-/Ausgleisbilanz erstellt.

Das Plangebiet umfaßt eine Fläche von etwa 478000 m², die sich in Wegeflächen, Bauflächen und Grünflächen unterteilt. Mit der Abrundung wurden Garten- und Ackerflächen einbezogen, die künftig als Bau- und Grünflächen vorgesehen sind.

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

	Faktor Boden	Faktor Landschaftsbild	Faktor Fauna	Faktor Flora
Flächenfunktionswert IST (gerundet in Mio)	1,45	1,52	1,38	1,46
Flächenfunktionswert PLAN (gerundet in Mio)	1,48	1,59	1,40	1,54

Daraus ist ersichtlich, daß im Gebiet des Innenbereiches Wöbbelin ein Flächenausgleich erreicht wird.

6. Immissionsschutz

Durch die vorhanden Stallanlagen an den Grenzen des Plangebietes kann es auf den Flächen des Plangebietes zu geringfügigen Geruchsbeeinträchtigungen kommen. Die Stallanlagen genießen Bestandsschutz, bei Veränderungen bzw. Erweiterungen der Anlagen, ist durch den Betreiber der Schutz der angrenzenden Wohn- und Mischflächen zu beachten.

Im Ort Wöbbelin kann es durch den Verkehr auf der Bundesstraße B 106 zu Lärmbeeinträchtigungen. Im Bereich der bestehenden Ansiedelungen sind derzeit keine Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen. Bei der Schaffung von neuen Wohnflächen ist auf Einhaltung der entsprechenden Richtlinien für gesundes Wohnen zu achten.

7. Begleitende Planungen der Gemeinde

Das Plangebiet der Klarstellungssatzung wird im Westen teilweise von dem Bebauungsplan "Am Knick" und dem Bebauungsplan (Entwurf) "Theodor Körner Straße" begrenzt. Die Grenzen der Bebauungspläne sind nachrichtlich in der Planzeichnung dargestellt.

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes (FNP) für die Gemeinde Wöbbelin liegt vor. Die in diese Klarstellungssatzung einbezogenen Flächen sind im FNP als Wohnbauflächen und gemischte Bauflächen ausgewiesen.

Die bestehenden und zu entwickelnden Planungen der Gemeinde Wöbbelin sind auch im weiteren Planverfahren und bei küftigen Plänen aufeinander abzustimmen.

Wöbbelin, Mai 1997

Anlage: Darlegung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Anlage

zur Klarstellungssatzung mit Abrundungen des Ortes Wöbbelin
Gemeinde Wöbbelin

Darlegung der Eingriffs-/Ausgleichsbilanz

Flächenbilanz des Landschaftseingriffes und erforderlichen Ausgleichs

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

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

Bewertungsmaßstab Boden

Wertstufen Art der Flächen	Punkt- werte pro m²	Überschreitung der Erheblichkeitsgrenze durch Versiegelung, Abgrabung oder Aufschüttung einer Fläche pro Grundstück
Unverdichteter, natürlich gewachsener Boden, ohne oder nur mit gering den Boden verändernder Nutzung (Wandern, Jagd, extensive bzw. der Biotopentwicklung dienenden Beweidung), wie auf Flächen in Naturschutzgebieten und Naturdenkmalen	32	jede Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung ist erheblich
Unverdichteter, natürlich gewachsener Boden, ohne oder nur mit gering den Boden verändernder Nutzung (Wandern, Jagd, extensive bzw. der Biotopentwicklung dienenden Beweidung), wie auf Flächen in Nationalparks, in Feuchtbiotopen	16	jede Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung ist erheblich
Alle sonstigen unverdichteten, natürlich gewachsenen Böden, ohne oder nur mit gering den Boden verändernder Nutzung (Wandern, Jagd, extensive bzw. der Biotopentwicklung dienenden Beweidung), außerhalb von Naturschutzgebieten, Nationalparks, auf Flächen nach § 20c BNatSchG, Flächen in Nationalparks, in Feuchtbiotopen	12	jede Versiegelung, Aufschüttung oder Abgrabung ist erheblich

Wertstufen Art der Flächen	Punkt- werte pro m²	Überschreitung der Erheblichkeitsgrenze durch Versiegelung, Abgrabung oder Aufschüttung einer Fläche pro Grundstück
Unverdichteter Boden mit wenig in das Bodengefüge eingreifender Bewirtschaftung, wie auf Flächen sonstiger Wälder, Feuchtwiesen, Obstwiesen, Extensivgrünland; Boden in einer Wassertiefe von 0-1m	8	mehr als 15 m²
Unverdichteter Boden mit wenig in das Bodengefüge eingreifender Bewirtschaftung, wie biologischer Landbau, wie bei extensiv genutzten Parkanlagen (z.B. große Altkleingärten)	6	mehr als 15 m²
Im Oberboden (bis 30 cm Tiefe) verändernder Boden, wie bei intensiver Nutzung oder Bewirtschaftung, z.B. im Bereich offener Bebauung, auf gärtnerisch anzulegenden Flächen, Kleingärten, intensiv gepflegten und genutzten Grünanlagen, konventionellen Obstbau - und Ackerflächen, intensiv genutztem Grünland, bis auf 30 cm aufgehöhten Brachen.	4	50% bis 250m² 40% bis 500m² 30% bis 1.000m² 20% ab 1.000m² Grundfläche
Dachbegrünung (außer auf Tiefgaragen) ab 15 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat auf Bauflächen ab einer Grundflächenzahl 0,5 nach § 19 BauNVO oder Begrünungen von Tiefgaragen ab 50 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat	4	
Im Oberboden (bis 30 cm und tiefer) verändernder Boden,z. B. durch besonders intensiver Nutzung oder Veränderung, wie bei Intensiv -Äckern, Baumschulflächen, wasserdurchlässigen nichtkontaminierten Aufschüttungen (standfester Baugrund, Dämme), Boden in einer Wassertiefe von mehr als 1 m	3	50% bis 250m² 40% bis 500m² 30% ab 1.000m² Grundfläche
Dachbegrünung (außer auf Tiefgaragen) ab 15 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat	3	
In seinem Aufbau durch Auffüllung oder Austausch veränderter oder teilversigelter Boden, wie auf Sportplätzen, Spielplätzen, in Verkehrsinseln, unter bis zu einschließlich 60% durchlässig versiegelten Flächen im besiedelten innerstädtischen Bereich, auf Spülfeldern	2	60%
Durch Verdichtung, Versiegelung und Anreicherung mit bodenuntypischen Materialien (Schutt, Abraum usw.) stark veränderter Boden, wie auf Lagerplätzen, Stellplätzen, unter bis zu einschließlich 90% wasserdurchlässig befestigten Wegen und Straßen, auf Geröll- und Schuttflächen ehemalig bebauter Flächen	1	80%
Voll- bzw. über 90% versiegelte Flächen, Mülldeponien	0	

Bewertungsmaßstab Pflanzen- und Tierwelt

Wertstufen Art der Flächen	Punkt-werte pro m²	Überschreitung der Erheblichkeitsgrenze durch Wertverlust pro Grundstück in %
Biotope mit einem Artenbestand, der für die Bundesrepublik Deutschland bedeutend ist (z.B. intakte Hochmoore)	32	jede Beeinträchtigung des Wertes
Biotope mit einem Artenbestand, der in vergleichbarer Qualität weniger als auf 5% der Fläche vorkommt (z.B. periodisch überflutete Lebensräume, intakte Flachmoore, naturnahe Bruchwälder, seltene nährstoffarme Trockenrasen)	16	jede Beeinträchtigung des Wertes
Biotope, die zur Sicherung zurückgehender Arten wichtig sind und in denen eine Ansammlung Rote-Liste-Arten vorkommt (z.B. sonstige bei Hochwasser überflutete Bereiche, Flächen mit ständigem Grundwasserstand 20- 30 cm unter Flur, d.h. auch gestörte Flachmoore und Naßwiesen, ständig wasserführende Gräben, nährstoffarme Trockenrasen, Brachflächen auf nährstoffarmen Böden mit vielfältiger Artenzusammensetzung)	12	1
Nicht genutzte oder extensiv genutzte Flächen, die für ehemals verbreitete Arten von Bedeutung sind; Rote-Liste-Arten kommen vereinzelt vor (z.B. Brachflächen, Trockenrasen, Feuchtwiesen, Obstbauflächen ohne Chemikalien mit wasserführenden Gräben, weitgehend natürlich belassene Wälder und Gehölzflächen, Straßenrandstreifen ohne Salzstreuung, Wasserflächen von 0- 1 m Tiefe, herausragende Baumgruppen und Alleen im bebauten Bereich ca. 80 Jahre und älter)	8	5
Extensiv genutzte Flächen, auf denen neben Ubiquisten noch wenige typische Arten vorkommen (Wälder, Grünlandflächen und Obstbauflächen ohne wasserführende Gräben, sämtlich mit extensiver Bewirtschaftung, ökologisch bewirtschaftete Ackerbauflächen, extensiv gepflegte Grünanlagen und Parks	6	10
Standorte mit fast ausschließlich vorkommenden Ubiquisten (intensiv forstwirtschaftlich oder intensiv als Grünland genutzte Flächen)	4	20
Dachbegrünung (außer auf Tiefgaragen) ab 15 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat auf Bauflächen ab einer Grundflächenzahl 0,5 nach § 19 BauNVO oder Begrünungen auf Tiefgaragen ab 50 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat jeweils auf nicht länger als halbtags beschatteten Flächen und nicht höher als 8 m über Niveau	4	20
Standorte mit fast ausschließlich vorkommenden Ubiquisten in geringen Artenzahlen (intensiver Ackerbau, intensiv gepflegte Grünanlagen und Parks, Kleingartenflächen, Wasserflächen: tiefer als 1 m) Dachbegrünung (außer auf Tiefgaragen) ab 5 cm durchwurzelbarem Bodensubstrat auf nicht länger als halbtags beschatteten Flächen und bis 20 m Höhe Fassadenbegrünung pro m² Berankungsfläche	3	30

Wertstufen Art der Flächen	Punkt- werte pro m²	Überschreitung der Erheblichkeitsgrenze durch Wertverlust pro Grundstück in %
Es kommen extrem widerstandsfähige Ubiquisten minimaler Artenzahlen oder nur Kulturpflanzen vor (Baumschulflächen, intensiver Obstbau, nicht befestigte Deichanlagen)	2	50
Weitgehend unbelebte Flächen, aber wasserdurchlässig (z.B. wassergebundene Fuß- und Fahrwege, gepflasterte Flächen mit wasserdurchlässigen Fugen)	1	90
Unbelebte Flächen (z.B. Asphaltdecken, überbaute Flächen)	0	100

Bewertungsmaßstab Landschaftsbild

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

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

Die gleiche Abstufung wiederholt sich innerhalb der drei Wertstufen.

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

Die Einordnung in die Wertstufen wird am Beispiel des Kriteriums "Eigenart" erläutert:

Eigenart

1 2 3	4 5 6	7 8 9
Durch die Überformung sind nur noch Reste eines ehemals bedeutenden Landschaftsbildes von hoher Eigenart erkennbar.	Die Prägung eines Landschaftsbildes von bedeutender Eigenart ist trotz Überformungen noch erkennbar.	Die Prägung eines Landschaftsbildes von höchster Eigenart ist vollständig erhalten oder nur gering beeinträchtigt.

Kriterien für die Ermittlung von Landschaftsbildwerten:

Wichtung	Einzelkriterien	Wertstufen 0	1	2	3	4	5	6	7	8	9
x 2	Eigenart		A			B	W_G	P			
x 2	Naturräumliche Identität		A_W	B	G	P					
x 2	Vollständigkeit typischer Landschaftselemente		A_W	B	G	P					
	Konzeptionelle Qualität	A	B	G_W		P					
	Strukturelle Qualität	A	B	G_W		P					
	Stadträumliche Bedeutung		A				G	B	W_P		
	Stadt- bzw. kulturgeschichtliche- und gartenkünstlerische Bedeutung			A_W	B	G		P			
	Erlebbarkeit/ Erlebnisvielfalt		A	W	B	G	P				

	0	-1	-2	-3	-4	-5	-6	-7	-8	-9
Störung durch optischen Eigenwertverlust										
Störung durch Lärm- und Geruchsimmission										
Störung durch Einzelelemente										

Gesamtwert:	Ackerfläche	10
	Gartenfläche	39
	Wegefläche	29
	Bauflächen	30
	Park-/grünfl.	54

Erläuterung der Bewertungskriterien:

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

Naturräumliche Identität
Bewertet wird, wieviel Raum der Natur für ihre Entfaltung gegeben, bzw. gelassen worden ist und wie viele der natürlichen Formen, Strukturen, Elemente im jeweiligen Landschaftsbild in Erscheinung treten.
Von Bedeutung ist das Verhältnis aller den Lebensraum beeinflussenden natürlichen Faktoren: Wärme, Licht, Luft, Wasser, Boden und Pflanzen. [z.B.: durch Gewässer geprägte Landschaftsbilder (Strandflächen, Auwälder); durch natürliches Relief geprägte Landschaftsbilder (Talhänge, Moränenkuppen)]

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

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

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

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

Stadt- bzw. kulturgeschichtliche und gartenkünstlerische Identität
Die Identifikation ist mit einem Ort gekoppelt an Erinnerung und kontinuierliche Entwicklung:
- naturräumliche Relikte als Geschichtsträger, z.B. alte Bäume
- durch ehemalige Bewirtschaftungsformen geprägte Landschaftsräume und Landschaftselemente, z.B. Flurformen, Knicke
- historische Siedlungsstrukturen in ihrem historischen Landschaftsbezug
- historisches Ensemble aus Freiraum und Architektur
- Gartendenkmalobjekte

Erlebbarkeit/ Erlebnisvielfalt
Bewertet wird der Gesamteindruck von einzelnen Landschaftsbildräumen oder größeren Teilbereichen.
Ein Landschaftsbildraum verliert an Charakter, je großflächiger und monotoner sein Ausprägung ist oder seine Erlebbarkeit diffus bzw. eingeschränkt ist (z.B. flurbereinigte Agrarlandschaft).

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

Störung durch Lärm- und Geruchsimmissionen
Entsprechend der gesetzlichen Regelungen:

Störung durch Einzelelemente
Bewertet werden silhouettenstörende, sichtraumbehindernde und maßstabverändernde Baukörper und lineare "Störkörper" wie Hochspannungsleitungen, Schornsteine, Verkehrstrassen.

Erstellung der Flächenbilanz für das Plangebiet

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

I. Bewertung des Bestandes Faktor Boden

Teilfläche	Wert / m²	Größe in m²	Flächenfunktionswert
Wegefläche	1	76.650	76.650
Ackerfläche	3	20.465	61.395
Gartenfläche	4	19.167	76.668
Baufläche	3	311.773	935.319
Park-/Grünfläche	6	50.287	301.722
		478.342	1.451.754

II. Bewertung des Bestandes Faktor Landschaftsbild

Teilfläche	Wert /10 m²	Größe in m²	Flächenfunktionswert
Wegefläche	2,9	76.650	222.285
Ackerfläche	1,0	20.465	20.465
Gartenfläche	3,9	19.167	74.751
Baufläche	3,0	311.773	935.319
Park-/Grünfläche	5,4	50.287	271.550
		478.342	1.524.370

III. Bewertung des Bestandes Faktor Fauna

Teilfläche	Wert / m²	Größe in m²	Flächenfunktioswert
Wegefläche	0	76.650	0
Ackerfläche	3	20.465	61.395
Gartenfläche	4	19.167	76.668
Baufläche	3	311.773	935.319
Park-/Grünfläche	6	50.287	301.722
		478.342	1.375.104

IV. Bewertung des Bestandes Faktor Flora

Teilfläche	Wert / m²	Größe in m²	Flächenfunktioswert
Wegefläche	0	76.650	0
Ackerfläche	3	20.465	61.395
Gartenfläche	3	19.167	57.501
Baufläche	3	311.773	935.319
Park-/Grünfläche	8	50.287	402.296
		478.342	1.456.511

Die Bestandsbewertungen der Flächen des Plangebietes ergeben somit Wertepunkte von 1.451.754 für den Wert des Bodens und 1.524.370 der Landschaft vor dem Eingriff. Für den Wert des Bestandes der Tierwelt ergeben sich 1.375.104 und für die Planzenwelt 1.456.511 Wertepunkte.

V. Planung Eingriff / Ausgleich Faktor Boden

Teilfläche	Wert / m²	Größe in m²	Flächenfunktionswert
Wegefläche	1	76.650	76.650
Baufläche	3	335.455	1.006.365
Park-/Grünfläche	6	66.237	397.422
		478.342	1.480.437

Für die Bewertung der Flächen des Plangebietes nach dem geplanten Eingriff ergibt sich für den Faktor Boden ein Wert von 1.480.437 Punkten. Die Einschätzung des Bestandes lag hierzu bei 1.451.754 Punkten. Damit wird der Ausgleich des Eingriffes durch die großflächig vorgesehenen Grünflächen auf den bisher landwirtschaftlich genutzten Flächen erreicht.

VI. Planung Eingriff / Ausgleich Faktor Landschaftsbild

Teilfläche	Wert /10 m²	Größe in m²	Flächenfunktionswert
Wegefläche	2,9	76.650	222.285
Baufläche	3,0	335.455	1.006.365
Park-/Grünfläche	5,4	66.237	357.680
		478.342	1.586.330

Die Differenz zwischen dem bestehenden Landschaftsbild mit 1.524.370 bewerteten Punkten und dem zu erwartenden Landschaftsbild mit 1.586.330 ist durch die zu entwickelnden Grünflächen ausgeglichen.

VII. Planung Eingriff / Ausgleich Faktor Fauna

Teilfläche	Wert / m²	Größe in m²	Flächenfunktioswert
Wegefläche	0	76.650	0
Baufläche	3	335.455	1.006.365
Park-/Grünfläche	6	66.237	397.422
		478.342	1.403.787

Die Bewertung des Bestandes erfolgte für den Bereich Tierwelt mit 1.375.104 Wertpunkten. Bei der Einschätzung der zu erfolgenden Maßnahmen wurde ein Wert von 1.403.787 Punkten ermittelt. Damit ist der Ausgleich des Eingriffes als erreicht zu werten.

VIII. Planung Eingriff / Ausgleich Faktor Flora

Teilfläche	Wert / m²	Größe in m²	Flächenfunktioswert
Wegefläche	0	76.650	0
Baufläche	3	335.455	1.006.365
Park-/Grünfläche	8	66.237	529.896
		478.342	1.536.261

Die Bewertung des Bestandes erfolgte für den Bereich Pflanzenwelt mit 1.456.511 Wertpunkten. Bei der Einschätzung der zu erfolgenden Maßnahmen wurde ein Wert von 1.536.261 Punkten ermittelt. Damit wird ein Ausgleich des Eingriffes erreicht.