

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 2
Petschow „Am Südwesthang“

der Gemeinde Lieblingshof
Landkreis Bad Doberan

Lieblingshof, 1. November 1995




Bürgermeister

Inhalt:

- A. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes
- B. Lage und Abgrenzung
- C. Planungsrechtliche Grundlagen
- D. Planungsziele
- E. Art und Maß der baulichen Nutzung
- F. Verkehrserschließung, Park- und Stellplätze
- G. Grün- und Freiflächen
- H. Technische Ver- und Entsorgung
- I. Finanzielle Auswirkungen
- J. Realisierung des Plans

Anlage

Eingriffsregelung nach BNatSchG §§ 8a-c (Flächenbilanz)

Verfasser: Arbeitsgemeinschaft
Stadt . Raum . Objekt + B.A.U.
Architekten & Planer
Fedelhöfen 8
28203 Bremen

überarbeitet durch:

APR
Architektur- & Planungsbüro Dr.Mohr Rostock
Rosa-Luxemburg-Str.19
18055 Rostock

A. Ziel, Zweck und Erforderlichkeit des Bebauungsplanes

Aufgrund der wachsenden Nachfrage nach Wohnbauflächen - vor allem von ortsansässigen Bewohnern - und um die gestalterischen, sozialen und infrastrukturellen Defizite im Bereich Petschows auszugleichen, wurde die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich.

B. Lage und Abgrenzung

Das Planungsgebiet - einschließlich der Fläche des sogenannten Gänsemarktes - umfaßt etwa 44.340 qm; die Flächen sind unbebaut.

Es handelt sich vorwiegend um die hinteren Grundstücksflächen der an der Tessiner Landstraße gelegenen Wohngrundstücke. Diese sind zum Teil Brachland oder werden gärtnerisch bzw. landwirtschaftlich genutzt. Bis auf ein Grundstück, das der Gemeinde gehört, befinden sich die Grundstücke noch in Besitz der Eigentümer. Die Gemeinde hat mit den Eigentümern Verhandlungen betreffend des Ankaufes geführt und entsprechende Vorverträge geschlossen.

1. Lage

Das Planungsgebiet liegt am Südwesthang des Ortsteils Petschow.

2. Abgrenzung

Das Planungsgebiet wird im Norden durch die Straße nach Bandelstorf, im Osten durch bebaute Grundstücke an der Tessiner Landstraße, durch den Friedhof und die Landesstraße L 191 nach Sanitz, im Süden durch Ackerflächen und im Westen durch Ackerflächen und die Straße nach Schlage begrenzt.

Die Flächen des Planungsgebietes setzen sich wie folgt zusammen:

Bauflächen allgemeine Wohngebiete (WA):	ca. 28.090 qm
Bauflächen Mischgebiet (MI):	ca. 1.990 qm
Öffentliche Grünflächen:	ca. 3.530 qm
Private Grünflächen:	ca. 3.880 qm
Verkehrsflächen zur Erschließung:	ca. 4.800 qm
Verkehrsfläche Dorfplatz:	ca. 1.420 qm
Flächen für die Abwasserbeseitigung	ca. 630 qm
Gesamtfläche	ca. 44.340 qm

C. Planungsrechtliche Grundlagen

Die mit dem Bebauungsplan verbundenen Planungen und Ziele sind mit denen des Teil-Flächennutzungsplanes (Entwurf) abgestimmt. Nachdem eine erhebliche Anzahl von Bewerbern um Eigenheimstandorte nachgesucht hat, ist der Bebauungsplan erforderlich, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Ortes zu sichern (§ 8 Abs.4 BauGB).

Für das Plangebiet bestehen bisher keine städtebaulichen Festsetzungen.

D. Planungsziele

Trotz der räumlichen Nähe zum Wirtschaftsraum Rostock kann für die Gemeinde Lieblingshof nicht explizit davon ausgegangen werden, daß aus dieser Lage deutliche Wachstumsimpulse resultieren. Als Entlastungsraum für den Nachfragedruck aus Rostock nach Wohnraum und Gewerbeflächen bieten sich aufgrund der verkehrlichen Anbindung und der strukturellen Ausgangsbedingungen zunächst andere Gemeinden an.

Ausgehend von dieser Einschätzung sollten die positiven Aspekte der örtlichen Situation wie überschaubare, dörfliche Strukturen, geringe Zersiedelung und Einbindung des Ortes in die Landschaft und die damit einhergehende hohe Lebensqualität erhalten und gestärkt werden.

Der Bebauungsplan soll damit vorrangig der Sicherung der Wohnversorgung für eine wachsende Zahl von Haushalten der ortsansässigen Bewohner der Gemeinde dienen, aber auch Impulse für den Zuzug neuer Nachbarn setzen. Mit der Verbesserung der Wohnsituation und des Umfeldes sollen auch die Arbeitsbedingungen für die Arbeitnehmer am Ort und die Standortbedingungen für die hier neu gegründeten Unternehmen verbessert werden. Gestalterisch soll mit dem Bauvorhaben der Ortskern rund um die historische Kirche abgerundet werden.

Die genannten Zielsetzungen beinhalten drei Schwerpunkte:

1. Wiederherstellung historischer und sozialer Bezüge zwischen Kirche, Gutshaus und „Gänsemarkt“ mit einem Gebäude für öffentliche Nutzungen (z.B. Gasthaus) an der Stelle des historischen „Fünfständerhauses“ (geplantes MI-Gebiet).
2. Städtebauliche und gestalterische Festsetzungen wie Traufständigkeit und Materialvorhaben zur Erhaltung des typischen Charakters mecklenburgischer Dörfer und zur Gewährleistung eines harmonischen Ortsbildes.
3. Ökologische Festsetzungen und Maßnahmen zur Grünordnung sollen die Einpassung in das Landschaftsbild und die Lebensqualität und Attraktivität des Ortes erhöhen.

E. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird in Abhängigkeit von der städtebaulichen und topographischen Situation des Ortes festgesetzt.

1. Wohnungsbau (WA-Gebiet)

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) ist für die Einzel- und Doppelhausbebauung die Grundflächenzahl (GRZ) mit 0,3 und die Geschosßflächenzahl (GFZ) mit 0,6 festgesetzt. In den Bereichen, in denen Hausgruppen errichtet werden sollen, um eine sparsame Inanspruchnahme von Grund und Boden zu ermöglichen, ist die GRZ mit 0,35 und die GFZ mit 0,7 als Höchstwert festgesetzt.

Mit Festlegung der maximalen Traufhöhe auf 4,50 m und Festlegung der Dachneigung auf 37 ° - 48° wird das Maß der baulichen Nutzung begrenzt und ein Ausbau der Dachgeschosse ermöglicht. Mit den Festlegungen soll gleichzeitig erreicht werden, daß sich die Bebauung in den regionalen und landschaftlichen Zusammenhang einfügt.

Der Bezugspunkt der Höhenfestsetzung ist die vorhandene bzw. geplante Höhe des Geländes an der Straßenfront des Gebäudes, ein Bezug der Höhenfestsetzungen auf die Erschließungsstraße ist nicht zweckmäßig, da sich durch die relativ starke Hangneigung unterschiedliche Höhenbezüge zwischen den Häusern oberhalb und unterhalb der Straße ergeben.

Es ist offene Bauweise in dem Sinne festgesetzt, daß nur Baukörper (Häuser) bis zu 50 m Länge zulässig sind, die aber entsprechend den Festsetzungen zu den Baugebieten aus einem Gebäude (Einzelhaus), zwei (Doppelhaus) oder mehreren (Hausgruppe) rechtlich selbständigen Gebäuden bestehen, in denen sich jeweils maximal zwei Wohnungen befinden dürfen. Die Hausgruppen können auch in Verbindung mit massiven Garagen zwischen den Wohngebäuden gebildet werden. Carports (offene überdachte Stellplätze) bewirken keine Verbindung von Wohngebäuden zur Hausgruppe und beeinflussen nicht die Hauslänge.

Grundsätzlich sollen die Baukörper in ortstypischer Weise traufständig zur Erschließungsstraße bzw. zum öffentlichen Erschließungsweg angeordnet werden. Der überwiegende Teil der Häuser wird entsprechend den Festlegungen parallel zur vorhandenen Dorfbebauung und zu den Höhenlinien im Baugebiet stehen, so daß sich die Neubauten in die Baustruktur des Ortes einfügen und einen gestalterisch befriedigenden Ortsrand bilden.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so gefaßt worden, daß sie im Rahmen notwendiger ökologischer und gestalterischer Grundsätze offen für unterschiedliche Lösungen der Bebauung sind.

Bei Ausnutzung der baurechtlichen Möglichkeiten können in den allgemeinen Wohngebieten (WA), abhängig von den jeweils verwirklichten Hausformen und Grundstücksgrößen, ca. 40 Hauseinheiten errichtet werden.

2. Mischgebiet (MI-Gebiet)

Auf einer Teilfläche im Norden des Plangebietes wird ein Mischgebiet (MI) mit einer Fläche von ca. 1.990 qm ausgewiesen. Hier sind neben einer Wohnbebauung auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Zulässig ist hier ebenfalls der Bau einer Gaststätte an der Stelle des historischen „Fünfständlerhauses“, auch in Verbindung mit Beherbergung. Gartenbaubetriebe, Tankstellen, Vergnügungsstätten und Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 150 qm Verkaufsfläche sind dagegen durch textliche Festsetzungen ausgeschlossen, diese würden sich nicht in den Siedlungszusammenhang einfügen, gebietsfremden Verkehr anziehen und die Nutzung der Baugebiete in der Umgebung beeinträchtigen.

Wegen bestehender Mängel in der Versorgung und in der Infrastruktur und wegen der bestehenden Nachfrage nach kleineren Geschäftsräumen und einer Gaststätte mit Beherbergungsmöglichkeiten sollte - an der Stelle des ehemaligen historischen Gasthauses - ein neuer Dorfmittelpunkt für soziale Kontakte und Raum für Angebote des täglichen Bedarfs und Dienstleistungen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang besteht Handlungsbedarf zur Neugestaltung des gesamten Verkehrsraumes im Bereich des Gänsemarktes.

F. Verkehrserschließung, Park- und Stellplätze

Das Plangebiet wird im Wesentlichen über die Planstraßen A und B erschlossen. Die Planstraße A als Einfahrt zum Wohnbereich zweigt von der Straße nach Schlage ab; eine direkte Straßen-Anbindung des Wohngebiets an die Hauptstraße des Ortes (L 191) würde im nicht sehr übersichtlichen Bereich des Dorfplatzes (Einmündung der Kreisstraße DBR 20) die Verkehrsbedingungen verschlechtern und das als MI ausgewiesene Baugebiet zerschneiden. Die Planstraße B folgt den Höhenlinien entlang der Trasse einer dort im Gelände bereits verlegten Trinkwasserhauptleitung. Das Straßenprofil ist in seiner Gestaltung und Abmessung für eine Fahrgeschwindigkeit bis 30 km/h ausgelegt und endet in einem Wendeplatz. Wegen der Länge der Planstraßen und der Anzahl der zu erschließenden Gebäude wird es für notwendig gehalten, die Straße B 4,75 m bis 5,0 m breit zu befestigen, d.h., eine Fahrbahn herzustellen, die das Begegnen von zwei Pkw ermöglicht, und eine Gehbahn (von der Fahrbahn durch ein Gerinne optisch getrennt) so auszubauen, daß sie bei einer Begegnung von Pkw und Lkw mit befahren werden kann. Eine etwas breitere Befestigung der Planstraße A soll gewährleisten, daß die Einmündung in die Straße nach Schlage und der Bogen zur Planstraße B gefahrlos befahren werden können.

Zur Verkehrserschließung von Grundstücken in der Nähe des Wendeplatzes sind im Zusammenhang mit erforderlichen Rad- und Gehweg-Verbindungen zur bestehenden Ortslage befahrbare Wohnwege (Planwege D, E) vorgesehen, die in Abhängigkeit von der Anzahl angeschlossener Grundstücke und dem Umfang der erforderlichen Erschließungsleitungen 4,5 m bzw. 6,0 m breit ausgewiesen sind; wobei die Befestigung nur in einer Breite von 3,0 m bzw. 4,0 m erfolgen sollte. Im Anschluß an den Planweg E wird der Fußgänger- und Radverkehr über einen Parkweg und den Weg zur Anbindung der geplanten Kläranlage bis zur östlichen Ortseinfahrt der L 191 geführt. Da Wendemöglichkeiten an den genannten Wohnwegen nicht eingerichtet werden (wegen des sparsamen Umgangs mit dem Boden), sind in einer maximalen Entfernung von 60 m zum letzten Wohngebäude an der Erschließungsstraße Stellplätze für Abfallbehälter ausgewiesen.

Der Planweg C stellt in Verbindung mit den Wegen in den öffentlichen Grünflächen (Park und Spielplatz) die Verbindung für Fußgänger und Radfahrer zum Dorfzentrum und zu den Bushaltestellen her.

Baugrundstücke, die nicht an den öffentlichen Straßen und Wegen liegen, d.h., die Grundstücke an der Südwest-Grenze des Planungsbereichs, sollen durch Privatwege (Grundstücksteile, auf denen die begünstigten Eigentümer sich gegenseitig Geh-, Fahr- und Leitungsrechte einräumen) erschlossen werden.

Öffentliche Parkplätze werden in Queraufstellung südlich des Baugebietes 9 an der Erschließungsstraße ausgewiesen; die erforderlichen privaten Stellplätze sind auf den Grundstücken im Bauantragsverfahren nach § 48 LBauO M-V festzulegen, wobei mindestens ein Stellplatz je Wohnung zu errichten ist.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist die Erweiterung der Flächen für den öffentlichen Verkehr an der Ortsdurchfahrt der L 191 ausgewiesen:

- Im Bereich des Dorfplatzes soll die flächenmäßige Voraussetzung geschaffen werden, um die Fahrbahn der Zufahrt aus Richtung Bandelstorf verkehrstechnisch günstiger gestalten zu können, um einen Gehweg südlich dieser Fahrbahn (am MI-Gebiet) anlegen zu können und um die Grenze des

Für die Teile der vorhandenen Wasserleitung, die nicht in den ausgewiesenen öffentlichen Verkehrs- bzw. Grünflächen liegen, werden Leitungsrechte zugunsten des Wasserversorgungsbetriebes festgesetzt.

Schmutz- und Regenwasser

Das Planungsgebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ) III der Oberflächenwasserfassung „Warnow“. Die sich daraus ergebenden Nutzungsbeschränkungen und Verbote werden eingehalten.

Auf den privaten Grundstücken anfallendes Regenwasser wird dort zur Anreicherung des Grundwassers versickert (soweit der Baugrund, die Hangneigung und die Grundstücksgröße die Versickerung ermöglichen) oder zur Trinkwassersubstitution für die Gartenbewässerung genutzt. Für die überschüssigen Mengen von Niederschlagswasser aus den öffentlichen Bereichen wird ein Entwässerungskonzept im Rahmen der Erschließungsplanung erarbeitet. Die abzuleitende Regenwassermenge wird bei Starkregen voraussichtlich die Menge überschreiten, die ohne Rückstau in die Vorflutleitung westlich und südlich des Planungsgebiets eingeleitet werden kann; wenn ein Regenrückhaltebecken erforderlich wird, ist dieses in der Nähe der Vorflutleitung einzuordnen, in der Fläche außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans, die für Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in den Natur- und Landschaftshaushalt vorgesehen ist (auf dem Flurstück 24).

Das Schmutzwasser wird über eine Kompaktkläranlage im östlichen Bereich des Planungsgebietes entsorgt; diese Anlage soll nach Herstellung der Druckleitung und Ausbau einer Kläranlage bei Prangendorf zu einem Pumpwerk rückgebaut werden; freiwerdende Flächen werden dann der benachbarten Parkanlage zugeschlagen.

Energieversorgung

Die Elektroenergieversorgung wird durch Anbindung an eine neue Trafostation gewährleistet, die sich in der ausgewiesenen Fläche für Abwasserbeseitigung (Kläranlage) östlich des Friedhofes befindet. Wenn weitere Trafostationen erforderlich werden, können sie auf öffentlichen Verkehrsflächen (Bereich des ausgewiesenen Parkplatzes) oder auf öffentlichen Grünflächen errichtet werden.

Eine umweltfreundliche Gasversorgung wird angestrebt.

Straßenbeleuchtung und Telekommunikation

Die Planung der Straßenbeleuchtung erfolgt im Zuge der Erschließungsplanung. Die Stromzufuhr erfolgt über Erdkabel.

Die Fernsprechanschlüsse werden von der TELEKOM hergestellt, sie sollen im Zuge der Erschließungsplanung als Erdkabel ausgeführt werden.

Hausmüll- und Abfallbeseitigung

Alle anfallenden Abfälle sind gemäß dem geltenden Abfallgesetz und den dazugehörigen Rechtsvorschriften zu entsorgen.

Hausmüll und hausmüllähnliche Abfälle werden durch das öffentliche Abfallentsorgungssystem des Kreises entsorgt.

Auf den privaten Grundstücken werden die handelsüblichen Müllbehälter verwendet. Darüber hinaus sind an geeigneten Standorten Flächen für Wertstoffsammelplätze vorgesehen.

Wegen der sparsamen Ausbildung der befahrbaren Wohnwege und da ein Rückwärtsfahren der Entsorgungsfahrzeuge nach der zur Zeit gültigen Abfallsatzung nicht ausgeführt wird, ist die grundstücksbezogene Abfallentsor-

Dorfplatzes im Bereich der Bushaltestelle entsprechend der bereits ausgeübten öffentlichen Nutzung festzusetzen.

- Östlich des Friedhofs wird die Straßenbegrenzungslinie im Bereich der ausgewiesenen Kläranlage hinter die bestehende Flurstücksgrenze verlegt, um neben der Fahrbahn der L 191 eine Gehbahn in Verbindung mit dem östlich der Kläranlage ausgewiesenen Gehweg herstellen zu können.

G. Grün- und Freiflächen

Bis auf sehr kleine Grundstücksanteile im Planungsgebiet, die im Besitz von Trägern öffentlicher Belange sind und nicht bebaut werden sollen, gründet sich das Grün- und Freiflächenkonzept auf das räumliche Konzept der Bebauung und die dort getroffenen Festsetzungen und Maßnahmen zur Umsetzung ökologischer Belange im privaten Bereich.

Als öffentliche Grünflächen werden ein Park und ein Spielplatz in der Nähe des Dorfzentrums und eine Parkanlage am Friedhof ausgewiesen. Diese Anlagen sollen nicht nur den zukünftigen Bewohnern des geplanten Wohngebietes, sondern auch den Einwohnern in der vorhandenen Dorflage zur Freizeitgestaltung dienen. Gleichzeitig wird mit der Bepflanzung dieser Flächen ein Beitrag geleistet zum Ausgleich der Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt, die durch die Baumaßnahmen im Plangebiet ausgelöst werden, und zur Gliederung und Gestaltung des Dorfes. Auch die Grünflächen, die im Bebauungsplan als Sukzessionsflächen dargestellt sind (Frei-haltezone für die Trinkwasserleitung zwischen den Baugebieten 7 und 12, Grünfläche westlich des Baugebietes 3), dienen als Flächen für Ausgleichsmaßnahmen. Die Bilanz der Eingriffe und der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ist in der Anlage „Eingriffsregelung nach BNatSchG §§ 8 a-c“ dargestellt. Als Ausgleichsmaßnahmen und gleichzeitig als Maßnahmen zum Windschutz und zur gestalterischen Einbindung des künftigen Ortsrandes in die Landschaft sind insbesondere die im Bebauungsplan festgesetzten Gebote zum Anpflanzen von Hecken aus Sträuchern und Bäumen auf den Baugrundstücken am Rande des Planungsbereichs zu werten.

Die Regelungen der Baumschutzverordnung werden nachrichtlich übernommen, alle vom beauftragten Vermessungsbüro kartierten Bäume sollen erhalten bleiben. Aussagen zu Grundwasser und Baugrund werden mit einer Baugrunduntersuchung getroffen.

Mit der Dorferweiterung und Abrundung der Siedlung sind positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild und Mikroklima verbunden; Kultur- und Sachgüter erfahren durch die Bebauung keine negativen Auswirkungen.

H. Technische Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung

Petschow wird durch die EURAWASSER GmbH versorgt. Eine Trinkwasserleitung ist bereits vorhanden und liegt im Wesentlichen im Profil der Planstraße B. Die Wasserversorgung des Baugebietes einschließlich der Löschwasserversorgung in der Größenordnung von 13,3 l/s bzw. 48 m³/h für zwei Stunden kann so aus dem Trinkwassernetz gewährleistet werden. Der Einbau von 2 Unterflurhydranten DN 80 muß im Zusammenhang mit der Ergänzung des Wasserversorgungsnetzes erfolgen.

Anlage zur Begründung

Bebauungsplan Nr. 2 Petschow - Am Südwesthang - der Gemeinde Lieblingshof

Eingriffsregelung nach BNatSchG §§ 8a-c

Flächenbilanz

In der Stellungnahme des Kreises Rostock-Land, Abt. Naturschutz und Landschaftspflege/-planung zum B-Plan Nr. 2 vom 18. 01. 1994 wurde die Vorlage einer Flächenbilanz gefordert. Als Bemessungsgrundlage wurde die Wertliste nach Biotop/Nutzungstypen, Anlage 3 der Richtlinien zur Bemessung der Abgabe bei Eingriffen in Natur und Landschaft des Hessischen Ministeriums für Landesentwicklung, Wohnen, Landwirtschaft, Forsten und Naturschutz, vereinbart.

1. Bestand

Die Bestandsaufnahme erfolgte durch Begehung im April 1994. Die Ergebnisse sind in folgender Auflistung dargestellt. Entgegen der Einschätzung in der o.a. Stellungnahme des Kreises Rostock-Land wurden die landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen als intensiv genutzt eingestuft. Weder bei den bestellten Ackerflächen (Mais und Getreide) noch den Grünlandflächen und Gärten konnten Anzeichen einer extensiven Nutzung festgestellt werden. Allerdings waren wohl wegen des laufenden B-Plan-Verfahrens Teilflächen der vorjährigen Maisäcker nicht bzw. noch nicht wieder bestellt worden (Einstufung als 1-jährige Ackerbrache).

Eine größere ehemalige Grünlandfläche ist z. Zt. von benachbarten Gewerbetrieben als Hof- und Lagerfläche genutzt (Einstufung als nicht versiegelte Wege-/Platzfläche).

Da alle vorhandenen Bäume in der vorliegenden Planung erhalten werden, konnte auf ihre Berücksichtigung bei der Bilanzierung verzichtet werden.

2. Planung

Grundlage der Bewertung sind die im B-Plan getroffenen Aussagen einschließlich der textlichen Festsetzungen. Bei Pflanzgeboten für Bäume wurde der für die Aufwertung maßgebliche Flächenwert mit 20 m² angenommen.

Für die Ermittlung des Biotopwertes wurde das Bebauungsplangebiet in verschiedene Flächentypen unterteilt.

- Verkehrsflächen

Die Verkehrsflächen setzen sich zusammen aus den gesamten Planstraßen und Planwegen, dem Wendehammer, dem Dorfplatz im Bereich der Straßenkreuzung und dem öffentlichen Parkplatz.

Als versiegelte Pflasterfläche wurde die Fläche festgelegt, die sich aus den Straßen- und Wegelängen und den entsprechenden Breiten der Befestigung nach den im Bebauungsplan vorgeschlagenen Straßenquerschnitten ergibt, einschließlich der Fläche des Wendeplatzes.

Die verbleibenden unbefestigten Randstreifen wurden entsprechend den Festsetzungen als „Wegflächen, nicht versiegelt“ eingestuft.

In die Wertung wurden 17 Bäume genommen, 4 im Bereich des Parkplatzes, 6 auf dem Dorfplatz, 7 an den Planstraßen.

- Bauflächen Wohngebiete mit einer GRZ von 0,3 bzw. 0,35

Entsprechend der in der GRZ enthaltenen Aussage wurden 70 % bzw. 65 % der Baugebietsflächen als Hausgärten bzw. Ziergärten artenarm eingestuft.

Die übrigen 30 % der Gesamtfläche wurden zu 80 % als Dachflächen gewertet und zu 20 % als nicht versiegelte Wege- bzw. Erschließungsflächen.

Die zur Aufwertung führenden Pflanzgebote durch Bäume und Sträucher beziehen sich auf die Ortsrandeingrünung.

- Bauflächen Mischgebiet mit einer GRZ von 0,5

Die Aufteilung der Flächen wurde entsprechend derjenigen der Wohngebiete vorgenommen.

- öffentliche Grünflächen

Hier wurden die Einstufungen entsprechend den textlichen Festsetzungen vorgenommen.

Als Biotoptyp wurden für die Flächen extensiv zu pflegende Wiese und zusätzlich Gebüschpflanzungen und Bäume vorgesehen.

3. Ausgleich

Um zu einem Ausgleich des Eingriffs zu gelangen, soll die Extensivierung vorhandener landwirtschaftlich genutzter Flächen erfolgen. Konkret soll eine derzeit intensiv als Acker genutzte Fläche in extensives Grünland umgewandelt werden. Die Fläche muß für einen vollständigen Ausgleich eine Größe von ca. 0,3 ha haben und soll direkt an das B-Plangebiet angrenzen. Außerdem soll eine Fläche von 3 m Breite und 130 m Länge zwischen der Straße nach Schlage und dem angrenzenden Werkstattbereich mit Bäumen und Sträuchern bepflanzt werden.

Biotopwertermittlung nach Ausgleich

Nutzungs- / Biototyp nach Biotopwertliste	Wert- punkte je m ²	Flächenanteil (m ²) je Biotop- / Nutzungstyp		Biotopwert	
		vor Maßnahme	nach Maßnahme	vorher	nachher
02.400 Hecken-/Gebüschpfl.	27	255 m ²	3.330 m ²	6.885	89.910
06.910 Grünland intensiv	21	10.500 m ²	-	220.500	-
09.110 Ackerbrache 1-jährig	29	6.050 m ²	-	175.450	-
09.220 Ruderalfluren	36	300 m ²	880 m ²	10.800	31.680
10.520 versiegelte Flächen + KA	3	1.030 m ²	5.995 m ²	3.090	17.985
10.530 Wegeflächen nicht versieg.	6	5.300 m ²	1.870 m ²	31.800	11.220
11.121 Acker intensiv	13	19.135 m ²	-	248.755	-
11.211 Grabeland	14	680 m ²	-	9.520	-
11.212 Nutzgarten	9	700 m ²	1.040 m ²	6.300	9.360
11.221 Ziergarten artenarm	14	390 m ²	22.435 m ²	5.460	314.090
09.130 extensive Wiese	15		2.810 m ²		42.150
10.710 Dachfläche	3		4.230 m ²		12.690
11.225 Extensivrasen	21		1.750 m ²		36.750
04.100 Bäume heimisch standortgerecht (+ als Aufwertung)	31		(90 x 20 = 1800m ²)		55.800
Summe		44.340 m ²	44.340 m ²	718.560	621.635
Ausgleich außerhalb B-Plan-Bereich					
11.121 Acker intensiv	13	2.610 m ²		33.930	
06.310 Grasland extensiv	44		2.610 m ²		114.840
04.100 Bäume heimisch	31		(16 x 20)		9.920
10.530 Wegefläche, nicht versiegelt	6	390 m ²		2.340	
02.400 Hecken/Gebüschpfl.	27		390 m ²		10.530
Summe		3.000 m ²	3.000 m ²	36..270	135.290
Biotopwertdifferenz nach Planung:				96.925	
Biotopwertdifferenz nach Ausgleich:				- 2.095	

Nach Durchführung des Ausgleichs ergibt sich eine Biotopwertdifferenz von - 2.095, also eine geringfügige Überkompensation des Eingriffs.