

STADT OSTSEEBAD KÜHLUNGSBORN

Landkreis Bad Doberan / Land Mecklenburg-Vorpommern

BEBAUUNGSPLAN Nr. 17

Sondergebiet "Am Bootshafen"

am Fulgenbach zwischen Kühlungsborn-Ost und Fulgen

- 1. Änderung -

BEGRÜNDUNG

Satzungsbeschluss vom 06. 04. 2006 In Kraft seit 14. 04. 2006 Rainer Karl Bürgermeister

Gliederung:

		Seite:
1.	Anlass und Ziel der Planänderung	3
2.	Lage und Geltungsbereich des Plangebiets	4
3.	Rechtsgrundlagen	4
4.	Bestand und Rahmenbedingungen	4
5.	Inhalt und Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung	5
6.	Flächenermittlung	8
7.	Verfahrensablauf	11

- Anlagen:

 1. Auszug aus dem Flächennutzungsplan

 2. Bebauungsplan in der rechtswirksamen Fassung Verkleinerung, o.M.
- 3. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Ostseebad Kühlungsborn

Sondergebiet "Am Bootshafen"

1. Anlass und Ziel der Planänderung

Bei der Realisierung von Verkehrsflächen sind Abweichungen von den Festsetzungen der B-Plan-Satzung festzustellen. Durch die geänderte Lage von Verkehrsflächen ergeben sich auch Veränderungen bei den angrenzenden Bau- und Grünflächen.

Planungsziele wurden geändert, so soll der vorhandene Rad- und Wanderweg östlich des Hafenhauses wieder genutzt werden.

Missbräuche in der Ausnutzung der Bauflächen sind aus aktuellem Anlass durch strengere Festsetzungen und durch eine Veränderungssperre bis zur Rechtskraft der B-Plan-Änderung auszuschließen.

Die Änderungsziele im Beschluss vom 18. 08. 2005 lauten im Einzelnen:

- 1. Die gesamten Verkehrsflächen des Bebauungsplanes sind dem vorhandenen Ausbau anzupassen.
- 2. Die reduzierten Grünflächen und das damit verbundene Rückstauvolumen sind an anderer Stelle im Geltungsbereich des B-Planes nachzuweisen.
- 3. Im Teil: B Text ist die Festsetzung Nr. 1.3 wie folgt zu erweitern: Die Gebäudelänge darf maximal 30 m betragen.
- 4. Im Teil: B Text ist die Festsetzung Nr. 1.5 wie folgt zu ändern bzw. zu erweitern: Im Baufeld 4 der Planzeichnung sind nur Nutzungen zulässig, die sich ausschließlich am Bedarf für Fremdenverkehr und den Hafen orientieren:
 - maritime Dienstleistungen
 - kleinteiliger Einzelhandel, selbstständige Verkaufseinrichtungen mit je maximal 200 m²
 Verkaufsraumfläche
 - Schank- und Speisewirtschaften.
 - Mobile Kioskbewirtschaftung ist unzulässig.
- 5. Im Teil: B Text ist in der Festsetzung 3.1 Satz 2 das Wort Gebäudefront durch das Wort Gebäudeflucht zu ersetzen, so dass der Satz 2 des Punktes 3.1 zukünftig folgendermaßen lautet:
 - Vorgärten sind die unmittelbaren Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Gebäudeflucht.
- 6. Die Verlegung des Rad- und Wanderweges.

Ostseebad Kühlungsborn

Sondergebiet "Am Bootshafen"

2. Lage und Geltungsbereich des Plangebiets

Gegenüber der bisherigen B-Plan-Satzung ändert sich der Plangeltungsbereich nur im östlichen Bereich durch die vollständige Einbeziehung des Flurstückes 11/4 der Flur 4 der Gemarkung Kühlungsborn.

3. Rechtsgrundlagen

Da der Planänderungsbeschluss am 18. 08. 2005 gefasst wurde, gilt für das Änderungsverfahren das Baugesetzbuch (BauGB) 2004 in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBI. S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien vom 24. Juni 2004 (BGBI. I S. 1359).

Mit der Änderung des seit 21. 01. 2004 rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 17 werden Grundzüge der Planung nicht berührt. Andere Nutzungen, die die Grundzüge der Planung berühren könnten, sind nicht beabsichtigt.

Da Grundzüge der Planung nicht berührt werden, kann das vereinfachte Verfahren nach § 13 BauGB angewendet werden. Die Stadt sieht daher von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a und von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB ab.

Um die betroffene Öffentlichkeit einzubeziehen, wurde die frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Planänderung durchgeführt. Die Entwürfe zur 1. Änderung werden öffentlich ausgelegt, die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange hatten Gelegenheit zur Abgabe einer Stellungnahme während der Auslegungszeit.

Die B-Plan-Änderung kann aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt werden. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn zeigt die Bauflächen als SO 1 ohne die kleinteiligen Verkehrs- und Grünflächen, siehe Anlage 1 dieser Begründung zur B-Plan-Änderung.

4. Bestand und Rahmenbedingungen

Große Teile der Vorhaben im Plangeltungsbereich dieses B-Planes wurden auf der Grundlage der B-Plan-Satzung realisiert. Der Bootshafen wird mit Erfolg betrieben. Die Stadt ist um eine wesentliche Attraktion reicher.

Die B-Plan-Änderung beachtet den neuen Bestand und verbessert die städtebauliche Gesamtlösung.

<u>Stadt</u> Ostseebad Kühlungsborn

5. Inhalt und Auswirkungen der Bebauungsplan-Änderung

	Inhalte:	Auswirkungen:
1.	Teil A: Planzeichnung / Planzeichenerklä	rung
1.1	Veränderung des Plangeltungsbereiches, Hinzunahme des Flurstückes 11/4 (Bereich zwischen Kliffküste im Norden und Parkfläche im Süden, SO Hafenverwaltung im Westen und Strandweg im Osten) • gemäß Punkt 6 des Planänderungsbeschlusses (PÄB); Verlegung des Europäischen Rad- und Wanderweges (ERW)	Vergrößerung des Plangeltungsbereiches um ca. 0,96 ha.
	Der noch vorhandene Rad- und Fußweg wird wieder hergerichtet und führt künftig vorbei am Hafenhaus direkt zur Wendefläche und weiter zur Promenade.	Eine Umwandlung der Wegefläche in Wald wird nicht mehr vorgenommen. Der Ausgleich der Eingriffe in die Natur ist neu bilanziert und ausgeglichen.
1.2	Anpassung der neugebauten Verkehrs- flächen an die Festsetzungen des Bebau- ungsplanes in ihrer Lage und Ausdehnung, insbesondere - beidseitig des Fulgenbaches - Wendeflächen - Fulgenbachbrücke, dadurch geringfügige Veränderungen an den angrenzenden Baufeldern und Grün- flächen · gemäß Punkt 1 des PÄB	Die Verkehrsflächen wurden um rund 0,25 ha reduziert, obwohl der Rad- und Fußweg im Küstenwald hinzugekommen ist. Die Baufelder sind annähernd gleich groß geblieben. Die Grünflächen wurden um 3.284 m² vergrößert.
1.3	Vergrößerung der Verkehrsfläche im Bereich der Kreuzung der Promenade mit dem Fulgenbach zur Realisierung des ERW (zusätzliche Brücke) • gemäß Punkt 6 des PÄB	Mit der zweiten (hölzernen) Fulgenbach- brücke neben der Promenade werden die möglichen Konflikte zwischen Fußgängern und Radfahrern erheblich reduziert. Es ist eine wasserrechtliche Genehmigung für die Brücke erforderlich.
1.4	Festsetzung von Grünflächen zwischen Hafenstraße II und Gleiskörper des Molli - zur ökologischen Verbesserung der Eingriffe in die Natur · gemäß Punkt 2 des PÄB	Die Grünfläche erhöht das Rückstau- volumen für Niederschlagswasser, verbes- sert die ökologische Situation zwischen den Verkehrsflächen, ohne dass der Gleiskörper dabei durch Rückstau von Niederschlagswasser Schaden erleidet.
1.5	Festsetzung des Baufeldes Nr. 8 weiterhin als Sondergebiet, jedoch mit der Zweckbestimmung "maritim-touristisches Gewerbe" statt "Bootshallen/Bootsservice" zur Erleichterung der Flächenverwertung	Es sind Bootshallen auch weiterhin möglich. Die Nutzungsmöglichkeiten des Baufeldes Nr. 8 sind nun vielfältiger.

<u>Stadt</u> Ostseebad Kühlungsborn

1.6	Verwendung einer aktuellen Kartengrund- lage des Vermessungsbüros Bauer/Wismar	Leider zeigt die neue Kartengrundlage das Umfeld zum Plangeltungsbereich nicht so umfassend, wie die bisherige Kartengrundlage vom Vermessungsbüro Wieck.
1.7	Verzicht auf die Festsetzung des Gehölz- erhaltungsgebotes zwischen Fulgenbach und Baufeld 4 - weil dort keine Gehölze erhalten wurden.	Zur maschinellen Grabenräumung sind beide Seiten des Fulgenbaches frei von Gehölzen.
1.8	Festsetzung des verlärmten Teils des Baufeldes 1 als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hausgärten" statt Baufläche, - weil dort entlang der Hafenstraße und der Cubanzestraße Grünflächen angelegt wurden.	Ökologisch vorteilhafte Lösung ohne Nachteile für die Baufeld-Ausnutzung.
1.9	Festsetzung zur Erhaltung von Gehölzen zwischen Zufahrt zum Morada-Gebäude-komplex und dem Baufeld 2 • gemäß dem Bestand	Der Gehölzbestand ist als "Schutzgrün" festgesetzt.
1.10	Verzicht auf die Festsetzung einer Lärmschutzwand zwischen Hafenstraße und dem Gebäudekomplex mit Ferienwohnungen. • gemäß Bauausführung	Durch verkehrsorganisatorische Maßnahmen wird die Lärmbelästigung gering gehalten.
1.11	Verzicht auf die Festsetzung der Grünflächen am Fulgenbach als "Regenrückhaltefläche/Polderfläche" • gemäß Anregung in der Beratung am 09. 06. 2005 zu Polderflächen	Die Berechnungen zu Polderflächen für den Bootshafen weisen nach, dass die Polderflächen südlich des Molligleises ausreichen.
1.12	Wegfall der Versorgungsfläche zwischen Wendefläche und Baufeld 7 • gemäß Bauausführung, Realisierung der Ver- und Entsorgungsanlagen in der Ostmolenvorfläche. Festsetzung einer Versorgungsfläche im Baufeld 2 (Trafo) • gemäß Bauausführung	Der Grünflächenanteil konnte hierdurch vergrößert werden.

Stadt
Ostseebad Kühlungsborn

	Inhalte:	Auswirkungen:
2.	Teil B: Text / Textliche Festsetzungen	
2.1	Neue Festsetzung zur Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB), sie lautet: "2.3 Im Baufeld 3 der Planzeichnung sind in der offenen Bauweise Gebäudelängen nur bis maximal 30 m zulässig (i.V.m. § 22 Abs. 2 und 4 BauNVO)." In die Überschrift ist bei 2. das Wort "Bauweise" eingefügt. • gemäß Punkt 3 des PÄB	Die offene Bauweise ermöglicht üblicherweise Gebäudelängen bis 50 m. Dass ist für die städtebauliche Ordnung im Baufeld 3 jedoch zu lang. Bei quergestellten Gebäuden mit max. 30 m Länge können noch Durchblicke zum Hafen ermöglicht werden. Daher wird die abweichende Bauweise festgesetzt.
2.2	Änderungen in der Festsetzung Nr. 1.5: Wegfall der Kapazitätsbegrenzungen bei den Nutzungen im Baufeld 4 der Planzeichnung. Es entfallen die Festsetzungen: - drei Verkaufsraumflächen - maximal drei Gaststätten - maximal je 100 Plätze pro Gaststätte Ergänzung in der Festsetzung Nr. 1.5, wonach mobile Kioskbewirtschaftung nunmehr "unzulässig" ist. • gemäß Punkt 4 des PÄB	Die Nachfrage zur vollständigen Ausnutzung der "Baufenster" ist verständlich. Eine Reduzierung der Anzahl von Läden und Gaststätten ist nicht mehr begründet. Eine Kioskbewirtschaftung ist aus städtebaulichen Gründen nicht erwünscht.
2.3	Präzisierung in der Festsetzung Nr. 3.1: Austausch des Wortes "Gebäudefront" gegen "Gebäudeflucht". Damit ist der gesamte Vorgarten freizuhalten. * gemäß Punkt 5 des PÄB	Diese Festsetzung gilt für das gesamte Stadtgebiet gleichlautend.
2.4	Standortveränderung bei den zulässigen Betriebswohnungen (BW) - Baufeld 2: 0 statt 2 BW - Baufeld 4: 4 statt 2 BW • gemäß Antrag der Betreiber	Die Anzahl der Betriebswohnungen ist gleichbleibend. Die größere Anzahl von Betriebswohnungen im Baufeld 4 hat keine negativen Auswirkungen.
2.5	Neue Festsetzung Nr. 9.2: Anstelle von 825 m² Waldfläche sind Verkehrsflächen und das Baufeld 5 geplant bzw. realisiert. Dafür ist eine Ersatzauf- forstung auf einer Fläche in der Größe von 1.650 m² gegenüber dem Birkenwäldchen (Flurstück 376/1 der Flur 2 Gemarkung Kühlungsborn) vorzunehmen.	Ursprünglich sollte der Waldverlust - verursacht durch die Realisierung von Hafenverwaltung und Zufahrt - durch den Rückbau des 160 m langen Wegeabschnittes zwischen Strandzugang und Hafenhaus ausgeglichen werden. Nun soll dieser Weg erhalten und für die internationale Radroute genutzt werden. Folglich ist die erforderliche Ersatzaufforstung an anderer Stelle erforderlich.

Sondergebiet "Am Bootshafen"

6. Flächenermittlung

Die Gegenüberstellung der Flächengrößen vor und nach der B-Plan-Änderung zeigt:

- 1. Die Summe der Bauflächen ist beinahe gleich groß geblieben (+ 63 m² = 0,15 %)
- 2. Die Wohngebietsflächen sind zugunsten von Grünflächen um 898 m² reduziert.
- 3. Die 7 Sondergebietsflächen sind in der Summe der Baufeld-Flächen annähernd gleich groß geblieben (+ 961 m² = 0,3 %).
- 4. Die Verkehrsflächen sind um ca. 1.710 m² = 6,5 % reduziert.
- 5. Die Versorgungsfläche ist um 213 m² = 85 % reduziert.
- Die Grünflächen werden um 3.284 m² = 40 % vergrößert.
 Damit kann auch der Stauraum für Niederschlagswasser am Fulgenbach vergrößert werden.
 Neue Grünflächen sind festgesetzt
 - zwischen Promenade und Baufeld 2, anstelle von Sonderbauflächen:
 - zwischen Wendefläche und Baufeld 7, anstelle der Versorgungsfläche:
 - zwischen Straßenflächen und Baufeld 1, anstelle von Wohngebietsflächen;
 - zwischen Hafenstraße II und Molligleis, anstelle von Verkehrsflächen;
 - zwischen Baufeld 7 und Molligleis, anstelle von Sondergebietsflächen.
- 7. Neu ist die Festsetzung der Waldfläche in der Größe von rund 0,85 ha. In dieser Waldfläche soll der Fuß- und Radweg erhalten werden.

Flächenermittlung zur seit 21. 01. 2004 rechtswirksamen B-Plan-Satzung:

	Größe in m²		%
Hochwasserschutzanlagen:		4.277	5,4
Wohngebietsflächen:			
Baufeld 1	3.978		
Sonderbauflächen:			
Baufeld 2	6.342		
Baufeld 3	8.241		
Baufeld 4	5.820		
Baufeld 5	1.423		
Baufeld 6	753		
Baufeld 7	1.490		
Baufeld 8	6.014		
Badroid 6	30.083		
Bauflächen gesamt:		34.061	40,7
Straßenverkehrsflächen:	2.840	-	
Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung:			
	F 040		
Parkplatzflächen: Mischverkehrsfläche:	5.849		
	14.719		
Promenade:	3.599		
Fuß- und Reitweg:	1.002		
	25.166		
Verkehrsflächen gesamt:		28.006	32,3
Flächen für Bahnanlagen:		1.285	1,6
Versorgungsflächen:		250	0,3
Grünflächen:		8.230	15,8
Wasserflächen:		1.073	1,4
Geltungsbereich:		77.182	100,0

<u>Stadt</u> Ostseebad Kühlungsborn

Flächenermittlung zur 1. B-Plan-Änderung

	Größe in m²		%
Hochwasserschutzanlagen:		4.118	4,7
Wohngebietsflächen: Baufeld 1	3.080		
Sonderbauflächen: Baufeld 2 Baufeld 3 Baufeld 4 Baufeld 5 Baufeld 6 Baufeld 7 Baufeld 8	6.791 8.356 6.305 1.303 855 1.429 6.005		
Bauflächen gesamt:	31.044	34.124	39,3
Straßenverkehrsflächen: Verkehrsflächen bes. Zweckbestimmung: Parkplatzflächen: Mischverkehrsfläche: Promenade: Fuß- und Reitweg:	2.777 6.005 13.089 2.599 1.826		
Verkehrsflächen gesamt:		26.296	30,4
Flächen für Bahnanlagen:		1.285	1,5
Versorgungsflächen:		37	
Grünflächen: Nr. 1 Nr. 2 Nr. 3 Nr. 4	7.041 2.760 1.389 324		
Grünflächen gesamt:		11.514	13,2
Wasserflächen:		980	1,1
Wald:		8.503	9,8
Geltungsbereich:		86.857	100,0

Begründung

Ostseebad Kühlungsborn

Sondergebiet "Am Bootshafen"

7. Verfahrensablauf

Das B-Plan-Änderungsverfahren wurde mit dem Planänderungsbeschluss vom 18. 08. 2005 eingeleitet.

Die Öffentlichkeit konnte sich an der Bürgerversammlung am 27. 10. 2005 beteiligen bzw. sich auf die öffentliche Auslegung vorbereiten.

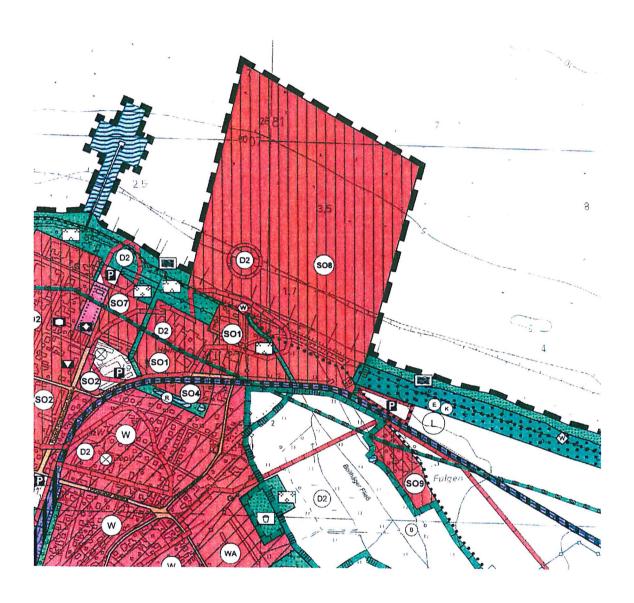
Die Stadtvertreterversammlung hat am 03. 11. 2005 den Entwurfs- und Auslegungsbeschluss zur 1. Änderung gefasst.

Die öffentliche Auslegung der Entwürfe zur B-Plan-Änderung erfolgte vom 06. 12. 2005 bis zum 10. 01. 2006.

Bebauungsplan Nr. 17 Sondergebiet "Am Bootshafen"

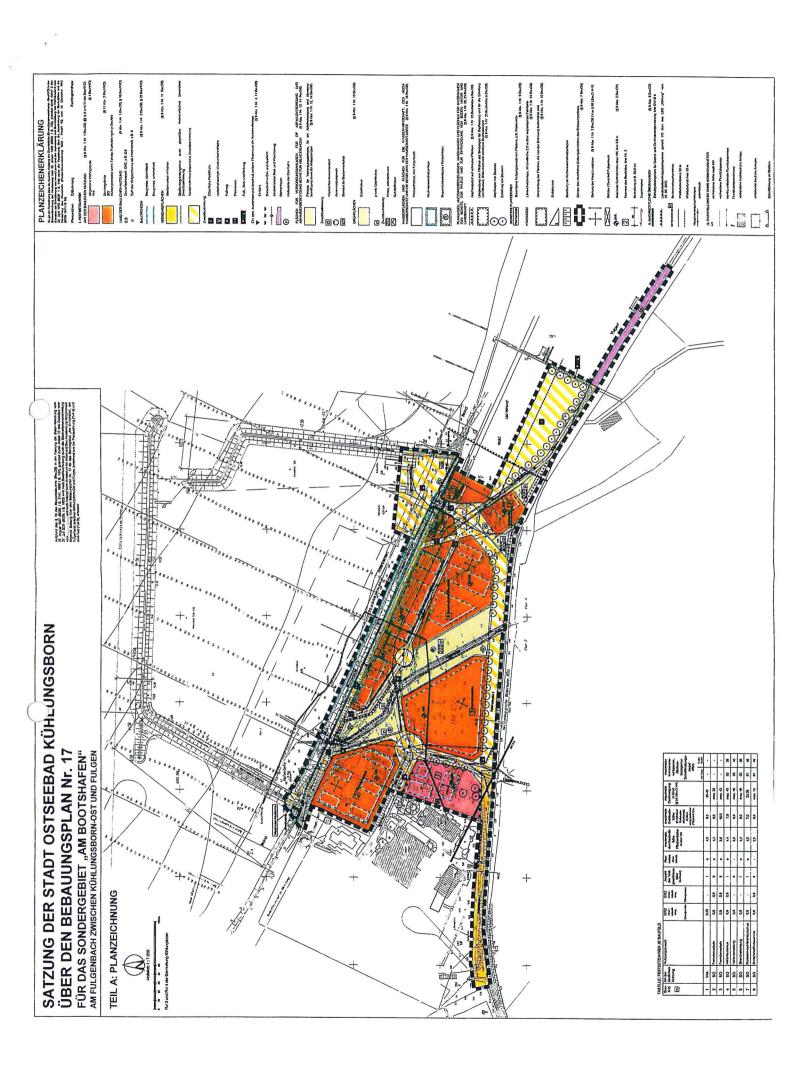
Anlage 1

Flächennutzungsplan der Stadt Ostseebad Kühlungsborn, wirksam seit 25. 03. 2005, Ausschnitt, Maßstab 1: 10.000



Planzeichenerklärung:

D 2	Bodendenkmale der Kategorie 2 gemäß § 7 Abs. 1 DSchG M-V
SO 1	Sondergebiet Fremdenbeherbergung, vorrangig Hotels, Pensionen, Gaststätten, touristische Infrastruktur (§ 11 BauNVO)
SO 8	Sondergebiet Hafen (§ 11 BauNVO)



1

Eingriffe in Natur und Landschaft und Ausgleichsmaßnahmen

Der Bebauungsplan Nr. 17 der Stadt Ostseebad Kühlungsborn für das Sondergebiet "Am Bootshafen" befindet sich im Änderungsverfahren. Dabei werden die Bau- und Verkehrsflächen in einigen Bereichen geändert.

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

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

Methodik:

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

1 Ausgangsdaten

1.1 Kurzbeschreibung des Eingriffs

Die Änderungen ergeben sich im wesentlichen durch Änderungen im Zuschnitt und in der Führung der Verkehrsflächen. Dadurch wird der Zuschnitt der Sonderbauflächen für Ferienwohnungen und Hafenverwaltung geändert.

Gleichzeitig werden auch mögliche Eingriffe reduziert, indem die naturnahen Grünflächen erweitert werden. Damit können mehr Nassiwesen und Gebüsche erhalten bzw. geschaffen werden.

1.2 Art und Wert der betroffenen Biotoptypen

	rung zum Kompensationserfordernis	Biotopwert	Kompen- sationswert	Art der Beeinträchtigung	Freiraumbeein- trächtigungsgra d
9.1.2	Nasswiesen eutropher Standorte	3		angrenzende Bebauung	1
2.1.4	Ruderalgebüsch	3	4	angrenzende Bebauung	1
12.1.2	Acker	1	1	angrenzende Bebauung	1
14.7.3	Wirtschaftsweg, unversiegelt	0		angrenzende Bebauung und Verkehrsflächen	1

2 Eingriffsbewertung und Ermittlung des Kompensationserfordernisses

2.1 Biotopbeseitigung durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste

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

Biotoptyp		FLÄCHE m²	Wertstufe	Kompensationserfordernis	Zuschlag Versiegelung	Korrekturfaktor Freiraumbeein- trächtigungsgrad	WERTFAKTOR (K+V) x F	Flächenäquivalent für Kompensation m²
Sondergebiet Nr. 2	GRZ	0,8						
Polderfläche	9.1.2	395	3					
Vollversiegelter Flächenanteil		316		4	0,5	0,75	3,375	1.067
Unversiegelter Flächenanteil		79		4	0	0,75	3	237
Kompensationsflächenäquivalent S	ondergebiet	Nr. 2						1.304
Sondergebiet Nr. 5	GRZ	0,8						
Ruderalgebüsch	2.1.4	503	3					
Vollversiegelter Flächenanteil		402,4		4	0,5	0,75	3,375	1.358
Unversiegelter Flächenanteil		100,6		4	0		3	302
Kompensationsflächenäquivalent S	ondergebiet	Nr. 5				•		1.660
Verkehrsflächen								
Naßwiese eutropher Moorstandorte	9.1.2	233	3	4	0,5	0,75	3,375	786
Ruderalgebüsch	2.1.4	330	3	4	0,5		3,375	1.114
Kompensationsflächenäquivalent V					0,0	0,1.0	0,010	1.900
Summe Flächenäquivalent								4.864

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

4864 m².

2.2 Biotopbeeinträchtigungen

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

Durhc die Änderungen des Bebauungsplanes ergeben sich keine neuen Beeinträchtigungen angrenzender Biotope.

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

0 m².

2.3 Zusammenstellung des Kompensationsflächenbedarfes:

Flächenäquivalent für Biotopverluste durch Flächenversiegelung oder Funktionsverluste (2.1):

4864 m²

Flächenäquivalent für die Biotopbeeinträchtigungen (2.2):

0 m²

Die Summe des Kompensationsflächenbedarfes beträgt

4864 m²

3 Geplante Maßnahmen für die Kompensation

3.1 Kompensationsmaßnahmen

Der gültige Bebauungsplan weist bereits Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes aus. Mit der Umsetzung dieser Maßnahmen werden die Eingriffe ausgfeglichen. Die durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft sind damit aber nicht abgedeckt. Allerdings werden auch Eingrifsflächen reduziert, z.B. indem Bau- und Verkehrsflächen in Grünflächen umgewndelt werden. Diese werden im folgenden als kompensationsmindernde Maßnahmen dargestellt.

Folgende Maßnahmen sind vorgesehen:

Kompensationsmaßnahmen	Fläche m²	Wertstufe	Kompensations- wertzahl	Wirkungsfaktor/ Leistungsfaktor	Wertfaktor (K x W)	Flächenäquivalent ı
Kompensationsmindernde Maßnahmen innerhal	b des B-Pla	ngebie	tes			
Umwandlung von Verkehrsfläche zu Grünfläche						
Wiese) ¹	1.742	1	1,5	1	1,5	2613
Umwandlung von Baugebiet 2 zu Wiese) ¹	278	1	1,5	1	1,5	417
Änderung von Baugebiet 1 zu Hausgarten	942	0	0,6	1	0,6	565
Umwandlung von Versorgungsfläche zu						
Grünfläche Wiese) ¹	249	1	1,5	1	1,5	374
Umwandlung von Verkehrsfläche zu Gebüsch,						
Erhalt des Gebüsches) ¹	389	2	2,5	1	2,5	972,5
Gesamtumfang der Kompensationen 4941						

¹ Die Reduzierung der Versiegelung wird durch einen Zuschlag von 0,5 bei der Kompensationswertzahl berücksichtigt.

4 Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung

Gesamtkompensationsflächenbedarf	4864
Gesamtumfang der Kompensationen	4941
Differenz/ Überschuß	78

Die sich durch die Änderung des Bebauungsplanes entstehenden zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft können durch die gleichzeitige Reduzierung der Eingriffsflächen in Teilbereichen innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes ausgeglichen werden.