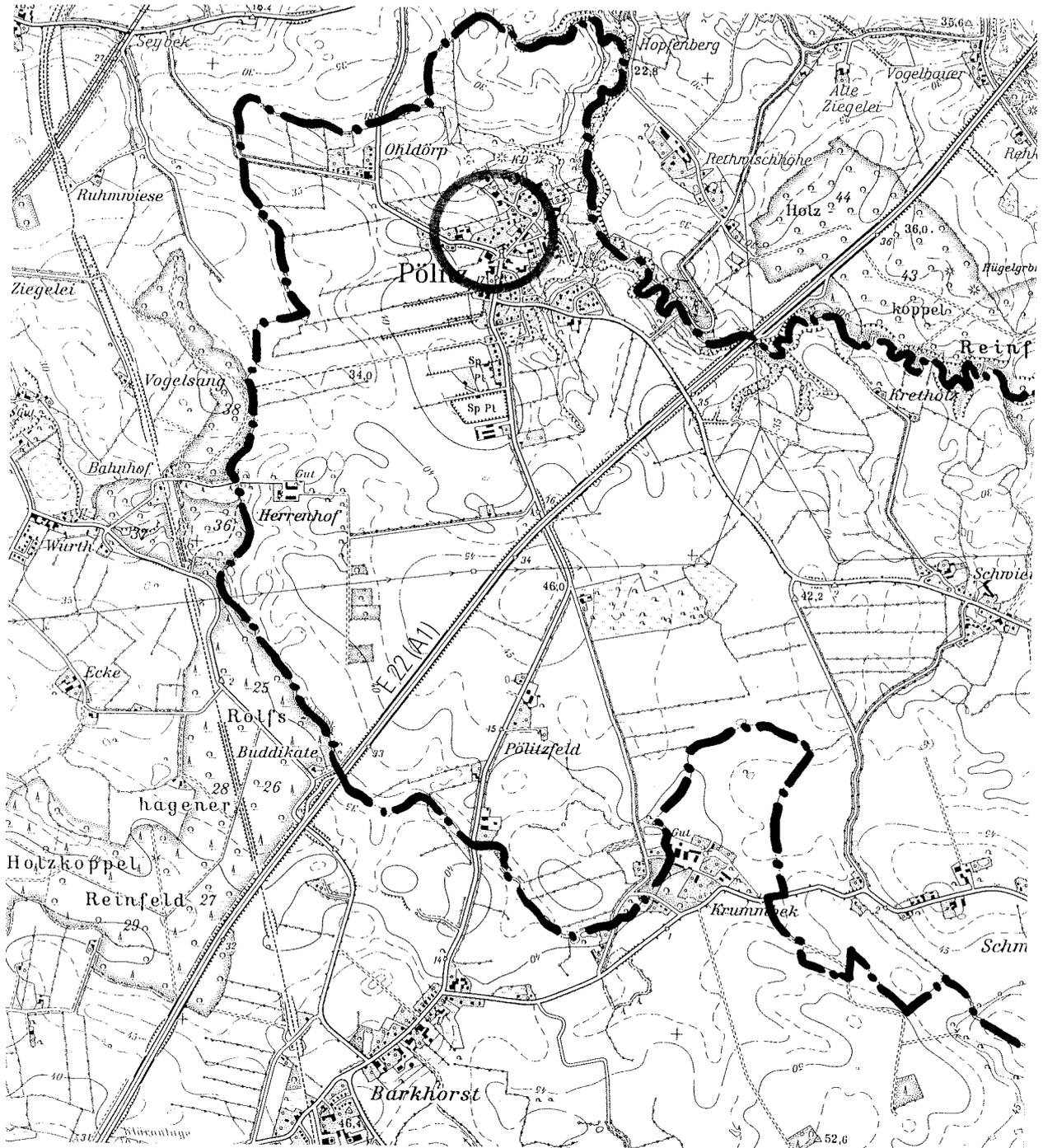


BEGRÜNDUNG

Planstand: . Satzungsausfertigung

Übersichtsplan M. 1 : 25.000



Inhalt:

1.	Planungsgrundlagen	3
a.	Planungsanlass	3
b.	Übergeordnete Planungsvorgaben	3
c.	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	3
d.	Plangebiet	3
2.	Planinhalt	4
a.	Städtebau	4
b.	Immissionen/Emissionen	5
c.	Verkehrliche Erschließung	5
3.	Ver- und Entsorgung	6
4.	Kosten	6
5.	Naturschutz und Landschaftspflege	6
a.	Systematik und Grundlagen	6
b.	Eingriffssachverhalt und -bilanzierung	6
c.	Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung	10
6.	Billigung der Begründung	10

1. Planungsgrundlagen

a. Planungsanlass

Der Bebauungsplan Nr. 6 der Gemeinde Pölitz ist rechtskräftig. Die Erschließung ist abgeschlossen und die Grundstücke sind bebaut. Im Bebauungsplan ist eine Fläche für eine Kläranlage festgesetzt, die aufgrund der inzwischen fertiggestellten zentralen Ortsentwässerung nicht mehr benötigt wird. Die seinerzeit installierte Betriebskläranlage ist inzwischen demontiert. Die Gemeinde beabsichtigt nun, auf der Fläche für Versorgungsanlagen ein Baugrundstück auszuweisen. Die Bebauung dieser Fläche stellt eine sinnvolle Arrondierung der Ortslage dar. Eine Eingrünung zur freien Landschaft ist durch den vorhandenen Knick gegeben. Da der westlich an das Plangebiet angrenzende landwirtschaftliche Betrieb die Tierhaltung aufgegeben hat, wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes in westlicher Richtung um zwei Grundstücke erweitert.

b. Übergeordnete Planungsvorgaben

Die Gemeinde Pölitz liegt nach dem Regionalplan für den Planungsraum I im Ordnungsraum um Hamburg im Achsenzwischenraum. Für die weitere bauliche Entwicklung ist der örtliche Bedarf der Maßstab. Die Schaffung von drei zusätzlichen Bauplätzen widerspricht landesplanerischen Zielsetzungen nicht.

Der Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) zeigt für den Bereich des Plangebietes die Zugehörigkeit zu einem Gebiet mit besonderen Erholungseignung. Am östlichen Ortsrand ist eine Abgrenzung der baulichen Entwicklung aufgezeigt, weiter östlich schließt sich der Niederungsbereich der Barnitz an.

Der Landschaftsplan der Gemeinde Pölitz (Dezember 2001) zeigt für das Plangebiet überwiegend Siedlungsgebiet mit entsprechenden Biotoptypen auf. In einem Teilbereich ist eine kleine Sukzessionsfläche dargestellt, an der westlichen Flanke ist der Knick Nr. 26 ebenfalls erfasst. Westlich sind auf der Hoffläche landschaftsbildprägende Einzelbäume dargestellt, es handelt sich dabei um Winterlinden und eine große Rosskastanie. Der Entwicklungsplan zum Landschaftsplan enthält innerhalb des Plangeltungsbereiches keine landschaftsplanerischen Zieldarstellungen, direkt nordwestlich angrenzend ist jedoch eine größere Fläche für die Siedlungserweiterung aufgezeigt. Unter Berücksichtigung der Aussagen des Landschaftsplanes widerspricht die geplante Änderung des Bebauungsplanes den Zielen des Naturschutzes an dieser Stelle grundsätzlich nicht.

c. Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den Bereich des Bebauungsplanes Dorfgebiet dar. Dementsprechend setzt dieser Bebauungsplan die Art der baulichen Nutzung wie im Ursprungsplan als Dorfgebiet fest. Damit ist der Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplanes entwickelt.

d. Plangebiet

Die 1. Änderung des Bebauungsplan umfasst den Bereich des Ursprungsplanes, ergänzt um zwei Grundstücke an der Hauptstraße in westlicher Richtung. Die Plangebietsgrenzen werden wie folgt gebildet:

Im Norden:	Südliche Grenze des Flurstücks 99/2.
Im Osten:	Westliche Grenze der Flurstücke 85/3, 85/5, 85/6, 85/7 und 85/8.
Im Süden:	Nördliche Straßenbegrenzungslinie der Hauptstraße.
Im Westen:	Westliche Grenze der Flurstücke 91/5, 91/13 91/14 und 91/15.

Die Fläche des Plangebietes ist weitgehend bebaut. Das Plangebiet umfasst rund 0,8 ha. Im Bestand befinden sich überwiegend bereits bestehende Einzel- und Doppelhäuser mit ausgestalteten Hausgärten. Die Erschließung besteht aus einem gepflasterten GFL-Recht, an der Hauptstraße im Süden sind Parkplätze angeordnet. Die im ursprünglichen Bebauungsplan als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzte Fläche wird heute nicht mehr genutzt. Südlich angrenzend an die Versorgungsfläche liegt ein rd. 180 qm großer Teilbereich, der bisher als private Grünfläche ausgewiesen war. Auf dieser Fläche hatte sich in den vergangenen Jahren eine Ruderalflur herausgebildet, im Bestandsplan zum Landschaftsplan war daher eine kleine Sukzessionsfläche kartiert. Die Fläche stellt sich heute als gepflegte Rasenfläche dar.

An das Plangebiet grenzt im Osten eine kleine Sukzessionsfläche mit dahinterliegender Wohnbebauung. Im Süden wird das Gebiet von der Hauptstraße tangiert, dahinter liegt freie Landschaft und ein landwirtschaftlicher Betrieb. Westlich befindet sich ebenfalls ein landwirtschaftlicher Betrieb, im Nordwesten grenzt Acker an. Weiter nördlich befindet sich Wohnbebauung.

2. Planinhalt

a. Städtebau

Ziel der Planung ist die Aktualisierung der Planung an die tatsächlichen Gegebenheiten. Auf der nicht mehr benötigten Fläche für Versorgungsanlagen wird ein Baugrundstück angeordnet; ebenso auf der im Ursprungsplan als Abstand zum landwirtschaftlichen Betrieb festgesetzten Grünfläche. An der Hauptstraße werden zwei Grundstücke in den Geltungsbereich einbezogen. Ein Grundstück ist bislang nicht bebaut.

Die Festsetzungen aus dem Ursprungsplan werden weitgehend übernommen. Da das Plangebiet nahezu vollständig bebaut ist, sollen sich bei der Änderung des Planes die Regelungen an die bisherigen Bindungen und den tatsächlich realisierten Vorhaben orientieren.

Das bisher festgesetzte Dorfgebiet wird übernommen. Obwohl innerhalb des Plangebietes nur Wohngebäude entstanden sind, grenzen unmittelbar an den Bebauungsplan landwirtschaftliche Betriebe an. Die Gemeinde möchte diese landwirtschaftliche Nutzung im Dorf nicht einschränken, sondern fortentwickeln. Der Gebietscharakter wird in diesem etwas größer zu fassenden Bereich der Hauptstraße als Dorfgebiet eingestuft.

In Anwendung der BauNVO 1990 wird anstelle einer Geschossflächenzahl nun eine Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt. Dies entspricht der tatsächlichen baulichen Ausnutzung mit angemessenen Erweiterungsmöglichkeiten.

Ergänzend aufgenommen werden Regelungen zur Mindestgrundstücksgröße und zur Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden, um nicht gewollte Verdichtungen am Ortsrand zu vermeiden, die unter anderem mit einem erhöhten Verkehrsaufkommen auf der Privatstraße verbunden wären.

Entbehrlich ist die Regelung zur Lage der Stellplätze. Über die bisher ausgewiesenen Flächen besteht Bedarf an zusätzlichen Stellplätzen. Eine Flächenausweisung erscheint im übrigen auch nicht städtebaulich erforderlich.

Ein im Ursprungsplan enthaltenes Bindungsgebot für einen Einzelbaum ist entfallen, da der Baum nicht mehr vorhanden ist. Aus diesem Grund ist in dem Bereich die überbaubare Fläche anders geschnitten.

Die übrigen Festsetzungen entsprechen im Wesentlichen den Regelungen des Ursprungsplanes.

b. Immissionen/Emissionen

Das Plangebiet wird von Verkehrslärm der L 90 (Hauptstraße) tangiert. Die Schallschutzfestsetzungen aus dem Ursprungsplan werden übernommen und geringfügig dahingehend modifiziert, dass Schallschutzfenster nur für Aufenthaltsräume erforderlich sind und ausnahmsweise Schlafräume auch zur L 90 angeordnet werden können, wenn die Schallschutzfenster mit schalldämmtem Lüftungen versehen sind.

Das Plangebiet ist von drei landwirtschaftlichen Betrieben umgeben. Südlich der Hauptstraße befindet sich außerdem ein Betrieb mit Rinderhaltung. Zur Klärung der Immissionssituation wurde im Januar 1998 eine gutachterliche Stellungnahme von einem öffentlich bestellten Sachverständigen (Dipl.-Ing.- H. Witt, Preetz) erstellt.

Für die Schweineintensivtierhaltung sind die relevanten Immissionsradien nach VDI-Richtlinie ermittelt worden. Danach ergab sich für das Plangebiet eine geringfügige Überschneidung innerhalb der festgesetzten Grünfläche mit den Geruchsmissionen des direkt westlich angrenzenden Betriebes Westphal. Dieser Betrieb hat die Tierhaltung inzwischen aufgegeben. Zu den übrigen Betrieben wird ein ausreichend großer Abstand eingehalten. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind damit gewahrt. Die Gutachterliche Stellungnahme zur Immissionssituation kann neben der Begründung eingesehen werden.

c. Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird, wie im Ursprungsplan festgesetzt, durch Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf einer Privatfläche erschlossen. Für die zusätzlichen Grundstücke wird das vorhandene GFL-Recht ergänzt. Für das Flurstück 91/20 erfolgt die Erschließung, wie im Ursprungsplan vorgesehen. Im Rahmen dieser Ergänzung wird außerdem die vorhandene Wendemöglichkeit zur besseren Befahrbarkeit erweitert. Ein Einfahren von Müllfahrzeugen in die Privatstraße ist jedoch wie bisher

nicht vorgesehen. Im Einfahrtsbereich wird der vorhandene Müllsammelstandort entsprechend festgesetzt.

3. Ver- und Entsorgung

Die Ver- und Entsorgung des Gebietes erfolgt über die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen der Gemeinde. Für die zusätzlichen Grundstücke werden die erforderlichen Ergänzungen vorgenommen. Die Oberflächenwasserentsorgung der drei zusätzlichen Grundstücke erfolgt über die vorhandenen Anlagen. Diese sind ausreichen dimensioniert. Eine Verschlechterung der Vorflut ist nicht zu erwarten. Der Gemeinde sind keine entsprechenden Probleme bekannt. Im Rahmen des Bauantrags ist die Erschließung nachzuweisen.

4. Kosten

Durch die Planänderung sind für die Gemeinde keine Kosten zu erwarten.

5. Naturschutz und Landschaftspflege

a. Systematik und Grundlagen

Von der formellen Aufstellung eines Grünordnungsplanes kann abgesehen werden, da das Plangebiet größtenteils im Landschaftsplan als Siedlungsgebiet dargestellt ist und sich der vorbereitete Eingriff auf eine sehr geringe Fläche von rund 0,1 ha beschränkt. Hinzu kommt die geringe Größe des Plangebietes von etwa 0,8 ha. Eine qualifizierte Bewertung der Belange von Natur und Landschaft erfolgt daher im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes in einer stark verkürzten, der Planung angemessenen Form. Auf eine umfangreiche Darstellung der naturräumlichen Grunddaten wird aufgrund des Planungsumfangs verzichtet.

Im Bestand des Plangebietes befindet sich heute fast ausschließlich Wohnbebauung sowie in den zur weiteren Bebauung vorgesehenen Bereichen gepflegte Rasenflächen ohne besondere Vegetationsformen. Die zur Kartierung des Landschaftsplanes vorgefundene junge Sukzessionsfläche im geplanten Eingriffsbereich ist heute nicht mehr im Bestand. Ihre Existenz war allerdings absehbar temporär, da der ursprüngliche Bebauungsplan für diese Flächen Versorgungs- und Grünfläche festgesetzt hatte.

b. Eingriffssachverhalt und -bilanzierung

Eingriffssachverhalt:

Auf den Flurstücken 91/14 und 91/13 ist in der aktuellen Planung Wohnbebauung vorgesehen. Naturschutzfachlich stellt dies einen Eingriff nach § 8 BNatSchG¹ dar, der nach dem § 8a BNatSchG auszugleichen ist. Die Eingriffsbilanzierung nach § 8 bzw. 8a LNatSchG wird für die beiden Flurstücke unterschiedlich vorgenommen: Auf dem Flurstück 91/14 findet flächig ein Eingriff statt, da der Ursprungsplan auf diesem Flurstück private Grünfläche festgesetzt hatte. Die als

¹ i. d. Fassung vom 21. September 1998

Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzte Fläche hingegen (Flurstück 91/13) wird flächig nicht mit als Eingriffsbereich angesehen, da sie bereits im B-Plan überplant war (Kläranlage) und die Änderung der Flächennutzung vor dem Hintergrund der umgebenden Wohnbebauung nicht zu einer erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigung des Landschaftsbildes oder der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes führt. Es kommt linear auf dieser Fläche dennoch zu einem Eingriff, da die bisher festgesetzte Abschirmungshecke im Südwesten und Nordosten der Versorgungsfläche nicht realisiert werden kann (ca. 120 qm). Ein Ausgleich im Verhältnis von mindestens 1:1 ist hierfür erforderlich.

Eingriffsbilanzierung:

Der direkt vom Eingriff betroffene Bereich (Flurstück 91/14, punktuell Flurstück 91/13) umfasst rund 1.400 qm. Ein flächiger Eingriff findet nur auf dem Flurstück 91/14 statt (ca. 990 qm). Weiterhin wird eine geringfügige Erweiterung des GFL-Rechtes erforderlich (ca. 20 qm). Die geplante Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern stellt für Naturhaushalt und Landschaftsbild einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff dar. Die Eingriffsbilanzierung, die im Rahmen der naturschutzfachlichen Begleitung zur Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen vorgenommen wird, richtet sich nach dem gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998. Die übrigen Flächen des Plangebietes sind bereits bebaut, Eingriffssituationen werden hier nicht mehr vorbereitet. Im Weiteren werden nur noch die beiden Eingriffsflurstücke behandelt.

Es wird davon ausgegangen, dass kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Klima/Luft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung normalerweise nicht mehr vorliegen, da Flächen mit für Klima und Luft wichtigen Funktionen bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung Berücksichtigung finden. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist in der Regel also nicht notwendig. Aufgrund des Eingriffsumfangs wird dieses Schutzgut nicht weiter betrachtet.

Für mögliche kompensationsbedürftige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften unterscheiden die Hinweise zu o. g. Erlass zwischen Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz und solchen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz. Dabei wird davon ausgegangen, dass in der Regel nur auf Flächen mit einer besonderen Bedeutung für den Naturschutz erhebliche oder nachhaltige und damit auszugleichende Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften auftreten. Im vorliegenden Fall handelt es sich bei den vom geplanten Eingriff betroffenen Teilflächen um intensiv genutzte Rasenflächen und somit um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz. Eine Eingriffs- und Ausgleichsermittlung ist demnach nur dann erforderlich, wenn durch den geplanten Eingriff, unabhängig von der Bedeutung der Fläche als solche, gefährdete Arten oder Knicks und sonstige schützenswerte Landschaftsbestandteile erheblich beeinträchtigt würden. Dies trifft auf das zu untersuchende B-Plangebiet nicht zu.

Festzuhalten bleibt, dass die Eingriffs- und Ausgleichsermittlung für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft weitgehend die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild begrenzt sind. Die mikroklimatischen Auswirkungen erscheinen aufgrund des Eingriffsumfangs von untergeordneter Bedeutung.

Boden:

Die vom Eingriff betroffene Fläche ist heute unversiegelt und wird als Rasenfläche genutzt. Grundsätzlich ist anzunehmen, dass die Bodenfunktionen hier weitgehend intakt sind.

Die geplante Bebauung führt durch die Überbauung und die damit verbundene zusätzliche Versiegelung zu einer erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden. Die

Bodenfauna wird in den versiegelten Bereichen vernichtet, die Bodenatmung und Oberflächenwasserversickerung wird stark behindert und die Flächen verlieren ihre Funktion als Vegetationsstandort. Es erfolgt eine Herausnahme der überbaubaren Flächen aus den natürlichen Kreisläufen.

Minimierend wird die zusätzlich anfallende Erschließungsfläche so schmal wie möglich gehalten und die GRZ auf 0,25 begrenzt. Neben der flächenhaften Begrenzung der Versiegelung war durch Festsetzungen zu wasserdurchlässigen Oberflächenmaterialien eine Minimierung angedacht, sie wird jedoch aus Gründen der Gleichbehandlung mit den umliegenden Neubauten und wegen der nur sehr geringfügigen Erweiterung des Baugebietes verworfen. Eine Beeinträchtigung des Oberbodens kann durch einen schonenden Umgang während der Bauphase (Abtrag, Zwischenlagerung) weitgehend vermieden werden.

Auch unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Minimierung des Eingriffs ist von einer nachhaltigen Veränderung des Bodenhaushaltes auszugehen. Der Ausgleich eines Eingriffs in den Bodenhaushalt ist lediglich in sehr begrenztem Umfang möglich, da er in der Regel nur durch die Entsiegelung von Flächen bzw. die Wiederherstellung der Bodenfunktionen durchführbar ist. Da sich Flächen für eine Entsiegelung nur in seltenen Fällen in einem Plangebiet finden lassen, muss im Bereich des Bodenhaushaltes häufig auf Ersatzmaßnahmen ausgewichen werden. Dies trifft auch für das hier zu begutachtende Plangebiet zu. Die Hinweise der Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten sehen als Ersatz für einen Eingriff in das Schutzgut Boden die Anlage eines naturnahen Biotops auf ehemals intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche vor. Dabei sind versiegelte Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge in einem Verhältnis von mind. 1 : 0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge von mind. 1 : 0,3 auszugleichen.

Entsprechend ergibt sich aus der reinen Bodenversiegelung folgender Mindestbedarf an Ausgleichsfläche:

Eingriff in das Schutzgut Boden durch folgende Faktoren:	Verhältnis 1:0,5 Anzurechnende Fläche in qm	Verhältnis 1:0,3 Anzurechnende Fläche in qm	Benötigt werden als Ausgleichsfläche in qm
Überbauung von 250 qm (990 qm x GRZ 0,25)	250	-	125
Zusätzliche Versiegelung (990 qm x 0,5 GRZ)	125	-	63
Erweiterung GFL-Recht	20	-	10
Summe			198 qm

Durch die Ausweisung einer mindestens rund 200 qm großen, intensiv landwirtschaftlich genutzten Fläche und die Anlage eines naturnahen Biotops auf dieser Fläche kann rechnerisch ausreichend Ersatz geleistet werden.

Wasser:

Der Boden in dem vom Eingriff betroffenen Raum ist heute durchgehend unversiegelt und versickerungsfähig. Die Grundwasserneubildung durch Niederschlagswasser ist demnach gewährleistet. Durch die geplante Überbauung und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung

wird die versickerungsfähige Oberfläche erheblich verringert. Anfallende Niederschläge werden von den Dachflächen abgeleitet und aus dem Gebiet geführt, die Grundwasserergänzung wird somit um den versiegelten Anteil reduziert.

Durch die im B-Plan festgesetzte geringe Grundflächenzahl von 0,25 und die damit einhergehende zusätzliche Versiegelung von weiteren 12,5% der Grundstücksfläche wird die mögliche Versiegelung auf dieser Fläche begrenzt und aus Sicht des Wasserhaushaltes minimiert.

Eine Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers wird für den Eingriffsbereich aus Gründen der Gleichbehandlung mit den umgebenen Grundstückseigentümern nicht separat festgesetzt, im Bebauungsplan wird jedoch die Empfehlung gegeben, unbelastetes Oberflächenwasser zu sammeln und für gärtnerische o. ä. Zwecke zu nutzen bzw. es auf den Grundstücken zu versickern.

Unter Berücksichtigung der angesprochenen Maßnahmen zur Minimierung und Vermeidung ist eine nachhaltige Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes nicht zu erwarten, eine Regenrückhaltung ist für das Gebiet geplant.

Landschaftsbild:

Der Eingriffsbereich grenzt nur nordwestlich an den freien Landschaftsraum, alle anderen Seiten sind bereits von Bebauung umgeben. Die geplante Änderung des Bebauungsplanes führt zu einer Veränderung des Ortsrandes an dieser Stelle. Zur Eingriffsvermeidung wurde eine geringe GRZ von 0,25 und „eingeschossig“ festgesetzt, damit soll dem dörflichen Charakter Rechnung getragen werden.

Als Ausgleich der Beeinträchtigungen Richtung Nordwesten war im Ursprungsplan schon die Neuanlage eines Knicks bzw. einer Hecke geplant, diese wird entsprechend der Bestandssituation mit einem Erhaltungsgebot versehen und kann eine abschirmende Funktion erfüllen. Eine Eingriffskompensation kann somit erreicht werden. Sobald die Siedlungserweiterungsfläche westlich des Plangebietes realisiert wird, liegt der Eingriffsbereich ohnehin vollständig innerhalb von Bauflächen.

Durch die Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung und -minimierung sowie die Eingrünungsmaßnahme Knickneuanlage bzw. -erhalt kann der Eingriff in das Landschaftsbild kompensiert werden.

Arten und Lebensgemeinschaften

Wie schon zu Beginn erläutert, handelt es sich bei dem vom Eingriff betroffenen Bereich um Flächen mit einer allgemeinen Bedeutung für den Naturschutz, da auf ihnen nach Ursprungsplan Nutzungen stattfinden würden. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Arten und Lebensgemeinschaften sind hier, bezogen auf die Fläche an sich, nicht zu erwarten. An der westlichen Plangebietsgrenze stockt abschnittsweise eine Gehölzreihe, die im Rahmen der Aufstellung des B-Planes Nr. 6 als anzupflanzen festgesetzt war. Ein Knickschutzstreifen wird an dieser Stelle aus Gründen der Gleichbehandlung mit den bereits bestehenden Hausgärten nördlich nicht festgesetzt. Hinzu kommt, dass die Grundstücke auch nur eine sehr geringe Größe aufweisen.

Im Bereich der im Ursprungsplan festgesetzten Heckenpflanzungen auf der Ver- bzw. Entsorgungsfläche findet eine Überplanung statt, die Fläche für Heckenpflanzungen wird um insgesamt 120 qm reduziert. Diese Fläche für Anpflanzungen ist im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Für

den Bereich des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften werden somit ca. 120 qm Ausgleichsfläche erforderlich.

Der Eingriff in das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften kann durch die Ausweisung von weiteren rd. 120 qm kompensiert werden.

Allgemeine Grünordnung

Die allgemeine Grünordnung ist aufgrund der bereits vollständig ausgestalteten Flächen für das übrige Plangebiet von untergeordneter Bedeutung. Es wird der Erhalt von bestehenden Knicks im B-Plan festgesetzt, weiterer Handlungsspielraum innerhalb des Plangebietes besteht nicht.

c. Ausgleichsmaßnahmen und Ausgleichszuordnung

Aufgrund des fehlenden Handlungsspielraumes innerhalb des Plangebietes soll der Ausgleich extern innerhalb des Gemeindegebietes verwirklicht werden. Aus der Bilanzierung des Schutzgutes Boden ergeben sich rund 200 qm Ausgleichsfläche, aus der Bilanzierung des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften noch einmal rd. 120 qm Mindestausgleichsfläche. Insgesamt wird ein Ausgleich/Ersatz als erbracht erachtet, wenn außerhalb des Plangebietes an geeigneter Stelle eine Biotopschaffung auf intensiv landwirtschaftlich genutzter Fläche in einer Größenordnung von mindestens 320 qm erbracht wird.

Die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen wird von der Gemeinde gem. § 1a, Abs. 3 BauGB vorgenommen bzw. durch einen Städtebaulichen Vertrag gesichert. Derzeit wird eine geeignete Ausgleichsfläche gesucht, angestrebt wird eventuell eine gemeindliche Flächenpoollösung. Die Zuordnung des Ausgleichs erfolgt quantitativ im Bebauungsplan zu den Eingriffsgrundstücken.

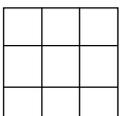
6. Billigung der Begründung

Die Begründung zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 6, 1. Änderung und Ergänzung der Gemeinde Pölitz wurde von der Gemeindevertretung in der Sitzung am 13.02.2003 gebilligt.

Pölitz,

Bürgermeister

Planverfasser:



PLANLABOR
STOLZENBERG
DIPL. ING. DETLEV STOLZENBERG
FREIER ARCHITEKT UND STADTPLANER