

Stadt Königs Wusterhausen

Bebauungsplan Nr. 06/14 „Südlich Storkower Straße“

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a BauGB

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Königs Wusterhausen am 03.11.2014 wurde die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beschlossen.

Im Rahmen des Verfahrens wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan in einen „Angebotsbebauungsplan“ umgewandelt. Grund hierfür waren die unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse und die sich daraus ergebene Problematik bei der Erstellung des Durchführungsvertrages mit der Stadt.

Ziel des Bebauungsplanes

Ziel und Zweck des Bebauungsplanes ist die Errichtung eines Wohnquartiers. Für das Plangebiet besteht bereits ein rechtskräftiger Vorhaben- und Erschließungsplan aus dem Jahr 1994 „Erweiterung Baufachhandel und Neubau Einkaufsmarkt“. Die Errichtung des geplanten Einkaufsmarktes wurde jedoch nie realisiert. Aufgrund der geänderten Entwicklungsabsichten sollen nun die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohngebietes geschaffen werden. Das Wohngebiet wird durch eine Verkehrsfläche an die Storkower Straße angebunden. Neben der geplanten Ringschließung werden auch Fußgängerbereiche festgesetzt. Die Wohngebäude werden als Einzel- und Doppelhäuser in einer 2-geschossigen Bauweise geplant. Die östliche Plangebietsgrenze wird durch eine private Grünfläche, mit überlagernder Festsetzung für Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, zum benachbarten Freiraum abgegrenzt. Im Südwesten befindet sich eine Waldfläche, welche nachrichtlich übernommen wurde und gemäß § 30 BNatSchG ein geschütztes Biotop darstellt. Das im Plangebiet anfallende unbelastete Niederschlagswasser soll soweit möglich vor Ort versickert werden. Das auf den Dach-, Hof- und versiegelten Flächen innerhalb der Grundstücke anfallende Niederschlagswasser soll daher auf den Grundstücken versickert werden. Die Entwässerung der öffentlich befestigten Flächen Fahrbahn, Zufahrten und Zugänge erfolgt über Straßenabläufe. Das Niederschlagswasser wird gesammelt und in einen Schacht mit Tauchwand geleitet, wo etwaige abgeschwemmte Leichtflüssigkeiten abgeschieden werden. Hiernach wird das Wasser in eine unterhalb des dortigen Weges liegende Rohrrigole geführt, von wo aus es im Untergrund versickern kann. Am Ende der Rohrrigole ist ein Notüberlauf in den dortigen Priestergraben vorgesehen. Um kein Regenwasser von der vorhandenen Storkower Straße in das Plangebiet zu leiten, wird ein Rundbord im Einmündungsbereich verwendet, der das Wasser in die davor und dahinter liegenden Mulde leitet und zur Versickerung gebracht wird. Zusätzlich wird der Gehweg im Einmündungsbereich über eine Mulde entwässert.

Der Vorhabenträger hat mit der Stadt Königs Wusterhausen einen Erschließungsvertrag, über die Anbindung des Plangebietes an die Landesstraße 40 und der geplanten Mittelinsel, im Bereich der Storkower Straße, abgeschlossen. Die Herstellung der Mittelinsel wurde im Rahmen eines Beratungstermines am 12.10.2021 zwischen der Stadt Königs Wusterhausen und dem Landesbetrieb Straßenwesen einvernehmlich abgestimmt.

Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

Bei den Beteiligungen der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 und 2 BauGB wurden (zusammengefasst) nachfolgende Anregungen, Bedenken und Hinweise geäußert, welche wie folgt abgewogen wurden:

Inhalt der Stellungnahme(n)	Abwägungsergebnis
Fragen zum Planverfahren und Durchführungsvertrag, Anmerkung zum fehlen des Flächennutzungsplanes, Einwendung gegen die Bebauungsdichte, Sorge um zu wenig Eingrünung durch die festgelegte Bebauungsdichte und damit verbundenen Habitats für Lebewesen. Bedenken hinsichtlich einer Zunahme der Erwärmung, unzureichender Niederschlagsversickerung sowie Trinkwasserversorgung. Forderung zur Zurücknahme der Bebauungsdichte.	Die Einwendungen werden nicht geteilt; Eine Änderung des Bebauungsplanverfahrens ist rechters. Der Flächennutzungsplan befindet sich noch in Aufstellung und die Planungsabsicht das Vorhaben umzusetzen, wird durch die Stadt mitgetragen. Eine Reduzierung der Bauflächen wird abgelehnt, da das festgesetzte Maß gemäß BauNVo zulässig ist. Die Themen Niederschlagswasserversickerung und naturschutzrechtlicher Ausgleich wurden durch Fachbüros abgearbeitet und entsprechende Maßnahmen getroffen. Die Maßnahmen werden über einen städtebaulichen Vertrag gesichert und sind mit den zuständigen Behörden des Landkreises sowie dem Landesamt für Umwelt abgestimmt.

Im Rahmen der Beteiligungen der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 und 2 BauGB sowie § 4a Abs. 3 BauGB wurden nachfolgende Anregungen, Bedenken und Hinweise geäußert, welche wie folgt abgewogen wurden:

Inhalt der Stellungnahme(n)	Abwägungsergebnis
Hinweise des Südbrandenburgischen Abfallzweckverbands zu Behälterstandplätzen und deren Zuwegung sowie zur Befahrbarkeit der Erschließungsstraße mit Entsorgungsfahrzeugen.	Die Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Baugenehmigung/Bauausführung berücksichtigt.
Hinweis des Polizeipräsidium Land Brandenburg zur Anlage eines Wendehammers für Müllfahrzeuge und zum Nachweis der Stellplätze für Fahrräder und Autos. Hinweis zur Anbindung der Erschließungsstraße an die Storkower Straße.	Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Die Erschließungsstraße ist als Ringstraße angelegt. Die Stellplätze sind im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen. Dem Hinweis wird nicht gefolgt. Dies ist im Rahmen der Baugenehmigung und Erschließungsplanung zu berücksichtigen.
Anregung der anerkannten Naturschutzverbände, zur Eingrünung des Plangebietes zur freien Landschaft. Des Weiteren sind Ausgleichmaßnahmen zum Artenschutz zu sichern und die Umsetzung fachkundig zu begleiten.	Den Hinweisen wird gefolgt. Es sind Baum- und Strauchpflanzungen geplant. Die Ausgleichsmaßnahmen werden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages gesichert und durch eine ökologische Baubegleitung fachgerecht begleitet.
Hinweis des Kampfmittelbeseitigungsdienstes zur Notwendigkeit einer Munitionsfreigabebescheinigung bei Bauvorhaben.	Der Hinweis wird beachtet und im Rahmen der Baugenehmigung/Bauausführung berücksichtigt.

Inhalt der Stellungnahme(n)	Abwägungsergebnis
Hinweis des Landkreises Dahme-Spreewald (untere Abfall- und Bodenschutzbehörde) zur Korrektur der Adresse und bereits durchgeführten Rückbaumaßnahme der 110 kV-Leitung.	Dem Hinweis wurde gefolgt.
<p>1. Hinweis des Landkreises Dahme-Spreewald (untere Naturschutzbehörde) zur Darstellung des LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“ in der Planzeichnung und Beifügen der Stellungnahme des MLUL bzgl. des Zustimmungsverfahrens zum LSG als Anlage zum Bebauungsplan.</p> <p>2. Forderung eines Artenschutzfachbeitrages, FFH Vorprüfung und Maßnahmen für das Schutzgut Arten (insb. Zauneidechsen).</p> <p>3. Hinweis zur Beachtung des Artenschutzes im Rahmen der Baugenehmigung und dass bei Abriss oder Umbau von Gebäuden eine Prüfung des Artenschutzes erforderlich.</p>	<p>Zu 1. Den Hinweisen wurde gefolgt.</p> <p>Zu 2. Den Einwendungen wurde gefolgt. Es wurden entsprechende Gutachten erstellt und Maßnahmen für den Artenschutz festgesetzt.</p> <p>Zu 3. Den Hinweisen wird gefolgt. Entsprechende Hinweise wurden in den Bebauungsplan aufgenommen.</p>
<p>1. Einwand des Landkreises Dahme-Spreewald (Bauleit- und strategische Planung), dass die abweichende Bauweise nicht eindeutig bestimmt ist und Aussagen zu den seitlichen Grenzabständen fehlen.</p> <p>2. Anregung zur Auseinandersetzung in der Begründung mit der vorhandenen Bebauung und hinsichtlich erforderlicher Grenzabstände.</p> <p>3. Hinweise zur Darstellung der Leitungsrechte, Nummerierung und Zuordnung der textlichen Festsetzungen, Aufnahme der Nebenzeichnung in die Begründung, falsche Flurstücksnummer, Aufnahme der örtlichen Satzungen sowie Aktualisierung der Rechtgrundlagen.</p> <p>4. Hinweise zur Berechnung im Schallgutachten und Darstellung der Umgebungslärmkarten.</p>	<p>Zu 1. Der Maßgabe wird nicht gefolgt. Die abweichende Bauweise bestimmt sich durch die angegebene max. zulässige Gebäudelänge der Bestandsgebäude von 75m und durch § 6 BbgBO. In Verbindung mit den betreffenden Aussagen in der Begründung ist eindeutig geregelt, dass Abstandsflächen einzuhalten sind.</p> <p>Zu 2. Der Maßgabe wird gefolgt. Bei geplanten Umbauten oder Neubauten im Bereich des SO-Gebiets gelten die Festsetzungen des Bebauungsplans und sind die bauordnungsrechtlich vorgeschriebenen Abstandsflächen einzuhalten. Weitere Beachtung im Rahmen der Baugenehmigung.</p> <p>Zu 3. Die Hinweise wurden beachtet und die Planzeichnung und Begründung entsprechend angepasst.</p> <p>Zu 4. Den Hinweisen wurde gefolgt und das Gutachten sowie die Bebauungsplanunterlagen angepasst.</p>
1. Einwand und Anmerkungen des Landkreises Dahme-Spreewald (untere Wasserbehörde) zur Lage in der Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes Königs Wusterhausen.	Zu 1. Den Einwendungen und Anregungen wurde gefolgt. Es erfolgte eine nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan.

Inhalt der Stellungnahme(n)	Abwägungsergebnis
<p>2. Einwand zur Grundwasserabsenkung durch mögliche Kellergeschosse und Unzulässigkeit von Erdwärmeanlagen.</p>	<p>Zu 2. Dem Einwand wird gefolgt. Kellergeschosse, Tiefgaragen und Erdwärmeanlagen wurden ausgeschlossen.</p>
<p>3. Maßgabe zum Erhalt des Priestergrabens.</p>	<p>Zu 3. Dem Einwand wird gefolgt. Der Priestergraben liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.</p>
<p>4. Hinweis zur Notwendigkeit eines Bodengutachtens zur Beurteilung der Bodenklassen, kf Werte und Versickerungsfähigkeit sowie Hinzuziehung eines Fachplaners für Niederschlagswasserversickerungen.</p>	<p>Zu 4. Dem Hinweis wurde gefolgt. Ein Bodengutachten wurde angefertigt und ein Fachplaner hinzugezogen.</p>
<p>5. Einwand zur Freihaltung eines 5m breiten Bewirtschaftungsstreifens des Priestergrabens zur Gewässerunterhaltung. Hinweis das im Rahmen des Bauantrages des Raab Karcher eine Sedimentationsanlage genehmigt wurde.</p>	<p>Zu 5. Dem Einwand wurde nicht gefolgt. An der westlichen Grenze des SO Baustoffhandel verläuft die Baugrenze von Norden kommend zunächst in einem Abstand von 6 m bzw. 6,50 m zur Plangebietsgrenze, die gleichzeitig Grenze der Grabenparzelle des Priestergrabens ist. Im südlichen Abstand gibt es Bestandsbebauung, die 3,25 m bis 3,50 m von der Grenze der Grabenparzelle entfernt ist. In diesem Bereich verspringt der Unterhaltungsstreifen von der östlichen auf die westliche Seite des Grabens (auf das Flurstück 39). Des Weiteren befindet sich im Bereich des Baustoffhandels ein Zaun entlang des Grundstückes. Die geplante Wohnbebauung liegt außerhalb des Uferbereiches. Es ist davon auszugehen, dass eine Bewirtschaftung des Uferstreifens weiterhin möglich ist, da es sich bei den Festsetzungen im Bereich des SO lediglich um Bestandsicherung auf Grundlage der seinerzeit vom Landkreis Dahme Spreewald erteilten Genehmigung beruht. Des Weiteren ist eine intensive Bewirtschaftung entlang des Sondergebiets schwer möglich, da der Uferstreifen auf dieser Seite mit alten Eichen bewachsen ist.</p>
<p>6. Des Weiteren erfolgten Maßgaben zur Niederschlagswasserversickerung von Dachflächen Vorort.</p>	<p>Zu 6. Die Niederschlagswasserversickerung von den Dachflächen erfolgt Vorort. Die Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen erfolgt in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Hierzu wurden entsprechende Festsetzungen getroffen.</p>
<p>7. Hinweis zur behördlichen Erlaubnis bei Gewässerbenutzung.</p>	

Inhalt der Stellungnahme(n)	Abwägungsergebnis
<p>8. Hinweise zur ordnungsgemäßen Niederschlagsentwässerung auf den Verkehrsflächen.</p> <p>9. Hinweis und Forderung eines Überflutungsnachweises</p>	<p>Zu 7. Ein Hinweis wurde in der Planzeichnung aufgenommen. Eine wasserrechtliche Erlaubnis liegt bereits vor.</p> <p>Zu 8. Den Hinweisen wird gefolgt, das Niederschlagswasser wird ordnungsgemäß abgeleitet und gereinigt.</p> <p>Zu 9. Dem Hinweis wurde entsprochen. Ein Überflutungsnachweis für das BV liegt vor.</p>
<p>Einwand des Landkreises Dahme-Spreewald (untere Denkmalbehörde) zur Betroffenheit zweier Bodendenkmale</p>	<p>Dem Einwand wurde gefolgt. Eine denkmalrechtliche Erlaubnis wurde erteilt.</p>
<p>Hinweis des Landkreises Dahme-Spreewald (Kreisentwicklung) zum Nachweis der parallellaufenden FNP Änderung.</p>	<p>Die Anpassung des FNP an den B-Plan erfolgt im Rahmen der Neuaufstellung des FNP für die Gesamtstadt. Ausführungen wurden im Bebauungsplan ergänzt.</p>
<p>Hinweise der E.DIS Netz GmbH zur Sicherung vorhandener Leitungen und zum Anschluss des Plangebietes an das Versorgungsnetz.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Baugenehmigung/Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p>Hinweise der EWE Netz GmbH zur Sicherung vorhandener Leitungen und zum Anschluss des Plangebietes an das Versorgungsnetz.</p>	<p>Die Hinweise werden beachtet und im Rahmen der Baugenehmigung/Bauausführung berücksichtigt.</p>
<p>1. Anmerkung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung zur Lage im Freiraumverbund und im LSG „Teupitz-Köriser Seengebiet“.</p> <p>2. Hinweis zur nicht Inanspruchnahme der Eigenentwicklungsoption (EEO) und keine Überschneidung mit dem Freiraumverbund. Hinweis, dass bei Neuplanung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ein Einzelhandelskonzept vorzulegen ist.</p>	<p>Zu 1. Die Unterlagen wurden angepasst und eine Betroffenheit des LSG und Freiraumverbundes konnte ausgeschlossen werden.</p> <p>Zu 2. Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Großflächiger Einzelhandel ist nicht geplant.</p>
<p>Anmerkung der Polizeidirektion Süd zur Ausbaubereite der Erschließungsstraße sowie Anbindung an die Storkower Straße.</p>	<p>Den Hinweisen wird teilweise gefolgt, es wurde eine Gesamtbreite der Fahrbahn von 7m festgesetzt. Die Aufteilung der Verkehrsflächen sowie die Ausgestaltung der Anbindung an die Storkower Straße erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung.</p>
<p>Hinweise des Eisenbahn-Bundesamtes das durch die Planung keine Beeinträchtigungen der Betriebsanlagen hervorgerufen werden dürfe. Der Prognosezeitraum 2030 ist im Rahmen des Schallgutachtens zu verwenden. Hinweis, dass ein Instandhaltungstreifen freizuhalten ist.</p>	<p>Die Hinweise wurden beachtet; es sind durch die Planung kein Beeinträchtigen der Betriebsanlagen zu erwarten. Das Lärmgutachten wurde überarbeitet. Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Gleisanlagen. Ein Instandhaltungstreifen ist nicht erforderlich.</p>
<p>Hinweis der Deutschen Bahn AG auf bestehende Emissionen der Bahnanlagen.</p>	<p>Die Hinweise wurden beachtet und im Lärmgutachten berücksichtigt.</p>
<p>Hinweise des Wasser- und Bodenverbandes „Dahme-Notte“ zur Abstimmung des geplanten Auslaufbereiches in den Priestergraben und</p>	<p>Die Hinweise sind im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung zu</p>

Inhalt der Stellungnahme(n)	Abwägungsergebnis
Sicherstellung der Gewässerunterhaltung. Hinweis, dass die uWB für die wasserrechtliche Genehmigung zuständig ist.	beachten. Eine wasserrechtliche Genehmigung liegt vor.
Hinweis das Flughafens Berlin-Brandenburg GmbH zu möglichen Geräuschemissionen durch Fluglärm und ggf. erforderlichen Schallschutzmaßnahmen und Lage im Bereich von Flugsicherungsanlagen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Es sind keine relevanten Geräuscheinwirkungen zu erwarten. Flugsicherungsanlagen sind durch das Vorhaben nicht betroffen.
Hinweis der Deutschen Telekom Technik GmbH zu vorhandenen Leitungen im Plangebiet und deren Sicherung. Bitte zur Festsetzung von Leitungstrassen im Bebauungsplan und Beachtung des Merkblattes zu geplante Baumstandorte entlang von Trassen. Hinweise zum Anschluss des Plangebietes an das Versorgungsnetz.	Den Hinweisen wird teilweise gefolgt, eine Festsetzung von Leitungstrassen im Bebauungsplan erfolgt nicht. Die sonstigen Hinweise werden im Rahmen der Baugenehmigung und Bauausführung beachtet.
Hinweise der Gemeinsamen Oberen Luftfahrtbehörde Berlin-Brandenburg zur Lage im Schutzbereich von zivilen Flugsicherungseinrichtungen. Der Anlagenbestand ist aber nicht betroffen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
Einwendungen und Anregungen des Landesamtes für Umwelt (Immissionsschutz) hinsichtlich bestehender Lärmimmissionen aus Straßen-, Bahn- und Anlagenverkehr auf das Plangebiet. Forderung eines Lärmgutachtens. Hinweise zur Aktualisierung des Prognosehorizontes 2030, sowie erforderlichen Berechnungen im Lärmgutachten. Hinweis zur fehlenden Beurteilung der Außenwohnbereiche und Beurteilung der Lärmimmissionen auf Grundlage einer Empfängerhöhe von 5m.	Den Einwendungen und Anregungen wurden gefolgt. Es wurde ein Schallgutachten angefertigt. Es erfolgten Aktualisierungen des Lärmgutachtens sowie Anpassungen des Bebauungsplanes hinsichtlich der Textfestsetzung zu Grundrissgestaltung, schallgedämmte Lüftungsanlagen, Festverglasungen, Bauschalldämmmaße und Ausgestaltung der Außenwohnbereiche. In der Planzeichnung wurden entsprechende Nebenkarten ergänzt.
1. Anregung des Landesbetriebs Straßenwesen zur Ausgestaltung der Fahrbahn der Erschließungsstraße, Anbindung an die Storkower Straße und Entwässerung der L 40.	Zu 1. Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Die Anbindung der Erschließungsstraße an die L 40 und die verkehrstechnischen Anforderungen werden im Rahmen der Erschließungsplanung konkretisiert und mit dem Landesbetrieb abgestimmt. Die im Bebauungsplan festgesetzte Verkehrsfläche ist ausreichend, um diese Anbindung regelkonform herzustellen.
2. Maßgabe zum Rückbau der östlichen Zufahrt zum Baustoffhandel	Zu 2. Die Maßgabe ist gegenstandslos, da diese Zufahrt nicht mehr existiert.
3. Maßgabe zur Klärung der Wegeverbindung im Rahmen des Bebauungsplanes. Hier insbesondere die Herstellung einer Mittelinsel zur Querung im Bereich er Storkower Straße	Zu 3. Der Maßgabe wurde gefolgt. Entsprechende Fußgängerbereiche und Anbindungen wurden im Rahmen des Bebauungsplanes geregelt. Die Mittelinsel wird vertraglich zwischen den Beteiligten gesichert, abgestimmt und ist im weiteren Verfahren zu beachten.

Inhalt der Stellungnahme(n)	Abwägungsergebnis
4. Maßgabe zur Kostentragung für Lärmschutzmaßnahmen an der Storkower Straße durch den Vorhabenträger	Zu 4. Der Maßgabe wurde gefolgt.
Anregungen und Hinweise des Landesbetriebs Forst zum Erlenbruchwald, welcher gemäß § 30 BNatSchG geschützt ist.	Den Hinweisen und Anregungen wurden gefolgt. Der Erlenbruchwald ist vom Vorhaben nicht betroffen.
Hinweis des Landesamtes für Bauen und Verkehr zur Abstimmung der Straßenanbindung mit den zuständigen Beteiligten.	Dem Hinweis wurde gefolgt.
Hinweis des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zur Beachtung der Belange der Bodendenkmalenschutzbehörde hinsichtlich zweier Bodendenkmale im Plangebiet.	Der Hinweis wird beachtet. Die Bodendenkmale wurden nachrichtlich in den Bebauungsplan mit aufgenommen. Abstimmungen erfolgen im Laufe des Verfahrens.

Alle vorgebrachten Bedenken, Anregungen und Hinweise aus den Beteiligungsverfahren wurden gewürdigt, abgewogen und sind bei Berücksichtigung in die Endfassung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Das geplante Bauvorhaben ist mit Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden, was geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich im Bebauungsplan erforderlich macht. Auch artenschutzrechtliche Belange wurden in Form einer artenschutzrechtlichen Prüfung untersucht.

Die Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen sowie die Folgen der erhöhten Bodenversiegelung werden durch geeignete Maßnahmen kompensiert. Im Plangebiet selbst sind zur Kompensation der Eingriffe diverse Maßnahmen vorgesehen, unter anderem zur Begrünung und zur ordnungsgemäßen Behandlung des Niederschlagswassers. Die innerhalb des Plangebietes stattfindenden Maßnahmen werden durch grünordnerische Festsetzungen im Bebauungsplan sichergestellt.

Der Vorhabenträger des Wohngebietes schießt mit der Stadt einen städtebaulichen bzw. Erschließungsvertrag. Im Vertrag werden unter anderen Regelungen zu den erforderlichen Erschließungs- und Planungsleistungen sowie der Gestaltung und Ausführung des Bauvorhabens festgelegt. Hierzu zählen auch die Herstellung von Stellplätzen- und Verkehrsflächen, grünordnerischen Gestaltung der Freiflächen sowie die mediengebundene Erschließung der Baugrundstücke.

Zum vollständigen Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Biotope und Arten sind Maßnahmen außerhalb des Plangebietes erforderlich. Im Rahmen dessen verpflichtet sich der Vorhabenträger die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sowie deren Entwicklungs- und Bestandspflege durchzuführen. In diesem Zusammenhang übernimmt der Vorhabenträger die Verpflichtung zur Erhaltung und Pflege der Grünflächen und Pflanzungen sowie eine min. 5-jährige Fertigstellungspflege.

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Prüfung anderweitiger Planungsmöglichkeiten hat das Ziel festzustellen, ob die Planungsziele alternativ an einem anderen Standort umgesetzt werden könnten, der zu weniger beeinträchtigenden bzw. günstigeren Auswirkungen auf die Umweltfaktoren führen würden. In diesem Fall wären die Alternativen im Einzelnen zu erörtern und zu prüfen.

Für die geplanten Wohnbauflächen sind vergleichbare Standorte mit entsprechender Größe, Verfügbarkeit, Entwicklungsmöglichkeit und Verkehrsanbindung in der näheren Umgebung nicht vorhanden bzw. stehen der Gemeinde nicht zur Verfügung. Alternative Standorte können somit ausgeschlossen werden.