

Dipl. Ing. Kirsten Fuß
Freie Landschaftsarchitektin bdla
Dipl. Ing. Lars Hertelt
Freier Architekt und Stadtplaner
Dr. Ing. Frank-Bertolt Raith
Freier Stadtplaner und Architekt dwb

Partnerschaftsgesellschaft
Mannheim PR 100023

76133 Karlsruhe, Hirschstraße 53
Tel: 0721 37 85 64
Fax: 0721 56 8888 81

18439 Stralsund, Frankendamm 5
Tel: 03831 20 34 96
Fax: 03831 20 34 98

www.stadt-landschaft-region.de
stralsund@stadt-landschaft-region.de

Bebauungsplan mit örtlichen Bauvorschriften Nr. 37 „Rabenstraße Nr. 11“

als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ohne Umweltbericht

Gemeinde Binz

Satzungsfassung

17.08.2016  

Begründung

Inhaltsverzeichnis

1) Grundlagen der Planung	2
1.1) Allgemeines	2
1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes	2
1.1.2) Plangrundlage	3
1.2) Ziele der Planung.....	3
1.3) Planerische Vorgaben.....	3
1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung	3
1.3.2) Ableitung aus dem F-Plan.....	3
1.4) Zustand des Plangebietes	4
1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes	4
1.4.2) Schutzgebiete	4
2) Städtebauliche Planung.....	5
2.1) Nutzungskonzept	5
2.2) Festsetzungen	5
2.3) Flächenbilanz.....	6
2.4) Erschließung	7
2.4.1) Verkehrliche Erschließung	7
2.4.2) Ver- und Entsorgung.....	7
3) Auswirkungen	7
3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung	7
3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt	8

1) Grundlagen der Planung

1.1) Allgemeines

1.1.1) Geltungsbereich / Lage des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst folgende Flurstücke ganz od. teilweise: 37/9, 38, 39/ 2, 39/3, 40/1 und 41 der Flur 1, Gemarkung Granitz. Die Plangebietsfläche beträgt knapp 0,3 ha.

Das Plangebiet liegt am südlichen Rand der Gemeinde Binz. Es wird im Norden und Osten durch die angrenzende Wohnbebauung, sowie im Süden und Westen durch den Graben 06/04 bzw. die Flä-

chen des geplanten Golfplatzes begrenzt. Westlich des Plangebiets verläuft mitgeringem Abstand die Bahntrasse der Rügenschon Kleinbahn.

Das Plangebiet ist aufgrund seiner baulichen Vorrprägung Bestandteil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 BauGB, so dass der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird. Die Planung dient der Sicherung der Erschließung und damit der Entwicklung des bestehenden Baugebiets sowie der Nachverdichtung durch eine arrondierende Bebauung.

1.1.2) Plangrundlage

Als Planungsgrundlage dient der Ortsplan des Vermessungsbüros Krawutschke Meißner Schönemann mit Stand Juni 2013. Die Flurstücksnummern wurde auf Aktualität hin überprüft.

1.2) Ziele der Planung

Mit der Planung soll die zur Erschließung erforderliche Wendemöglichkeit am Ende der Rabenstraße planungsrechtlich gesichert werden. Ergänzend wird für den angrenzenden Siedlungsbebereich eine zusätzliche Bebauungsmöglichkeit vorgesehen (Nachverdichtung).

Die Planung dient damit der Entwicklung des bestehenden Baugebiets und stellt einen sparsamen Umgang mit Grund und Boden sicher.

1.3) Planerische Vorgaben

1.3.1) Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß Regionalem Raumentwicklungsprogramm Vorpommern (RREP VP) ist die Gemeinde Binz als Grundzentrum eingestuft. Das Planungsgebiet ist als Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Binz als Tourismusschwerpunktraum ausgewiesen. Die Ortslage liegt außerhalb, jedoch eng umgeben vom Vorranggebiet Naturschutz und Landschaftspflege, das sowohl die Granitz im Osten des Ortes als auch den Schmachter See sowie das westlich anschließende Hügelland umfasst.

In Binz besteht Anschluss an das regionale Straßen-, das überregionale Schienen- und an das regional bedeutsame Radroutennetz.

Nach 4.1(3) sollen die Zentralen Orte die Schwerpunkte der Wohnbauflächenversorgung bilden und sich funktionsgerecht entwickeln. Die Ausweisung neuer Wohnbauflächen hat in Anbindung an bebaute Ortslagen zu erfolgen. Somit soll einer Entstehung weiterer Splittersiedlungen vorgebeugt werden (4.1 (4)). Grundsätzlich ist nach Programmpunkt 4.1(6) der Umnutzung, Erneuerung und Verdichtung vorhandener Baugebiets der Vorrang vor der Ausweisung neuer Siedlungsflächen zu geben.

Mit der Entwicklung eines bestehenden Baugebiets wird ein sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden sichergestellt.

1.3.2) Ableitung aus dem F-Plan

Der wirksame F-Plan der Gemeinde Binz stellt für das Planungsgebiet ein „Mischgebiet“ nach § 5 BauNVO dar. Weiterhin wurden die bestehende Bahnanlage sowie der geplante Golfplatz (Grünfläche) in der Planzeichnung berücksichtigt.

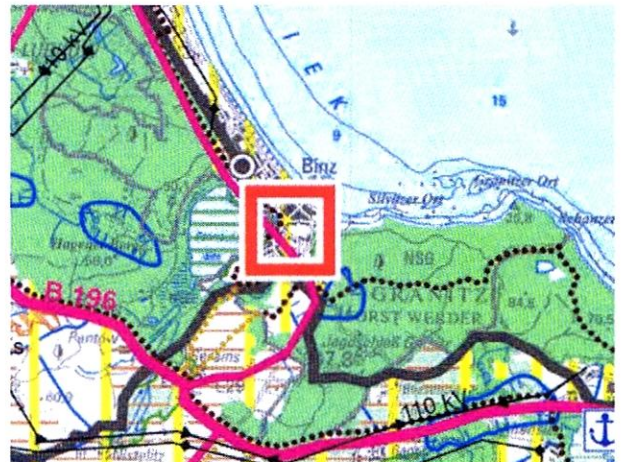


Abbildung 2: Karte RREP VP



Abbildung 3: Planzeichnung FNP (Ausschnitt unmaßstäblich)

Mit der Ausweisung eines WA (Allgemeines Wohngebiet) entspricht der B-Plan nicht der Vorgabe des F-Plans (MI). Das im F-Plan einheitlich ausgewiesene größere Mischgebiet ist jedoch tatsächlich horizontal gegliedert, wobei sich die gewerblichen Nutzungen im Norden bzw. Nordosten in Nähe des Bahnhofs befinden. Tatsächlich entspricht die Nutzung im Plangebiet sowie der näheren Umgebung einem allgemeinen Wohngebiet. Ein Bebauungsplan ist im Sinne § 8 (2) dann aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, wenn er sich zur Zeit seiner Inkraftsetzung als inhaltliche Konkretisierung des zu dieser Zeit wirksamen Flächennutzungsplans darstellt. Unter Berücksichtigung der tatsächlichen Nutzungsverteilung im Mischgebiet sowie der geringen Größe des überplanten Bereichs werden die Grundzüge des F-Plans nicht in Frage gestellt.

1.4) Zustand des Plangebietes

1.4.1) Nutzungen innerhalb bzw. im Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet selbst ist geprägt durch ein Wohngebäude sowie ergänzenden Nebenanlagen / -gebäude. Neben dem Wohnen beherbergt das zentrale Hauptgebäude auch einen nicht störenden Gewerbebetrieb (Ferienwohnungsvermittlung).

Die Ferienwohnungsvermittlung vermietet lokale Unterkünfte an Touristen und stellt mit ihrer Nutzungsart (sonstiger, nicht störender Gewerbebetrieb) keine Einschränkung für die zukünftig vorrangig festgesetzte Wohnnutzung dar.

Randlich wird das Plangebiet im Norden und Osten von bestehenden Wohngebieten gerahmt. Im Süden und Westen des Gebiets schließen unmittelbar die Flächen des geplanten Golfplatzes an.

Das Gebiet wird über die Rabenstraße erschlossen, die als nicht ausgebauter Weg über die Kleinbahn hinweg nach Westen führt, wo derzeit eine nicht ausgebaute Wendemöglichkeit besteht.

Nördlich des Plangebiets besteht die Trasse der Rügenschon Kleinbahn. Die Rügenschon Kleinbahn fährt auf der Strecke in der Hochsaison tags insgesamt 7mal in jede Richtung ausschließlich zwischen 08.00 und 21.00 Uhr, d.h. in den 16 Stunden des Beurteilungszeitraums tags zwischen 06.00 und 22.00 Uhr erfolgen 14 Fahrten. Angesichts der geringen Geschwindigkeiten bei der Bahnhofsein- / -ausfahrt ist nicht mit Erschütterungen zu rechnen. Der Abstand des geplanten Gebäudes wird mind. 20m zur Trassenachse und damit mehr als bei der angrenzenden Wohnbebauung betragen.

Das weitere Umfeld des Plangebiets ist geprägt durch die Ortslage Binz im Norden und Osten des Plangebiets mit ihrer großen touristischen Bedeutung.

1.4.2) Schutzgebiete

Das Plangebiet selbst tangiert als Teil der Ortslage keine Schutzgebiete. Schutzgüter befinden sich erst in einem größeren Umfeld.

In einem Abstand von gut 400 m östlich des Plangebiets, getrennt durch den Siedlungsbereich mit Kleinbahnhof und Landesstraße, liegt das EU-Vogelschutzgebiet DE 1647-401 „Granitz“ sowie überlagernd das FFH-Gebiet DE 1647-303 „Granitz“. Die Natura 2000 Schutzgebiete sind bei im Detail leicht abweichender Abgrenzung auch Bestandteil des Biosphärenreservats „Südost-Rügen“.

Westlich der Ortslage schließt jenseits der Hügelkuppe das Landschaftsschutzgebiet L81 „Ostrügen“ an.



Abbildung 4: Europäisches Vogelschutzgebiet und FFH-Gebiet Granitz



Abbildung 5: Landschaftsschutzgebiete

Im Biotopverzeichnis ist für das Plangebiet keine Eintragung gesetzlich geschützter Biotop verzeichnet.

Im Plangebiet sind derzeit keine Bodendenkmale bekannt.

2) Städtebauliche Planung

2.1) Nutzungskonzept

Mit der Planung soll die weitere Entwicklung des Planungsgebiets planungsrechtlich abgesichert werden.

Zentraler Punkt ist dabei die Sicherung der Wendemöglichkeit am Ende der Rabenstraße vor der Querung der Kleinbahntrasse. Die bisherige Wendeschleife westlich der Kleinbahntrasse wird mit der Anlage des Golfplatzes entfallen. Die inzwischen auf einem Privatgrundstück angelegte Wendestelle im Bereich des Plangebiets ist planungsrechtlich nicht gesichert und daher auf die Duldung durch die Eigentümer angewiesen. Zudem entspricht der derzeitige Ausbaustand nicht den Anforderungen der Abfallwirtschaft.

Ohne eine normgerechte Wendemöglichkeit könnte der gesamte Bereich der Rabenstraße zukünftig nicht mehr von Versorgungsverkehr bedient werden (Lieferverkehr, Müllfahrzeuge, Feuerwehr etc.).

Mit der Planung werden die für den Ausbau einer Wendestelle erforderlichen Flächen planungsrechtlich als Verkehrsfläche gesichert. Parallel zur Planaufstellung werden die Flächen von der Gemeinde übernommen.

Gleichzeitig können die nicht für den Straßenausbau benötigten Flächen nördlich der Rabenstraße dem angrenzenden Wohngrundstück zugeschlagen werden. Eventuell vorhandene Leitungen sind im Vorfeld grundbuchlich zu sichern.

Im Zuge des Ausbaus der Erschließung kann zudem für das südlich angrenzende Wohngrundstück straßenbegleitend eine ergänzende Bebauung ermöglicht werden. Durch Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird die Wohnnutzung im Quartier gestärkt.

2.2) Festsetzungen

Art und Maß der baulichen Nutzung

Für den Geltungsbereich wird ein Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO festgesetzt. Damit soll die bestehende prägende Wohnnutzung gesichert werden.

Abweichend von § 4 BauNVO werden Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Gartenbaubetriebe sowie Tankstellen nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Schank- und Speisewirtschaften dienen im Ostseebad Binz grundsätzlich vorwiegend der Versorgung der touristischen Gäste (d.h. Beherbergungsgäste wie Tagesbesucher) und sind deshalb in Wohngebieten fehl am Platz. Gartenbaubetriebe und Tankstellen scheiden schon wegen ihres Flächenbedarfs im weitgehend bebauten Plangebiet aus.

Grundsätzlich ist die Wohnnutzung im Ort vor einer Verdrängung durch fremdenverkehrliche Nutzungen zu schützen. Daher werden Beherbergungsbetriebe ausgeschlossen, für die im Ortszentrum geeignete Flächen zur Verfügung stehen. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet

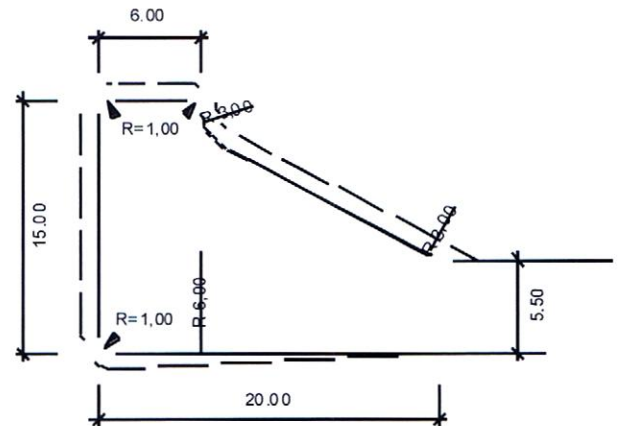


Abbildung 6 Detail Wendehammer

sind zudem gemäß der ständigen Rechtsprechung des OVG Greifswald Ferienwohnungen ausgeschlossen, da diese weder als Beherbergungsbetriebe noch als sonstige nicht störende Gewerbebetriebe anzusehen sind.

Um den begrünnten Charakter des Ein- und Zweifamilienhausgebiets zu entsprechen, wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Damit ist sichergestellt, das einschließlich der Nebenflächen nur etwas weniger als die Hälfte der Baugrundstücke versiegelt werden kann.

Auch höhenmäßig sollen sich die neuen Gebäude in die Eigenart ihrer Umgebung einpassen. Neben einem Vollgeschoss wird ein ausgebautes Dachgeschoss zugelassen. Weiterhin darf die Höhenlage des Erdgeschosses (Fertigfußboden) maximal 0,5 m über der an das Grundstück angrenzenden öffentlichen Verkehrsfläche liegen (gemessen an der dem Gebäude zugewandten Grenze der Verkehrsfläche in der Mitte des Gebäudes).

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufenster angegeben. Grundsätzlich wird dabei ein Vorgarten von 2,5 m Tiefe, ein Abstand zur westlichen Grundstücksgrenze von 3,0 m und angesichts des parallel verlaufenden Grabens ein Abstand von 5,0 m zur südlichen Grundstücksgrenze eingehalten. Letztere ist durch die bestehende Garage bereits vorgezeichnet.

Grünordnung

Maßnahmen zur Grünordnung bestehen vor allem in der Beschränkung der zulässigen baulichen Dichte, wobei die Obergrenze des § 17 BauNVO für allgemeine Wohngebiete bewusst nicht ausgeschöpft wird. Die festgesetzte GRZ von 0,3 gewährleistet, dass etwas über die Hälfte der Baugrundstücke dauerhaft unversiegelt bleiben. Für nicht überbaute Grundstücksflächen besteht das Gebot einer Begrünung bzw. gärtnerischen Anlage (vgl. § 8(1) LBauO M-V).

Anfallendes Oberflächenwasser ist im Planbereich zur Versickerung zu bringen, soweit es die Bodenverhältnisse zulassen. Fußwege, Stellplätze und ihre Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit des Bodens wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Betonierung oder Asphaltierung sind dabei unzulässig.

Hinsichtlich des Baumbestands gilt die Baumschutzsatzung der Gemeinde Binz sowie ergänzend der gesetzliche Baumschutz des § 18 NatSchAG M-V. Da sich der Status der Flächen im Plangebiet nicht ändert (Siedlungsbereich, Hausgarten), ergeben sich durch die Planung keine Auswirkungen auf den Baumschutz.

Gestaltung

Gestalterisch sollen die neu hinzutretenden Gebäude den Charakter der bestehenden Gebäude aufnehmen und weiterführen. Dabei umfassen die vorhandenen Dachneigungen sowohl klassische Steildächer (ca. 45 Grad), als auch flach geneigte Sattel- bzw. Walmdächer, so dass auch weiterhin eine große Variationsbreite zugelassen werden kann.

Gauben müssen sich den Dachflächen unterordnen und werden daher hinsichtlich der einzuhaltenen Abstände zum First (mind. 0,5 m) sowie zu den seitlichen Kanten der Dachfläche (mind. 1,2 m) festgelegt.

2.3) Flächenbilanz

Durch die Planung ergibt sich folgende Flächenbilanz:

Nutzung	Fläche	zulässige Grundfläche Gebäude	zulässige Versiegelung	Grundfläche Gebäude Bestand
WA	1.955 qm	587 qm	880 qm	215 qm
Straßenverkehrsfläche	668 qm			
Gesamtgebiet	2.623 qm	587 qm	880 qm	215 qm

2.4) Erschließung

2.4.1) Verkehrliche Erschließung.

Die äußere Erschließung des Planungsgebietes erfolgt über die anliegende Gemeindestraße (Rabenstraße). Am Ende der Straße wird eine normgerechte Wendemöglichkeit gesichert.

Für Baumaßnahmen an öffentlichen Verkehrsflächen im Sinne des Straßen- und Wegegesetzes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG-MV) ist eine Genehmigung nach § 10 StrWG MV beim Landkreis Vorpommern-Rügen einzuholen. Der Träger der Straßenbaulast hat dafür einzustehen, dass die allgemein anerkannten Regeln der Baukunst und der Technik eingehalten werden und ihre Bauten technisch alten Anforderungen der Sicherheit und Ordnung genügen.

Die Verkehrsfläche (Straße) im Plangebiet muss den Anforderungen an Feuerwehrezufahrten nach der „Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr“ -Fassung August 2006- entsprechen.

Verkehrsregelnde Maßnahmen, insbesondere durch Verkehrszeichen, unterliegen der Prüfung und Genehmigung durch die Straßenverkehrsbehörde.

2.4.2) Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist erschlossen. Zusätzliche Gebäude können an die bestehenden öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze angeschlossen werden.

Die Wasserversorgung ist über die an der Plangebietsgrenze befindlichen Anlagen des ZWAR abgesichert. Die Herstellung der Anschlussleitung für das zusätzliche Baufeld ist gesondert gemäß § 9 Abs. 3 Wasserversorgungssatzung zu beantragen

Die Schmutzwasserentsorgung ist über die an der Plangebietsgrenze befindlichen Anlagen des ZWAR abgesichert. Die Herstellung der Anschlussleitung für das zusätzliche Baufeld ist gesondert gemäß § 5 Abs. 1 Abwasseranschlusssatzung zu beantragen.

Der ZWAR unterhält im Planbereich gegenwärtig keine dementsprechenden Anlagen. Die Schaffung öffentlicher Niederschlagswasserbeseitigungsanlagen für den Abschnitt der Rabenstraße südöstlich der Kleinbahn ist spätestens mit dem Straßenbau in diesem Abschnitt von Nöten. Insofern sind bereits bei der Gestaltung der Entwässerungsanlagen, der angrenzende nördliche Bereich der Rabenstraße bis zur Kleinbahn sowie dessen anliegende Grundstücke, zu berücksichtigen. Diese entstehende Einrichtung wäre Anlage des ZWAR. Als Vorflutgewässer eignet sich offensichtlich der an der südlichen Plangebietsgrenze verlaufende Graben 06/04.

Der Zweckverband Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Rügen übernimmt die Planungsleistungen für die Konzipierung der öffentlichen Niederschlagsentwässerungsanlage im notwendigen Umfang. Die Herstellung dieser Teilanlage kann dann auf Grundlage eines Erschließungsvertrages mit der Gemeinde vorgenommen werden.

3) Auswirkungen

3.1) Abwägungsrelevante Belange / Zusammenfassung

Über die unter 1.2 genannten, ausdrücklichen Planungsziele hinaus sind bei der Abwägung folgende städtebauliche Belange nach §1 BauGB zu berücksichtigen:

- *Die Wohnbedürfnisse der ortsansässigen Bevölkerung.* Angesichts der erklärten Planungsziele genießt die Sicherung der Wohnungsversorgung in der Abwägung oberste Priorität. Dabei kommt der Wohnungsversorgung der Gemeinde Binz als ausgewiesenem Grundzentrum auch hinsichtlich der Raumordnung und Landesplanung besondere Bedeutung zu. gemäß RREP VP sollen die Schwerpunkte der Wohnbauflächenentwicklung in den Zentralen Orten liegen.
- *Die Belange des Naturschutzes* sind nur nachrangig zu berücksichtigen. Das Plangebiet ist

bebaut und Teil des im Zusammenhang bebauten Siedlungsbereichs nach § 34 BauGB. Die Siedlungsfläche wird nicht vergrößert.

Der westlich und südlich an das Plangebiet grenzende Graben bedarf eines Unterhaltstreifens, der in der Regel beidseitig eines Grabens vorgesehen wird. Nach § 38 (3) WHG kann die Wasserbehörde entsprechende Schutzstreifen festsetzen, was im vorliegenden Fall nicht erfolgt ist. Daher waren im Rahmen einer städtebaulichen Gesamtbetrachtung auch die unterschiedliche Schutzwürdigkeit der angrenzenden Nutzungen zu berücksichtigen. Während auf der gegenüberliegenden Seite lediglich Landwirtschaftsflächen (Grünland) bzw. zukünftig Grünflächen (geplanter Golfplatz) angrenzen, handelt es sich bei den Flächen im Plangebiet um ein Wohngrundstück, das bereits derzeit eingezäunt und nicht frei zugänglich ist. Schon aus dem grundgesetzlich vorgegebenen besonderen Schutz der Wohnung war abzuleiten, dass die Grabenunterhaltung auch zukünftig von der südlichen bzw. westlichen Grabenseite aus erfolgen muss, was ohne weiteres möglich ist. Ein beidseitiger Unterhaltstreifen ist nicht erforderlich.

Angesichts des bestehenden Baurechts ist den privaten Belangen eine hohe Bedeutung beizumessen. Im Plangebiet bestehen bereits bauliche Anlagen / Nutzungen und damit Sachgüter in größerem Umfang. Genehmigterweise bestehende Nutzungen genießen Bestandsschutz. Darüber hinaus besteht ein Vertrauensschutz auf zulässige, aber im Moment nicht ausgeübte Nutzungen im Rahmen des Einfügebots des § 34 BauGB (Ausdruck der Sozialbindung des Eigentums).

Mit der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird der vorhandenen Nutzung Rechnung getragen. Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Dichte entsprechen dem bestehenden, von einer aufgelockerten Einzelhausbebauung geprägten Einfamilienhausgebiet. Über das geltende Baurecht hinaus werden durch Ausweisung großzügiger Baufenster Arrondierungsmöglichkeiten über das bisher geltende Baurecht hinaus eröffnet.

3.2) Auswirkungen auf Natur und Umwelt

Angesichts des bestehenden Baurechts sowie der insgesamt geringen Größe des Plangebiets sind keine erheblichen umweltbezogenen Auswirkungen zu erwarten. Die Baugrundstücke (Baugebiet) sind bereits bebaut; die im Sinne der Nachverdichtung ermöglichte Arrondierung bleibt auf die bisherigen Hausgärten beschränkt. Der Siedlungsbereich wird nicht vergrößert.

Als umweltrelevante Bestandteile der Planung sind im Folgenden zu berücksichtigen:

- Anlagebedingt entsteht eine zusätzliche Flächenversiegelung durch den Neubau eines zusätzlichen Wohngebäudes im bislang außerhalb des durch Hauptanlagen geprägten Bereichs des Baugrundstücks. Das Baugebiet (Baugrundstück) wird dabei nicht vergrößert.
- Erhebliche betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erkennen. Durch den Neubau des Gebäudes und den normgerechten Ausbau der Erschließungsstraße wird eine geringe Nutzungsintensivierung, aber keine grundlegend andere Nutzung realisiert. Die zulässigen Nutzungen entsprechen den im näheren Umfeld ausgeübten Nutzungen, so dass keine Nutzungskonflikte entstehen werden.
- Baubedingt sind durch die Baumaßnahmen kurzzeitige Auswirkungen u.a. durch Baustellenlärm und erhöhten (Schwerlast)Verkehr zu erwarten, die jedoch angesichts der vergleichsweise geringen Größe der Maßnahme sowie wegen des zeitlich befristeten Charakters der Baumaßnahmen bei sachgerechter Ausführung (z.B. Einhaltung artenschutzrechtlicher Verbotszeiten, fachgerechter Umgang mit Oberboden, etc.) als nicht erheblich eingeschätzt werden.

Bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung nach § 13a BauGB gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Ein Ausgleich für zusätzliche Versiegelung ist demnach nicht erforderlich, da die Eingriffe bei Maßnahmen der Innenentwicklung bereits als vor der planerischen Entscheidung zulässig anzusehen sind. Ausgenommen von der generellen Befreiung von der Ausgleichsverpflichtung sind geschützte Biotope und sonstige geschützte Landschaftsbestandteile.

Im Plangebiet gilt unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplans der gesetzliche Baum-