

SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 274 „IKEA - EINRICHTUNGSHAUS“

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB

Nr.	BETEILIGTER / EINWENDER ANREGUNG UND BEDENKEN	BEWERTUNG VON ZUSAMMENHÄNGEN UND ABWÄGUNG
R 72	<p><u>Bund Naturschutz in Bayern e. V., Kreisgruppe Fürth/Stadt, Alexanderstraße 18, 90762 Fürth:</u></p> <p>Der Bund Naturschutz hat zwar keine Einwände gegen eine maßvolle Erweiterung des bestehenden IKEA- Einrichtungshauses unter Einbeziehung des vorhandenen Standorts, lehnt jedoch die vorgelegte Planung mit folgenden Begründungen ab:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Der vorliegende Bebauungsplan missachtet die Vorgabe der landesplanerischen Bewertung nach einer Minimierung der Flächeninanspruchnahme. Der Bund Naturschutz fordert eine drastische Reduzierung der durch Gebäude und Stellplätze überbaubaren Flächen im Rahmen eines innovativen Planungskonzeptes unter Einbeziehung des vorhandenen IKEA- Geländes. Dabei sind die geplanten Festsetzungen für Gebäude, Zufahrten und Stellplätze insbesondere im Norden, Osten und Südosten zu reduzieren bzw. zu verschieben, so dass Pufferzonen zu den angrenzenden empfindlichen Nutzungen (insbes. Kindergarten, Wohnen) entstehen. Die Einbeziehung des vorhandenen IKEA- Geländes entspricht am ehesten der „Minimierung der Flächeninanspruchnahme“, die als Auflage A 5 im Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung der weiteren Planung zugrunde liegt. Demgegenüber widerspricht der bisherige Bebauungsplanentwurf den Zielen des Landesentwicklungsprogramms, wonach der Flächenverbrauch in allen Landesteilen zu reduzieren ist und wonach flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu berücksichtigen sind. 2. Die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung würde zusammen mit einer anderweitigen Einzelhandelsnutzung des bisherigen IKEA- Geländes zu Spitzenbelastungen des Verkehrsaufkommens in und um Poppenreuth führen, die nicht mehr ortsverträglich wären. Daher ist die bisherige IKEA- Fläche nach Auffassung des Bundes Naturschutz in das Konzept einer Erweiterung einzu- beziehen. Die Grundannahmen des Verkehrsgutachtens weisen nach Auffas- sung des Bundes Naturschutz Mängel auf, die dazu führen, dass die künftigen Durchschnittsbelastungen und insbesondere die Spitzenbelastungen deutlich höher zu erwarten sind als darin prognostiziert. Dabei wird insbesondere für eine Einzelhandelsnutzung des bestehenden IKEA- Geländes von viel zu gerin- 	<ol style="list-style-type: none"> 1. Die Fa. IKEA Verwaltungs GmbH betreibt das Einrichtungshaus in Fürth/Poppenreuth seit 1981. Die Gründe für die Beibehaltung des Standortes Fürth- Poppenreuth sind sowohl wirt- schaftliche und unternehmensstrategische Motive als auch geographische Faktoren. So hat das seit zwei Jahrzehnten bestehende Objekt in Fürth- Poppenreuth hinsichtlich des Lebenszyklus einer Einzelhandelsimmobilie das Ende der Lebensdauer erreicht. Es entspricht bezüglich der Warenpräsentation, der Kundenbetreuung und des Services nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Einrichtungshaus. Darüber hinaus ist die Immobilie zwischenzeitlich baulich und technisch veraltet. Ein Neubau bzw. eine Reetablierung auf dem selben Grundstück scheidet aufgrund einer zu geringen Grundstücksgröße (ca. 35.000 m² Fläche) und z. T. auch wegen der unvertretbar hohen Umbaukosten aus. Der Neubau dient der langfristigen Standortsicherung, damit auch der Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und ist die Antwort auf real beobach- tete Investitions- und Expansionsstätigkeit im Wettbewerb. Diese zielt in hohem Maße auf eine Ausweitung von Verkaufsflächen an bestehenden Standorten und erst in zweiter Reihe auf die Neuerschließung von Zusatzstandorten ab. <p>Hinsichtlich des Flächenbedarfs wird einerseits auf die o. g. Ausführungen verwiesen und ande- rerseits darauf aufmerksam gemacht, dass Bauleitpläne gem. § 1 Abs. 4 BauGB den überge- ordneten Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen sind. Diese Vorgaben sind zum einen im überarbeiteten Landesentwicklungsprogramm Bayern vom 01.03.1994 dargelegt und durch den Regionalplan 7 „Industrieregion Mittelfranken“ vom 01.10.2000 konkretisiert. Das Landesentwicklungsprogramm enthält im Teil A die überfachlichen Ziele und im Teil B die fach- lichen Ziele für die Entwicklung des Landes. Im Raumordnungsbescheid der Regierung von Mit- telfranken vom 13.12.2002 ist dargelegt, dass das Vorhaben für die Verlagerung und Erweite- rung des IKEA- Einrichtungshauses (im wesentlichen) den Erfordernissen der Raumordnung entspricht. Die dabei unter Ziffer 5 gemachte Maßgabe einer Minimierung der Flächeninan- spruchnahme kann jedoch aus folgenden Gründen nicht berücksichtigt werden: Hinsichtlich der Flächeninanspruchnahme ist in diesem Zusammenhang darzulegen, dass die Fa. IKEA insge-</p>

SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 274 „IKEA - EINRICHTUNGSHAUS“

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB

<p>gen Verkehrszahlen ausgegangen. Die Verkehrserhebung bei IKEA fand an Tagen mit gewöhnlich relativ geringer Kundenfrequenz statt. Daher ist zu erwarten, dass mit dem geplanten Vorhaben größere Verkehrsbelastungen in diesem Teil des Fürther Stadtgebiets verbunden sind als im Gutachten vorausgesagt. Deshalb ist die bisherige IKEA- Fläche in das Konzept einer Erweiterung einzubeziehen, um zusätzliche erhebliche Verkehrsbelastungen durch eine anderweitige Einzelhandelsnutzung zu verhindern.</p> <p>3. Auch ohne die Einbeziehung des vorhandenen IKEA- Geländes missachtet der vorliegende Bebauungsplan die Vorgabe der landesplanerischen Bewertung nach einer Minimierung der Flächeninanspruchnahme. Der Bund Naturschutz fordert eine drastische Reduzierung der durch ebenerdige Stellplätze überbaubaren Flächen im Rahmen einer Überarbeitung des Planungskonzepts. Dabei sind die geplanten Festsetzungen für Gebäude, Zufahrten und Stellplätze insbesondere im Norden, Osten und Südosten zu reduzieren, so dass Pufferzonen zu den angrenzenden empfindlichen Nutzungen (insbes. Kindergarten, Wohnen) entstehen. Als Ergebnis der landesplanerischen Beurteilung liegt der Bebauungsplanung u.a. folgende Auflage zugrunde: A5 - Die Flächeninanspruchnahme ist zu minimieren. Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans ist keine Umsetzung dieser Vorgabe enthalten. Damit widerspricht er den Zielen des Landesentwicklungsprogramms, wonach der Flächenverbrauch in allen Landesteilen zu reduzieren ist und wonach flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen zu berücksichtigen sind. Insbesondere durch die Planung ausufern der ebenerdigen Stellplätze wird das Potential für eine Minimierung der Flächeninanspruchnahme nicht annähernd ausgeschöpft. Dies widerspricht auch der gesetzlichen Verpflichtung zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch). Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Verwendung versickerungsfähiger Oberflächenbeläge in diesem Fall keine Umweltentlastung bewirkt. Da der Untergrund für die Versickerung nennenswerter Niederschlagsmengen nicht geeignet ist, muss mit dem oberflächlichere Abfluss großer Regenmengen gerechnet werden (siehe „Abschließende Bewertung der Versickerungsfähigkeit auf dem Gelände des geplanten IKEA- Einrichtungshauses in Fürth- Poppenreuth. Daher ist es erforderlich, die o. g. Auflage durch die Verringerung ebenerdig angelegter Parkflächen zu erfüllen.</p>	<p>samt die Errichtung von ca. 2.100 Kfz- Stellplätzen vorsieht. Für das Einrichtungshaus wurden gem. dem Raumordnungsbescheid der Regierung von Mittelfranken vom 13.12.2002 insgesamt 21.000 m² Verkaufsfläche genehmigt. Wie die bisherigen Erfahrungen am alten IKEA- Standort (westlich der Hans-Vogel-Straße) gezeigt haben, sind die dort zur Verfügung stehenden Stellplatzkapazitäten - insbesondere zu den sog. Spitzenzeiten - nicht ausreichend, so dass hier ein erhöhter Parkplatzmangel und damit ein unerwünschter Parkplatz- Suchverkehr entsteht. Dies ist nicht im Sinne des Unternehmens, der Kunden und ebenfalls nicht der hiervon auch (durch den Parkplatz- Suchverkehr) beeinträchtigten Umgebung. Gemäß den Richtzahlen für den Stellplatzbedarf (Bekanntmachung des BStMI) sind bei Verbrauchermärkten 1 Stellplatz je 10 - 20 m² Verkaufsfläche nachzuweisen. Unter Berücksichtigung des o. g. Missstände am IKEA- Altstandort und unter der Annahme eines strengeren Richtwertes von 1 Stellplatz je 10 m² Verkaufsfläche ergibt das somit 2.100 nachzuweisende Stellplätze. Diese Anzahl entspricht somit dem nachzuweisenden Stellplatzbedarf. Die im Raumordnungsbescheid vom 13.12.2002 unter der Maßgabe Ziffer 5 geforderte Minimierung der Flächeninanspruchnahme kann deshalb nicht berücksichtigt werden. Die offenen Stellplätze müssen mit wasserdurchlässigem Material befestigt werden. Bei einer weiteren Erhöhung des Anteils an versiegelten Flächen (z. B. bei einem Parkdeck) wären weitere Flächenanteile für ökologische Ausgleichsmaßnahmen nachzuweisen. Die Anregung wird deshalb zurückgewiesen.</p> <p>2. Hinsichtlich der geforderten Einbeziehung des bisherigen IKEA- Standortes in die Konzeption einer Erweiterung ist folgendes darzulegen: Die Fa. IKEA Verwaltungs GmbH betreibt das Einrichtungshaus in Fürth/Poppenreuth seit 1981. Das seit zwei Jahrzehnten bestehende Objekt in Fürth- Poppenreuth hat hinsichtlich des Lebenszyklus einer Einzelhandelsimmobilie das Ende der Lebensdauer erreicht. Es entspricht bezüglich der Warenpräsentation, der Kundenbetreuung und des Services nicht mehr den Anforderungen an ein modernes Einrichtungshaus. Darüber hinaus ist die Immobilie zwischenzeitlich baulich und technisch veraltet. Ein Neubau auf bzw. eine Einbeziehung des alten IKEA- Standortes scheidet laut Aussage der Fa. IKEA aufgrund einer zu geringen Grundstücksgröße (ca. 35.000 m² Fläche) und z. T. auch wegen der unvermeidbar hohen Umbaukosten aus. Der Neubau dient der langfristigen Standortsicherung, damit auch der Sicherung der vorhandenen Arbeitsplätze und ist die Antwort auf real beobachtete Investitions- und Expansionstätigkeit des Wettbewerbs.</p> <p>Hinsichtlich der im Verkehrsgutachten zugrunde gelegten Verkehrszahlen wurden von Seiten der Fachdienststellen wie Amt für Umweltplanung, Tiefbauamt, Straßenverkehrsamt, Ordnungsamt sowie der Verkehrsplanungsabteilung des Stadtplanungsamtes keine Einwände geäußert. Die Anregung wird deshalb zurückgewiesen.</p>
---	--

SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 274 „IKEA - EINRICHTUNGSHAUS“

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB

<p>Dafür gibt es Möglichkeiten, wie z. B. die Anordnung von Stellplätzen im Erdgeschoss des aufgeständerten Möbelhauses oder die Errichtung von max. 2- geschossigen Parkpaletten in geeigneten Bereichen ohne Beeinträchtigung der Nachbarschaft. Derartige Lösungen wurden auch an anderen IKEA- Standorten bereits verwirklicht. Dadurch ist eine erhebliche Verringerung der Flächeninanspruchnahme möglich, die Spielräume für eine Reduzierung bzw. Verschiebung geplanter Gebäude und Stellplätze insbesondere im Norden, Osten und Südosten eröffnet. Die entfallenden Flächen sind als Grünflächen festzusetzen und sollen angemessene Pufferzonen zu den angrenzenden empfindlichen Nutzungen (insbes. Kindergarten, Wohnen) sowie eine verbesserte Berücksichtigung des Landschafts- und Ortsbildes ermöglichen.</p> <p>4. Der vorliegende Entwurf des Bebauungsplans verstößt gegen die gesetzliche Verpflichtung, anderweitige Lösungsmöglichkeiten zu prüfen und die Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen anzugeben. Der Bund Naturschutz fordert eine unvoreingenommene Prüfung von Planungsalternativen am betreffenden Standort, die zu verringerten Umweltauswirkungen führen. Wie die unter den o. g. Punkten 1 bis 3 genannten Planungsalternativen zeigen, gibt es sehr wohl anderweitige Lösungsmöglichkeiten für das geplante Vorhaben mit deutlich geringeren Umweltauswirkungen. Entgegen der gesetzlichen Vorgabe aus § 2a Abs. 1 Nr. 5 ist im vorliegenden Umweltbericht jedoch keine Übersicht über die wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten und keine Angabe der wesentlichen Auswahlgründe im Hinblick auf die Umweltauswirkungen der Festsetzungen enthalten.</p> <p>5. Der Bund Naturschutz fordert verbindliche Festsetzungen für verstärkte Maßnahmen zur Rückhaltung, Verdunstung und Versickerung von Niederschlagswasser auf dem geplanten IKEA- Gelände. Die bisher geplanten Maßnahmen sind nach Auffassung des Bundes Naturschutz völlig unzureichend. Außerdem ist ein Nachweis für die Leistungsfähigkeit der im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen zur Wasserrückhaltung in der Begründung zu ergänzen: Durch die geplanten Festsetzungen ist mit großflächiger Bodenversiegelung zu rechnen. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass die großfugigen Oberflächenbeläge für die geplanten ebenerdigen Stellplätze erfahrungsgemäß häufig ihre Versicke-</p>	<p>3. Hinsichtlich des Stellplatzbedarfes bzw. der Flächeninanspruchnahme wird auf die Ausführungen zu Ziffer 1 verwiesen. Darüber hinaus wurde das funktionale Konzept, d. h. die Lage des Baukörpers und die Anordnung des Kundenstellplatzbereiches in der vorliegenden Form zwischen der Stadt Fürth und der Fa. IKEA abgestimmt. So wurde von Seiten der Fa. IKEA aus unternehmensstrategischen Gründen ausdrücklich gewünscht, die Grundstückszufahrtsbereiche in unmittelbarer Nähe der Kreuzung Hans-Vogel-Straße / Wilhelm-Hoegner-Straße übersichtlich anzuordnen und den Stellplatzbereich vor dem Gebäude, d. h. vor dem Eingangsbereich zu platzieren. Diesem Wunsch wurde entsprochen, weil dadurch ein unnötiger Suchverkehr für ortsunkundige Besucher in der näheren Umgebung und auf dem Grundstück selbst weitestgehend vermieden wird. Dabei wurden auch schützenswerte benachbarte Nutzungen wie die bestehenden Wohnbebauungen im Bereich der Dresdner Straße, an der Ecke Wilhelm-Hoegner-Straße / Steinfeldweg sowie dem Kindergarten im Bereich der Straße Im Stöckig / Hans-Vogel-Straße bereits berücksichtigt. Mit einer Verschiebung des Baukörpers bzw. mit einer Verlagerung der Kundenstellplatzanlage würde sich die Immissionsbelastung für die nähere Umgebung eher verschlechtern, da dann z. B. lärmintensive Anlagen (Anlieferzone) unmittelbar an benachbarte Wohnnutzungen angrenzen würde. Dies wäre mit Sicherheit nicht im Interesse der dortigen Bewohner. Die Anregung wird deshalb zurückgewiesen.</p> <p>4. Wie unter Ziffer 4.2.1 der Begründung dargelegt, waren die Variantenuntersuchungen Gegenstand früherer Planungsphasen bzw. des vorgeschalteten Raumordnungsverfahrens. Der gewählte Standort für das Einrichtungshaus begründet sich in erster Linie aus betrieblichen Überlegungen sowie der Verfügbarkeit der benötigten Grundstücke. Die Anregung wird deshalb zurückgewiesen.</p> <p>5. Es kann nicht Gegenstand eines Bebauungsplanverfahrens sein, die Leistungsfähigkeit von Wasserhaushaltsmaßnahmen zu belegen. Dieser Nachweis hat vielmehr im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bzw. im Rahmen der Genehmigung der Entwässerungsplanung zu erfolgen. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen, muss jedoch zurückgewiesen werden.</p> <p>6. Eine Dachbegrünung wird seitens der Fa. IKEA aus konstruktiven und finanziellen Gründen nicht gewünscht. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen, muss jedoch zurückgewiesen werden.</p> <p>7. Sollten sich die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Ladenöffnungszeiten</p>
---	---

SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 274 „IKEA - EINRICHTUNGSHAUS“

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB

<p>rungsfähigkeit nach einigen Jahren verlieren. Dies ist dann der Fall, wenn die Poren innerhalb der Fugen durch eingeschwemmte Feinstoffe (z. B. Reifenabrieb, Staub) nach und nach verstopft werden. Hinzu kommt dass der Untergrund für die Versickerung nennenswerter Niederschlagsmengen nicht geeignet ist. Daher muss mit dem oberflächlichen Abfluss großer Regenmengen gerechnet werden (siehe „Abschließende Bewertung der Versickerungsfähigkeit auf dem Gelände des geplanten IKEA- Einrichtungshauses in Fürth- Poppenreuth“). Gemäß dem Verursacherprinzip und der gesetzlichen Verpflichtung zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft (§ 1a Abs. 2 Nr. 2 Baugesetzbuch) fordert der Bund Naturschutz verstärkte Maßnahmen zur Problemlösung auf dem IKEA- Gelände. Dabei muss das Ziel verfolgt werden, eine mengenmäßige Belastung von Kanalnetz und Kläranlage sowie das unverzögerte Einleiten von Regenwasser in die Flüsse (Stichwort: Hochwasservermeidung) zu verhindern. Darüber hinaus ist die Wirksamkeit der einzelnen im Bebauungsplan enthaltenen Maßnahmen zur Wasserrückhaltung konkret nachzuweisen, so dass erkennbar wird, inwieweit hierbei tatsächlich ein Beitrag zur Hochwasservorsorge geleistet wird.</p> <p>6. Der Bund Naturschutz fordert die verbindliche Festsetzung einer extensiven Begrünung aller geplanter Flachdächer. Als Beitrag zur Wasserrückhaltung und zur Vermeidung einer vollständigen Bodenversiegelung auf den betreffenden Flächen ist die extensive Dachbegrünung im Bebauungsplan verbindlich festzusetzen. Diese erfordert nur geringen statischen Aufwand und kaum Pflege und wurde von IKEA an anderen Standorten bereits verwirklicht.</p> <p>7. Der Bund Naturschutz fordert verbindliche Festsetzungen zur Gewährleistung des Immissionsschutzes für den Fall, dass eine weitere Lockerung oder eine völlige Freigabe der Ladenöffnungszeiten erfolgt. Vertreter der Fa. IKEA haben in der Vergangenheit erklärt, dass sie ihre Möbelhäuser auch rund um die Uhr öffnen würden, sobald dafür die gesetzlichen Voraussetzungen bestehen. Gleichzeitig gibt es immer wieder ernst zu nehmende politische Bestrebungen, die Ladenöffnungszeiten völlig bei zu geben. Sollten verlängerte Ladenöffnungszeiten gesetzlich ermöglicht werden, so wären die dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Berechnungen hinfällig und die geplan-</p>	<p>ändern, so dürfte dies wie in vielen weiteren ähnlichen Nutzungen auch, eine Nutzungsänderung im bauordnungsrechtlichen Sinne darstellen bzw. zur Folge haben. Damit dürfte auch eine Überarbeitung des Gutachtens und eine mögliche Anpassung der Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sein. Dieser Sachverhalt ist jedoch nicht Gegenstand der vorliegenden Bebauungsplanverfahrens, sondern ist vielmehr ein bauordnungsrechtlich zu betrachtendes Problem. Die Anregung wird hiermit zur Kenntnis genommen, muss jedoch zurückgewiesen werden.</p> <p>8. Seitens der Fachdienststellen wie Ordnungsamt, Amt für Umweltplanung und Grünflächenamt wurde hinsichtlich der Bewertung einzelner Maßnahmen in der Eingriffs-/ Ausgleichbilanzierung keine Bedenken vorgebracht. Die Anregung wird daher zurückgewiesen.</p> <p>9. Die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft können sowohl in textlicher als auch zeichnerischer Form festgesetzt werden. Im vorliegenden Bebauungsplanentwurf werden die Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft sowohl in textlicher (vgl. Ziffer 10 der textlichen Festsetzungen) als auch in zeichnerischer Form (vgl. Planeintrag mit Grünflächen und zu pflanzenden Bäumen) festgelegt. Das Gutachten zur Bilanzierung der Eingriffs-/ Ausgleichsmaßnahmen beinhaltet neben einer Bewertung der Maßnahmen in Form von sog. Biotopwertpunkten auch eine Flächenbilanzierung. Die Ermittlung von Art, Umfang und Erheblichkeit des zu erwartenden Eingriffs sowie zur Darstellung möglicher Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen ein Eingriffs-/ Ausgleichsgutachten ergeben sich im Rahmen des Satzungsverfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 274 auf der Grundlage der Satzung zur Erhebung von Kostenerstattungsbeträgen nach § 135 c Baugesetzbuch (Naturschutzkostenerstattungssatzung) - NKS -. Die Anregung wird deshalb zurückgewiesen.</p>
--	---

SATZUNGSVERFAHREN ZUR AUSTELLUNG DES BEBAUUNGSPLANES NR. 274 „IKEA - EINRICHTUNGSHAUS“

BETEILIGUNG DER TRÄGER ÖFFENTLICHER BELANGE GEM. § 4 ABS. 1 BauGB

	<p>ten Lärmschutzmaßnahmen unzureichend.</p> <p>8. Der Bund Naturschutz fordert eine Überarbeitung des Eingriffs-/ Ausgleichsgutachtens. Dabei sind insbesondere die geplanten Parkplatz- Bäume deutlich niedriger zu bewerten als Bäume, die auf Standorten mit rundum offenem Boden vorgesehen sind. In der Bewertung des geplanten Zustands werden die Bäume, die auf schmalen Pflanzstreifen zwischen vollständig und teilweise versiegelten Flächen vorgesehen sind, genauso hoch bewertet wie Bäume mit rundum offenem Boden. Alle Erfahrungen zeigen jedoch, dass die Entwicklung dieser Bäume aufgrund der wesentlich ungünstigeren Bedingungen zwischen Kfz-Stellplätzen (Trockenheit, Strahlungshitze, mechanische Beschädigungen, eingeschränktes Wurzelwerk) nicht vergleichbar mit unbelasteten Standorten ist. Die dafür angesetzten Wertpunkte sind daher entschieden zu hoch. Außerdem kann bei den geplanten Wasserbecken allein schon von Größe und Zuschnitt sicher nicht von naturnahen Teichen gesprochen werden, so dass auch diese Werte zu reduzieren sind. Entsprechend der geringeren Bewertung ist ein zusätzlicher Ausgleich nachzuweisen.</p> <p>9. Im vorliegenden Planentwurf werden entgegen der gesetzlichen Vorgabe keine Maßnahmen zum Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft festgesetzt. Der Bund Naturschutz fordert daher eine verbindliche Festsetzung konkreter Ausgleichsmaßnahmen im Bebauungsplan. Die Angabe von Wertpunkten steht nach Auffassung des Bundes Naturschutzes keinen Ausgleich dar. Nach § 1a Abs. 3 des Baugesetzbuches erfolgt der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete ... Festsetzungen nach § 9 als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Im vorliegenden Bebauungsplan fehlen solche Festsetzungen vollständig.</p>	
--	--	--