

BEGRÜNDUNG

1. Ziel und Zweck der Planung

1.1 Bisheriges Planungsrecht

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan der Gemeinde Alfter wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans 082 Wohnbaufläche - W dargestellt; die Höchstgrenze der GFZ wird für diese Wohnbaufläche auf 0,8 festgesetzt. Außerdem ist für den Bereich des Bebauungsplans das Symbol Kinderspielplatz dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 082 erstreckt sich auf Flächen des rechtskräftigen Bebauungsplans Nr. 024 "Auf dem Blickenacker" der Gemeinde Alfter. Südlich des Ahrweges besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 024, südwestlich grenzt an den Bebauungsplan Nr. 082 der weiter bestehende Bebauungsplan Nr. 024 an. Die Erschließungsstruktur des BP Nr. 082 ist auf diesen verbleibenden Rechtsplan abgestimmt.

1.2 Ziel der Planung

Ziel des Bebauungsplans ist es, unter Berücksichtigung der verkehrlichen Anschlußpunkte aus den bestehenden Bebauungsplänen (Ahrweg, Impekovener Straße) die festgesetzten Straßenquerschnitte zu überprüfen und dem heutigem Ausbaustandard anzupassen.

In dem Bestreben der Gemeinde Alfter, kurzfristig dringend benötigten Wohnraum zur Verfügung zu stellen, sollte darüber hinaus die im Bebauungsplan Nr. 024 festgesetzte Baustruktur im Hinblick auf eine neuzeitliche Bauweise überarbeitet werden.

Da die wesentlichen Infrastruktureinrichtungen sowie Ver- und Entsorgungseinrichtungen im näheren Umfeld des Plangebietes bereits vorhanden sind, soll durch die Realisierung des Bebauungsplans kurzfristig Wohnraum in der Ortslage Oedekoven zur Verfügung gestellt werden. Die Verfahrenserleichterungen, die das Wohnbauländerleichterungsgesetz bei der Aufstellung von Bebauungsplänen vorsieht, kommen daher zur Anwendung.

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans wird ein Kinderspielplatz im Bebauungsplan festgesetzt, der der Größe des geplanten Wohngebietes entspricht.

Ein weiteres Ziel des Bebauungsplans ist es, die Belange von Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes frühzeitig in die Planung einzustellen. Daher wurde bereits vor der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs der Landschaftsbestand kartiert und bewertet. Auf Grundlage dieser Landschaftsbewertung wurde eine Flächenbilanzierung erarbeitet, aus der zu entnehmen ist, wie der zu erwartende Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann.

2. Lage des Plangebietes und Bestand

Das Plangebiet liegt im südlichen Teil der Ortslage Oedekoven und wird im wesentlichen begrenzt

- im Südosten durch den Ahrweg,
- im Westen durch bestehende landwirtschaftliche Nutzungen,
- im Norden durch die Impekovener Straße,
- im Nordosten durch rückwärtige Grundstücke, erschlossen durch die Impekovener Straße.

Das Plangebiet ist derzeit mit Ausnahme einiger weniger Gebäude entlang des Ahrweges und der Impekovener Straße unbebaut. Die Freiflächen werden fast ausschließlich landwirtschaftlich genutzt (siehe dazu Bestandsbewertung/Eingriffsregelung).

Im östlichen Teil des Plangebietes durchquert ein verrohrter Bach das Baugebiet zwischen Impekovener Straße und Ahrweg. Die Lage dieser Bachverrohrung bzw. die Sicherung dieser Leitungen wird im Bebauungsplan gesichert.

3. Vorgaben der Planung

Da im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 082 ausschließlich die Baugebietsart Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt wird und der Flächennutzungsplan für diese Bereiche Wohnbaufläche W darstellt, kann festgestellt werden, daß der Bebauungsplan gemäß § 8 (2) BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt wurde.

Da es sich bei dem vorliegenden Bebauungsplan um Innenbereich handelt, erstreckt sich auch kein Landschaftsplan auf diese Flächen; Landschaftsschutz besteht für diese Flächen ebenfalls nicht.

Die unter 2. angesprochene Bachverrohrung bzw. deren Sicherung im Bebauungsplan ist zu beachten.

Die geplante Einmündung der Hauptsammelstraße (Verbindung zwischen Impekovener Straße und Ahrweg) in die K 46 erfolgte unter Berücksichtigung der beabsichtigten Umbaumaßnahmen im Bereich dieser Straße.

4. Begründung der Planinhalte

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Sowohl für die bestehende Wohnbebauung entlang des Ahrweges bzw. der Impekovener Straße als auch für die neu hinzukommenden Wohnbauflächen wird die Baugebietsart Allgemeines Wohngebiet - WA festgesetzt. Obwohl auf diesen Wohnbauflächen fast ausschließlich Wohnnutzung entstehen wird, wurde die Baugebietsart Allgemeines Wohngebiet gewählt, da der für ein reines Wohngebiet erforderliche niedrigere Störgrad in unmittelbarer Nachbarschaft der K 47 bzw. der geplanten Sammelstraße zwischen Impekovener Straße und Ahrweg durch die bestehende bzw. zu erwartende Verkehrsbelastung nicht gegeben ist. Darüber hinaus ermöglicht die Baugebietsart Allgemeines Wohngebiet entsprechend dem Nutzungskatalog des § 4 (2) BauNVO eine wohnverträgliche gewerbliche Nutzung.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wie Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen wurden für die Wohnbauflächen ausgeschlossen, da für solche gewerbliche Nutzung innerhalb des kleinparzellierten Wohngebietes keine Flächen zur Verfügung stehen. Darüber hinaus ist die Ansied-

lung dieser Arten von Nutzungen eher in den gewerblich genutzten Bereichen von Oedekoven sinnvoll.

Die gemäß § 4 (3) BauNVO ausnahmsweise zulässigen Betriebe des Beherbergungsgewerbes und sonstige nicht störende Gewerbebetriebe wurden nicht ausgeschlossen, um den zukünftigen Nutzern des Wohngebietes, verbunden mit ihrem Wohnhaus, entsprechende Nutzungen zu ermöglichen. Beispielsweise wäre die Errichtung eines kleinen Pensionsbetriebes innerhalb des Plangebietes denkbar. Im Sinne einer flexiblen Angebotsplanung sollen entsprechende wohngebietsverträgliche Nutzungen nicht im vorhinein ausgeschlossen werden.

Die überbaubaren Grundstücksflächen für die einzelnen Grundstücke wurden auf den bebauten Grundstücken entlang des Ahrweges sowie der Impekovener Straße großzügig um die bestehenden Gebäude festgesetzt, so daß geringfügige Erweiterungen der bestehenden Gebäude ermöglicht werden. So wird z.B. der Anbau eines Erkers oder eines Wintergartens ermöglicht.

Bei der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche für die neu hinzukommenden Wohnbauflächen wurden sowohl der Vorentwurfsplan des beauftragten Stadtplanungsbüros als auch die Entwurfsvorstellungen des späteren Bauträgers dieses Wohngebietes zugrund gelegt.

Das Bebauungskonzept des Bauträgers sieht entlang der Hauptsammelstraße die Errichtung von Reihenhäusern vor. In nordöstlicher bzw. südwestlicher Richtung, abgehend von der Haupterschließung, nimmt die Baudichte über Doppelhäuser bis zu der Errichtung von Einzelhäusern ab. In Abstimmung mit dem späteren Bauträger konnte im Vorfeld der Bebauungsplanung auf der Grundlage des Nutzungskonzeptes die Größe der einzelnen Baufenster, umgrenzt von Baugrenzen, sehr differenziert festgesetzt werden, so daß auf eine zusätzliche Festsetzung der Bauweise verzichtet werden konnte. Lange Baubänder, wie sie im Rahmen einer Angebotsplanung im Bebauungsplan typischerweise festgesetzt werden, um eine große Flexibilität bei der späteren Nutzung zu gewährleisten, konnten somit vermieden werden. Durch diese differenzierte Bauflächenfestsetzung ist gewährleistet, daß die baulichen Anlagen entsprechend dem Nutzungskonzept des Bauträgers realisiert werden. Für drei Grundstücksflächen entlang des Ahrweges wurde die Bauweise Einzelhäuser festgesetzt, um neben den durch den Bebauungsplan festgesetzten Erweiterungsmöglichkeiten zu verhindern, daß dort zukünftig Großgebäudeformen entstehen, die im näheren Umfeld des Ahrweges untypisch sind. Die an diese Grundstücke südlich angrenzende überlange Wohnbebauung ist ein Beispiel dafür, wie die bestehende Einzelhausstruktur entlang des Ahrweges ohne eine derartige Festsetzung aufgebrochen werden kann.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird für das Allgemeine Wohngebiet bestimmt durch die Festsetzung der Grundflächenzahl, der Geschoßflächenzahl sowie der Zahl der Vollgeschosse. In der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung spiegelt sich für das geplante Wohngebiet das Nutzungskonzept des Bauträgers wider. Entsprechend der vorgesehenen eingeschossigen bzw. zweigeschossigen Bebauung wird das für Wohngebiete typische Dichtemaß festgesetzt. Das im Bebauungsplan festgesetzte Maß der baulichen Nutzung geht über kein Dichtemaß hinaus, das nicht bereits im näheren Umfeld des Bebauungsplans als Vorbild gegeben ist.

4.3 Verkehrsflächen

Die geplanten Verkehrsflächen werden sowohl als Erschließungsstraßen für das Wohngebiet als auch im Hinblick auf ihre gesamtstädtische Bedeutung im Bebauungsplan festgesetzt. Die Verbindungsstraße zwischen Ahrweg und Impekovener Straße wird als Sammelstraße festgesetzt, die im gesamtstädtischen Zusammenhang zukünftig in nördlicher Richtung in Richtung Kramersbusch weitergeführt werden kann bzw. in südlicher Richtung über den Ahrweg hinaus bis zum Gewerbegebiet weiterführen wird. Der Regelquerschnitt für diese Hauptsammelstraße berücksichtigt neben den erforderlichen Gehwegen und Parkbuchten die Breite einer Fahrbahn von 6,0 m, die für den Begegnungsverkehr Bus/Bus erforderlich ist. Die Fahrbahnbreite von 6,0 m wurde mit dem Betreiber der Buslinien (Stadtwerke Bonn) abgestimmt.

Für den von der Haupteerschließung abgehenden Erschließungsstich in nordöstlicher Richtung bzw. davon wiederum abzweigende Stiche ist der Ausbau als Mischbaufläche vorgesehen. Ein Straßenquerschnitt von 6,5 m für diese Verkehrsflächen erscheint ausreichend. Vor Kopf der Erschließungsstichstraßen wurden Flächen für Wendehämmer festgesetzt, die derart dimensioniert wurden, daß ein Befahren mit Müllfahrzeugen bzw. deren Wenden möglich ist.

Der in der Örtlichkeit bestehende Fußweg (Flurstück Nr. 580, im Besitz der Gemeinde Alfter) wurde im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fuß- und Radweg festgesetzt. Dieser Weg, der derzeit als Erschließung für die landwirtschaftlichen Flächen dient, kann zukünftig für die Bewohner des Wohngebietes eine willkommene fußläufige Abkürzung in Richtung Ortszentrum Oedekoven darstellen.

Zur besseren Aufschließung einiger Grundstücksflächen wurden, ausgehend von den öffentlichen Verkehrsflächen, kurze Erschließungsstiche als Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der angrenzenden Anlieger festgesetzt. Diese Festsetzung wurde getroffen, da der Ausbau dieser kurzen Erschließungsstiche nicht im öffentlichen Interesse liegt und somit auch eine Verkehrssicherungspflicht für diese Verkehrsflächen später nicht bei der Gemeinde verbleiben soll.

Da im Bebauungsplan ausschließlich die Bebauung mit Familienheimen vorgesehen wird, ist damit zu rechnen, daß die erforderlichen Stellplätze und Garagen vollständig auf den Einzelgrundstücken nachgewiesen werden. Darüber hinaus sind im öffentlichen Verkehrsraum Besucherstellplätze innerhalb von Parkbuchten bzw. im Bereich der Mischbauflächen vorgesehen. Durch die Zuordnung der Stellplätze und Garagen zu den einzelnen Baufeldern wird auf die Errichtung von Garagen oder Stellplatzhöfen, die das städtebauliche Erscheinungsbild des Wohngebietes beeinträchtigen würden, verzichtet.

4.4 Ver- und Entsorgung

Wie bereits unter 4.3 erwähnt, ist das Befahren mit Müllfahrzeugen bei der Dimensionierung der Verkehrsflächen berücksichtigt worden.

Durch den Anschluß der Entwässerung aus dem Wohngebiet an das öffentliche Kanalnetz ist die Entsorgung gewährleistet.

Für die Sammlung von Rohstoffen in Container, soweit diese nicht bereits über die Vorsortierung im Hausmüll geschieht, wurde eine Fläche im Einmündungsbereich der Hauptsammelstraße in den Ahrweg festgesetzt. Diese Containerflächen bieten ausreichend Platz für ca. 4 Sammelcontainer. Die Lage der Containerflächen ist hin-

sichtlich der Erreichbarkeit sowohl für die umliegenden Nutzer als auch für das Entsorgungsunternehmen als günstig zu bezeichnen.

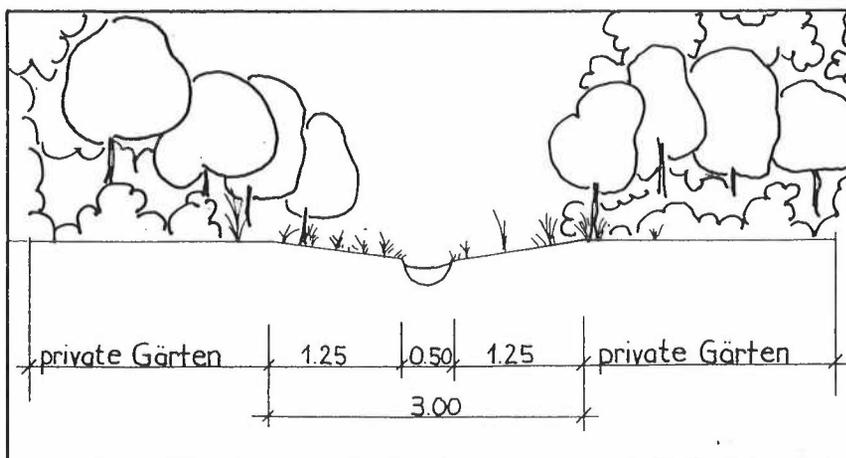
4.5 Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz

Entsprechend der Darstellung des Flächennutzungsplans sowie den Vorgaben aus dem Bebauungsplanvorentwurf wurde im Rechtsplan im südlichen Teil des Wohngebietes ein öffentlicher Kinderspielplatz in einer Größe von ca. 1.000 qm festgesetzt. Berücksichtigt man die Tatsache, daß das Wohngebiet zukünftig noch in südwestlicher Richtung erweitert werden kann (rechtskräftiger Bebauungsplan Nr. 024), erscheint die Lage des Kinderspielplatzes, bezogen auf das Gesamtgebiet, zentral und aus allen Richtungen gut erreichbar.

4.6 Bachverrohrung, Trassensicherung

Im nordöstlichen Teilbereich des Bebauungsplangebietes verläuft zwischen Impekoverner Straße und Ahrweg ein Bach, dessen genauer Verlauf nur in Teilabschnitten anhand bestehender Kanaleinmessungen bekannt ist. Da dieser teilweise verrohrte Bach Entwässerungsfunktionen für bestehende Baugebiete sowie hinzu kommende Bauflächen hat, ist die Sicherung der Trasse im öffentlichen Interesse. Entsprechend der derzeit bekannten Lage des Baches wurde daher ein Geh- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde in einer Breite von 3,0 m festgesetzt. Auf der Grundlage dieser Festsetzung im Bebauungsplan ist bei Bedarf eine grundbuchrechtliche Sicherung der Bachtrasse zu einem späteren Zeitpunkt möglich.

Im Rahmen der vorgezogenen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde vom Rhein-Sieg-Kreis die Anregung vorgebracht, die Lage des Baches in einer Breite von ca. 8 m im Bebauungsplan zu sichern, so daß zu einem späteren Zeitpunkt die Möglichkeit gewährleistet wäre, beispielsweise eine Renaturierung und damit Offenlegung des Baches durchführen zu können. Aus Sicht des Plangebers erscheint die Umsetzung einer solchen Festsetzung aufgrund der bestehenden Grundstücksverhältnisse vor allen Dingen im Bereich der Grundstücke, die durch die Impekoverner Straße erschlossen werden, als sehr fragwürdig, da dort in bestehende, dicht bepflanzte Gartengrundstücke eingegriffen werden müßte, was wiederum einen Eingriff in Natur und Landschaft präjudizieren würde. Es wird davon ausgegangen, daß durch die Festsetzung eines 3 m breiten Geh- und Leitungsrechts im Bereich der Bachlage eine spätere Renaturierung des Baches ebenfalls möglich ist. Die nachfolgend dargestellte Querschnittsskizze macht dies deutlich.



Über diese 3 m Geh- und Leitungsrecht hinaus wurde im Bebauungsplan ein insgesamt 7 m breiter Streifen als Hinweis eingebracht, innerhalb dessen, teilweise außerhalb des Geltungsbereichs liegend, eventuell zu einem späteren Zeitpunkt ein wasserrechtliches Verfahren, beispielsweise zu einer umfangreicheren Renaturierung dieses Baches durchgeführt werden kann. Durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen im Bereich des Baches wurde diesem Aspekt im Bebauungsplan Rechnung getragen.

Im Rahmen der Eingriffsregelung bleibt festzustellen, daß innerhalb der Geh- und Leitungsflächen eine Renaturierung im Sinne einer Minderungsmaßnahme zu einem späteren Zeitpunkt durchführbar ist. Durch städtebauliche Verträge wird gesichert, daß der vollständige Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft, der im Baugebiet entsteht, auf gemeindeeigenen Grundstücken an einem anderen Standort vorgenommen wird. Insofern wird im vorliegenden Bebauungsplan BP 082 eine Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft erreicht, wie sie in vergleichbaren Bebauungsplänen selten erreicht werden kann (siehe weiter unter Pkt. 4.7).

4.7 Eingriffsregelung

Gemäß § 8 a Bundesnaturschutzgesetz sind Eingriffe in Natur und Landschaft, die durch die Festsetzungen eines Bebauungsplans präjudiziert werden, im Geltungsbereich dieses Bebauungsplan, wenn sie nicht zu verhindern sind, auszugleichen.

Die Sicherung von Ausgleichsmaßnahmen innerhalb und ausserhalb des Plangebietes soll über einen städtebaulichen Vertrag erfolgen; anderenfalls erfolgt sie über die Gemeinde.

Um die Belange von Natur und Landschaft angemessen in den Planungsprozeß einzustellen zu können, wurde vor Planungsbeginn eine landschaftliche Bestandserhebung erstellt, um die Gegebenheiten frühzeitig in die Entwurfsideen einfließen lassen zu können.

Bestand

Der weitaus überwiegende Teil des Plangebietes ist derzeit nicht bebaut. Der größte Teil der baulich nicht genutzten Freiflächen wird derzeit landwirtschaftlich intensiv genutzt. Einzelgehölze sowie andere schützenswerte Landschaftsbestandteile sind innerhalb der landwirtschaftlichen Nutzfläche nicht vorhanden. Im äußersten nordöstlichen Teil des Plangebietes befindet sich eine extensiv genutzte Weidefläche mit einer entsprechend höheren Wertigkeit.

Im Bereich der nördlichen Fortführung der Hauptsammelstraße Richtung Kramersbusch befinden sich derzeit Zier- und Nutzgärten, die vor allen Dingen im nördlichen Bereich dicht mit Laubgehölzen bestanden sind.

In der Plandarstellung zur Bestandsbewertung wurden die bereits bebauten Grundstücksflächen aus der nachfolgend aufgeführten Bilanzierung herausgenommen, da in diesen Bereichen bauliche Erweiterungen nicht mehr zu erwarten sind. Durch die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf diesen Grundstücken ist der teils sehr wertvolle Aufwuchs mit Laubgehölzen gesichert. Die Plangrundlage, auf der der Landschaftsbestand kartiert und mit einer entsprechenden ökologischen Wertigkeit versehen wurde, wird Anlage zum Bebauungsplan.

5. Bodenordnende Maßnahmen

Die bereits eingeleiteten bodenordnenden Maßnahmen (Umlegung) werden dann zum Abschluß gebracht, wenn ansonsten der Bebauungsplan nicht verwirklicht werden kann.

6. Kosten

Sofern der Gemeinde durch die Aufstellung des Bebauungsplanes Kosten entstehen, werden diese aus dem Gemeindehaushalt abgedeckt.

Eine Refinanzierung erfolgt, soweit erforderlich und möglich, nach Bundesbaugesetz bzw. Kommunalabgabengesetz in Verbindung mit den dazu erlassenen Satzungen.

Vorstehende Begründung wurde vom Rat der Gemeinde Alfter in seiner Sitzung am 24.02. und 28.4.1994 gemäß § 3 a Abs. 2 BauGB zur Offenlage beschlossen und hat zusammen mit dem Bebauungsplanentwurf in der Zeit vom 09.05. - 09.06.1994 öffentlich auszulegen.

Alfter, den 10.06.1994

Gemeinde Alfter
Der Gemeindedirektor
Im Auftrage:



(Berbuir)

Bilanzierung

Auf Grundlage der erarbeiteten Landschaftsbewertung wurde in Abgleich mit den Festsetzungen des Bebauungsplans der maximal zulässige bzw. zu erwartende Eingriff berechnet. Der Eingriff wird in folgende Bereiche unterteilt:

- Eingriff durch öffentliche Verkehrsflächen
- Eingriff durch Wohnbauflächen.

Während die Flächen für die öffentlichen Verkehrsflächen als Ganzes in die Eingriffsbilanzierung eingehen, wurde bei der Errechnung der innerhalb der Wohngebiete zu erwartenden Eingriffe eine GRZ von 0,4 zugrunde gelegt. Bei der zu erwartenden Nutzung als Wohngebiet wird eine Verdichtung der Bauflächen von 40 % als absolut ausreichend erachtet.

In der Flächenbilanzierung wird der Gesamteingriffsumme (Verlust an ökologischen Werteinheiten) ein Gesamtwert für die Ausgleichsmaßnahmen entgegengesetzt. Aus der Bilanzierung ist erkennbar, daß der zu erwartende Eingriff im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes vollständig ausgleichbar ist.

Wie aus der Plandarstellung zur Flächenbilanzierung ersichtlich ist, gibt es **ausserhalb** des Plangebietes zwei infrage kommende Ausgleichsflächen, die im Besitz der Gemeinde Alfter sind. Die mit A 1 bzw. A 2 gekennzeichneten Ausgleichsflächen haben jeweils eine Größe von etwas mehr als 5.000 qm. Entsprechend der Eingriffsbilanzierung kann auf den mit A 1 gekennzeichneten Flächen der Ausgleich für den durch die Realisierung des Baugebietes zu erwartenden Eingriff erfolgen. Auf den mit A 2 gekennzeichneten Grundstücksflächen ist der Ausgleich für den durch die Realisierung der Verkehrsflächen zu erwartenden Eingriff vorgesehen. Das nachfolgend aufgeführte Pflanzschema sollte bei der Anlage der Obstwiesen Anwendung finden bzw. in den städtebaulichen Vertrag, durch den Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden, aufgenommen werden. **(Gemeindegrundstücke " Auf der Heide ")**

Bei der Anlage der Obstwiese sind folgende Baumarten zu verwenden:

Apfel-Sorten: Kaiser Wilhelm, Rote Sternrenette, Rheinischer Bohnapfel, Winterrambour, Roter Boskop, Zuccalmaglio, Jakob Lebel, Klarapfel, Dülmener Rosenapfel, Ontario, Berlepsch.

Birnen-Sorten: Pastorenbirne, Köstliche von Charent, Gute Graue, Gellerts Butterbirne, Bosc Flaschenbirne sowie Hauszwetsche, Nancy-Mirabelle.

Auf den für den Ausgleich erforderlichen Flächen sind die Obstbäume in einem Pflanzraster 10 x 10 m anzupflanzen und zu pflegen. Alle Pflanz- bzw. Pflegemaßnahmen sind mit dem Grünflächenamt der Gemeinde Alfter abzustimmen.

Ausgleichsmaßnahmen

Die Bilanzierung ergibt, daß für die Anlage der erforderlichen Ausgleichspflanzungen insgesamt eine Fläche von 8.200 qm erforderlich wird.

Eingriffsbilanzierung/Kompensationsberechnung

Baufläche: WA, GRZ = 0,4

Eingriffe	Biotopwert abzüglich vorher	Biotopwert hinterher	x Flächengröße = des Eingriffs	Verlust an ökologischen Werteeinheiten
Gebäude,	2	0	146	292
Garagen, Zufahrten u.a	6	7.067	7.667	46.002
	8	0	058	464
	12 (Weide)	0	1.389	16.668
	12 (Brache)	0	108	2.376

Gesamtfläche: 23.646 qm

23.646 x 0,4 = 9.458

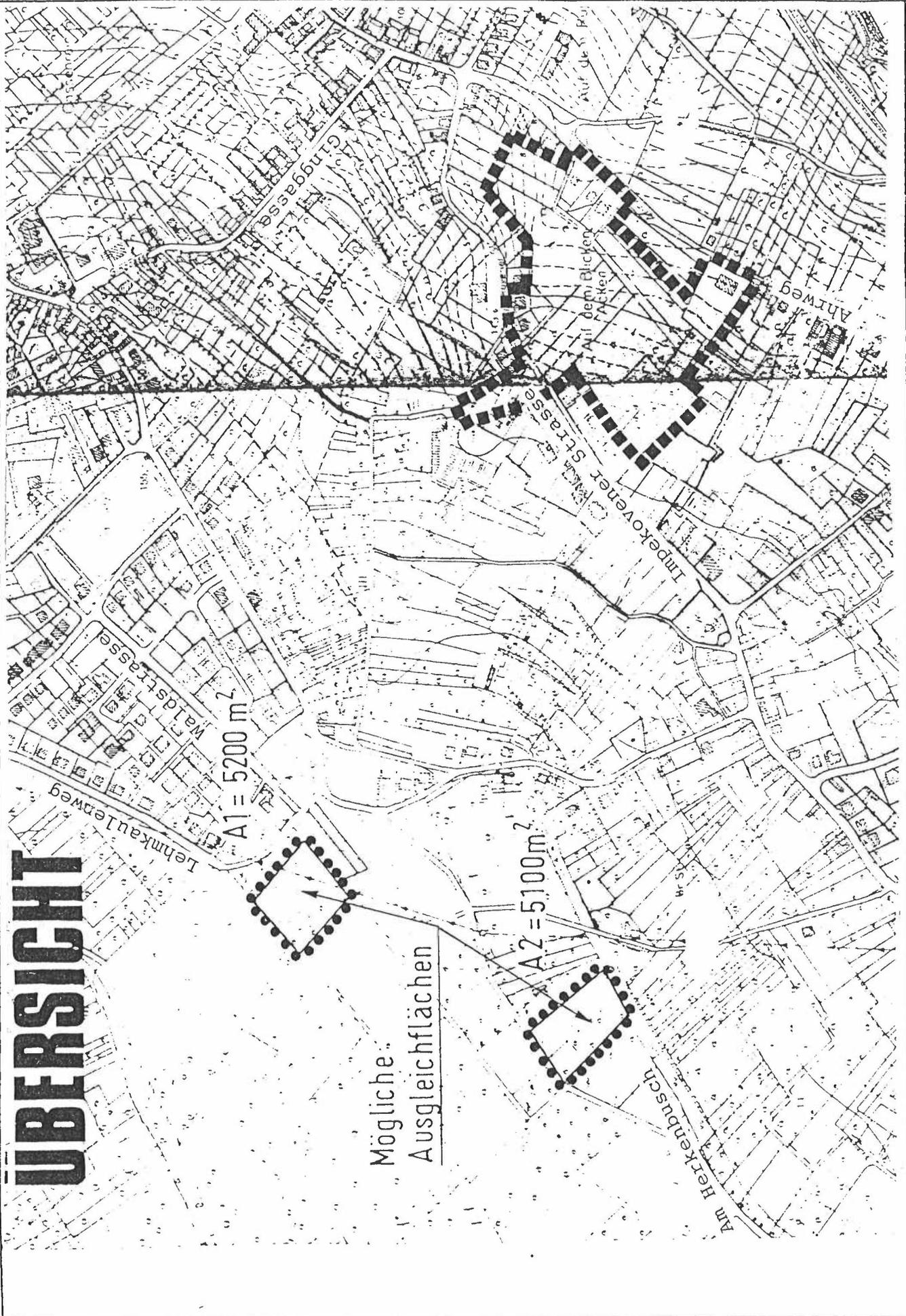
Gesamteingriffssumme:

65.802

Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzungen)	Biotopwert abzüglich nachher	Biotopwert vorher	x Flächengröße = der Maßnahme	Verbesserung an ökologischen Werteeinheiten
A 1	19	6	5.200	67.600
Anpflanzen einer Obstwiese (zugeordnet i.S. von § 8 a BNatSchG)				

Gesamtausgleichssumme:

67.600



UBERSICHT

Mögliche
Ausgleichflächen