

Begründung

Satzungsbegründung

gemäß § 9 (8) BauGB zum Bebauungsplan Nr. 85 "Silberweg/Erzweg" der Stadt Emsdetten

1. Allgemeines

In der Stadt Emsdetten besteht ein erheblicher Bedarf an Wohnbaugrundstücken. Diesem ist durch Planung von Wohnbaugebieten Rechnung zu tragen. Zur Ermittlung des tatsächlichen Bedarfs und im Interesse einer geordneten Stadtentwicklung, auch im Hinblick auf landesplanerischen Entwicklungsvorgaben, wurde 1992 ein Stadtentwicklungsprogramm erarbeitet und vom Rat beschlossen. Dieses Programm war auch Grundlage für die Abstimmung mit den landesplanerischen Zielsetzungen. Es wird nun schrittweise in konkrete Bauleitplanung umgesetzt. Hierzu hat der Rat in seiner Sitzung am 03.05.1994 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 85 "Silberweg/Erzweg" beschlossen.

In Anlehnung an den Entwurf zur Fortschreibung des GEP wurde das betroffene Areal im Zuge der 11. Änderung des Flächennutzungsplanes als Wohnbaufläche ausgewiesen. Insofern liegt eine grundsätzliche Abstimmung in der Zielsetzung der verschiedenen Planungsträger vor.

2. Räumlicher Geltungsbereich

Die Grenze des Planbereiches verläuft wie folgt:

im Norden: eine Bautiefe nördlich des Goldbergweges,
im Osten: entlang der östlichen Begrenzung des Silberweges,
im Süden: entlang der nördlichen Begrenzung der Borghorster Straße,
im Westen: eine Bautiefe westlich des Erzweges.

Der exakte Grenzverlauf ergibt sich aus dem Plan. Die Größe des Plangebietes beträgt ca. 10,2 ha.

3. Planung

3.1 Art und Maß der Nutzung:

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung und um den berechtigten Ansprüchen der künftigen Bewohner des Planbereichs zu genügen, ist es bei der Bestimmung der Art der Nutzung von besonderer Bedeutung, die unmittelbare Umgebung näher in Betracht zu ziehen. Im Norden und Westen ergeben sich hieraus keine Probleme. Diese Flächen werden landwirtschaftlich genutzt und sollen nach den Entwicklungsvorstellungen künftig ebenfalls einer Wohnbebauung zugeführt werden. Östlich wird das Plangebiet vom Silberweg, einer Kreisstraße tangiert, der sich ein Wohngebiet anschließt. Das prognostizierte Verkehrsaufkommen für die Kreisstraße erfordert zwar schützende Festsetzungen, steht jedoch einer Wohnnutzung nicht generell entgegen, wie unter Pkt. 3.6 näher dargelegt. Die südlich verlaufende Borghorster Straße, eine stark frequentierte Landstraße mit einem sich daran anschließenden Gewerbegebiet, macht jedoch besondere Schutzvorkehrungen für das Wohnen erforderlich. Aufgrund eines lärmtechnischen Gutachtens wird der unmittelbar an diese Trasse gelegene Bereich als Mischgebiet ausgewiesen. Hierbei wird durch Festsetzungen sichergestellt, daß die gewerblich zu nutzenden baulichen Anlagen, ergänzt um lärmschützende Einrichtungen, insgesamt die notwendige Lärmabschirmung für das sich anschließende Wohnen sicherstellen. Angrenzend an dieses Mischgebiet wird zunächst ein Bereich als "Allgemeines Wohngebiet" ausgewiesen. Hiermit soll nicht nur ein städtebaulich nahtloser Übergang geschaffen werden, sondern auch die Möglichkeit einer orts-nahen Versorgung. Der übrige Bereich wird als reines Wohngebiet festgesetzt.

Das Maß der Nutzung ist im wesentlichen bestimmt durch die festgesetzte Zahl der zulässigen Voll-geschosse und die vorgegebenen Grund- und Geschoßflächenzahlen. Als Ausnutzungsziffern wurden die nach der Baunutzungsverordnung zulässigen Höchstwerte in Ansatz gebracht. Die ausnahmsweise zulässige Überschreitung dieser Höchstwerte ist durch eine entsprechende Festsetzung ausgeschlossen. Damit wird ein Übermaß der Versiegelung ausgeschlossen. Dies ist vertretbar. Die Erfahrung mit geltenden, gleichzusetzenden Bestimmungen zeigt, daß die vorgegebenen Höchstwerte genügend Raum für individuelle Wünsche beinhalten.

Die Zahl der Vollgeschosse wurde in Abhängigkeit von der Nutzungsart differenziert festgesetzt. Im Mischgebiet und "Allgemeinen Wohngebiet" ist die Zweigeschossigkeit als Höchstgrenze vorgegeben. Hiermit wird den vielfältigen Nutzungsmöglichkeiten neben dem Wohnen in diesen Gebietskategorien Rechnung getragen.

Gleichzeitig wird damit im Wohngebiet die Entwicklung verdichteten Wohnens offengehalten. Die Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern steht diesem Gedanken nicht entgegen. Hierdurch wird lediglich ein Übermaß an Wohndichte sowie die unkontrollierte Entwicklung unerwünschter Bauformen vermieden. Im übrigen entspricht diese Bestimmung der in Ansätzen vorhandenen Bebauung.

Im ausgewiesenen reinen Wohngebiet soll das ortstypische Einfamilienhaus mit ausbaufähigem Satteldach für eine Einliegerwohnung dominieren. Die Geschößzahl wurde daher auf 1 Vollgeschöß begrenzt, wobei die Bauweise ebenfalls als Einzel- und Doppelhaus festgesetzt ist.

Um in diesen Bereichen übertriebenen Mietwohnungsbau zu vermeiden, wird die Zahl der zulässigen Wohnungen je Gebäude begrenzt. Diese einschränkende Festsetzung gilt auch für das Mischgebiet. Sie sichert hier diesen Gebietscharakter und ist weiterhin erforderlich, um von Lärm belastetes Wohnen auf ein Minimum zu beschränken.

Die dargestellten differenzierten Festsetzungen gestatten die Realisierung unterschiedlichster individueller Vorstellungen. In diesem Sinne wurden auch die durch Baugrenzen markierten überbaubaren Flächen großzügig ausgewiesen. Die Nutzungs- und Gestaltungsmöglichkeit der Grundstücke bleibt dadurch variabel. Nachbarliche Interessen und öffentliche Belange bleiben aber gewahrt.

Die festgesetzte offene Bauweise, charakterisiert durch Einzel- und Doppelhäuser sowie Hausgruppen und die begrenzten Ausnutzungsziffern kommen dabei den ökologischen Belangen entgegen. Die Möglichkeit einer intensiven baulichen Nutzung wird insoweit eingeschränkt, wie dies für ein gesundes Wohnen erforderlich ist. Darüberhinaus wird hiermit der ländlichen Siedlungsstruktur entsprochen. Dies wird unterstützt durch die besonderen eigens hierfür getroffenen Festsetzungen. Dem Anliegen, Baugelände sparsam zu nutzen, wird dadurch Rechnung getragen, daß die Planung nur eine Grundstücksgröße von durchschnittlich 532 qm vorsieht. Damit wird eine Einwohnerdichte von 83 E/ha erreicht.

Die Beschränkung von Nebenanlagen auf die überbaubaren Grundstücksflächen soll eine Zersiedlung verhindern. In der Konsequenz wird damit die Absicht verfolgt, auf den privaten Grundstücksflächen zusammenhängende Grünbereiche zu schaffen. Durch den Zusammenhang erhalten sie auch ökologische Bedeutung. Damit wird auch den Belangen von Natur- und Landschaft sowie dem Erhalt eines verträglichen Stadtklimas entsprochen.

Festgesetzt ist auch der Richtwert für notwendige Stellplätze. Dieser über dem üblichen Wert liegende Faktor ist begründet in der auf ein Minimum reduzierten Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen, die dem ruhenden Verkehr nur noch wenig Raum lassen. Aber auch der zu erwartende Zuwachs des Individualverkehrs erforderte diese Festsetzung. Der steigende private Bedarf ist auch im privaten Bereich abzudecken.

Die Unzulässigkeit einiger Nutzungen im Mischgebiet ist begründet in dessen kleinräumiger Abgrenzung. Hierdurch bedingt ergibt sich ein unmittelbares Nebeneinander von gewerblicher Nutzung und Wohnen. Dies ist auch gewünscht, erfordert aber den Verzicht auf alle möglichen Störfaktoren, die lediglich eine räumliche Verlagerung der Immissionsschutzgrenze nach sich ziehen. Dies gilt sowohl unter Berücksichtigung des gewerblichen Lärms als auch für den sich daraus entwickelnden Verkehr.

Durch diese reduzierte Nutzungseinschränkung bleibt der Gebietscharakter gewahrt. Die überwiegende Zahl der allgemein zulässigen Nutzungen bleibt nämlich unberührt. Sofern sich für die hier ausgeschlossene Nutzung Bedarf abzeichnet, stehen anderweitig hinreichend geeignete Flächen zur Verfügung.

Die Nutzung des Planbereiches wird ergänzt durch eine größere Spielplatzanlage (Typ B). Sie ist zentral angeordnet und ist damit hinsichtlich der Größe und den Entfernungen geeignet, den gesamten Bereich zu versorgen. Diese Form der Versorgung wurde gewählt, weil die größere Anlage sich attraktiver gestalten läßt und sich dadurch auch die gewünschte Nutzung einstellt, was sich wiederum positiv auf die Akzeptanz auswirkt. Allerdings wird damit nur dem wohnungsnahen Bedarf entsprochen. Weitere Ansprüche sind in angrenzenden Bereichen abgedeckt.

Das Gebiet wird von dem Wasserlauf 2200 durchzogen. Es soll als offenes Gewässer erhalten bleiben und soweit möglich für die Ableitung von Dachflächenwasser genutzt werden. Der Bebauungsplan weist ihn daher in seinem Bestand aus und trifft entsprechende Festsetzungen für dessen Ausbau, Gestaltung und Unterhaltung. Damit werden sowohl wasserwirtschaftliche als auch ökologische Interessen gewahrt.

Zur Versorgung des Gebietes wurde auf Anregung des künftigen Versorgungsträgers ein Grundstück für eine Transformatorenstation ausgewiesen. Diese Ausweisung wurde vorgesehen, obwohl nicht notwendig, um den Standort in Verbindung mit einer Garagenanlage festzuschreiben. Hiermit wird ein freistehendes artfremdes Gebäude vermieden.

3.2

Gestaltung:

Festsetzungen zur Gestaltung baulicher Anlagen sind auf ein Minimum reduziert. Sie beschränken sich darauf, städtebaulich gestalterische Auswüchse zu vermeiden. In diesem Anliegen sind sie auch begründet. Folgerichtig beschränken sie sich auch im wesentlichen auf die für die Baukörperform maßgeblichen Faktoren. Die gewünschte Gestaltungsvielfalt bleibt dabei erhalten. Die vorgesehenen Ausnahmeregelungen gestatten dies, wobei lediglich noch städtebauliche Aspekte - Bindung an Hausgruppen - zu berücksichtigen sind.

Die zur Gestaltung der Grundstücke getroffenen Festsetzungen sollen ein städtebaulich zusammenhängendes Erscheinungsbild des Siedlungsbereiches sicherstellen. Dies ist sinnvoll und vertretbar, zumal die individuellen Gestaltungs- und Nutzungsmöglichkeiten des Grundstückes nicht eingeschränkt werden. Es kommt aber dem landschaftspflegerischen Anspruch entgegen, wonach das Landschaftsbild auch durch eine Besiedlung nicht mehr als unvermeidbar beeinträchtigt werden soll.

3.3

Umweltverträglichkeit:

Die durch die vorliegende Planung in Anspruch genommenen Flächen werden, soweit sie nicht bereits bebaut sind, zur Zeit sehr unterschiedlich genutzt. Vorrangig handelt es sich zwar um intensiv genutzte Grünflächen, es finden sich aber ebenso mit Obstbäumen besetzte Weiden, Wasserflächen oder auch eine mit Gewächshäusern abgedeckte Gärtnerei. Die einzelnen Flächenanteile ergeben sich aus der Anlage zur ökologischen Bestandsbewertung.

Der Planbereich wird in Anlehnung an das "Osnabrücker Modell" insgesamt als weniger wertvoll eingestuft. Die Planung des Baugebietes ist dagegen unvermeidlich. Die Schaffung weiterer Wohnbaugrundstücke ist unverzichtbar, um dem zwingenden Anspruch der Bevölkerung nachzukommen.

Ziel der Planung ist, den durch die Planung unvermeidlichen Eingriff in Natur und Landschaft sowie Bodenversiegelung auf ein Minimum zu reduzieren und durch geeignete Maßnahmen innerhalb des Siedlungsbereiches soweit wie möglich auszugleichen. Ausgegangen wird hierbei von der Sicherung, Entwicklung und Ergänzung des Baum- und Gehölzbestandes. Hinsichtlich des Versiegelungsgrades wird dies erreicht durch eine auf das unbedingt notwendige Maß reduzierte Verkehrsplanung. Darüber hinaus wurde der zulässige Versiegelungsgrad der einzelnen Grundstücke auf 4/10 der Gesamtfläche begrenzt. Dies ist sichergestellt durch die entsprechende Festsetzung der GRZ, wobei Überschreitungen durch eine entsprechende Bestimmung ausgeschlossen sind. Dies Planungsziel wird ergänzend unterstützt durch die Bestimmung, daß Garagenzufahrten und nicht überdachte Abstellflächen in wasserdurchlässiger Bauweise zu erstellen sind. In diesem Zusammenhang ist es von Bedeutung, daß die Stadt Emmsdetten ihre Abwassersatzung dahingehend geändert hat, daß die Dachflächenwässer auf dem eigenen Grundstück verrieselt werden können. Auf die Nutzung dieser Möglichkeit wird mit Nachdruck gedrängt.

Sollten die Bodenverhältnisse dies nicht in allen Fällen zulassen, wird im Zuge der Erschließungsplanung untersucht, inwieweit der das Plangebiet durchquerende Wasserlauf und angrenzende Vorfluter unter Berücksichtigung der wasserwirtschaftlichen Belange geeignet sind, das anfallende Oberflächenwasser aufzunehmen. Hiermit soll zumindest ein wesentlicher Ausgleich für die unvermeidliche Versiegelung von Flächen erreicht werden.

Um den erforderlichen Ausgleich für den Eingriff in die Landschaft und den Naturhaushalt sicherzustellen, enthält die Planung gezielte Auflagen, die sowohl die einzelnen Wohngrundstücke als auch den öffentlichen Verkehrsraum betreffen. Sie ergeben sich im einzelnen aus den textlichen Festsetzungen. Damit wird, soweit möglich und dem Bundesnaturschutzgesetz folgend, ein Ausgleich unmittelbar im Eingriffsraum erzielt. Dies kommt auch den ökologischen Belangen wie Verbesserung des Stadtklimas und Harmonisierung des Landschaftsbildes entgegen. Auf die entsprechenden Ausführungen unter Pkt. 3.1 wird hingewiesen. Beiden Aspekten wird damit im möglichen Umfang Rechnung getragen.

Da die im einzelnen festgelegten Maßnahmen für den Planungsraum den Eingriff insgesamt nicht ausgleichen, sind zusätzliche Kompensationsmaßnahmen entsprechend der ebenfalls als Anlage zur Satzung beigefügten Ermittlung außerhalb des Plangebietes durchzuführen. Diese Maßnahmen sind zeitlich etwa parallel zu den Eingriffen abzuwickeln.

3.4 Verkehr:

Der Planbereich ist weitestgehend verkehrlich erschlossen. Er wird im Osten von der Kreisstraße 53 und im Süden von der Landstraße 590 tangiert. Im Norden und im Westen verlaufen zwei städtische Verkehrsachsen. Zur weiteren Erschließung bedarf es daher lediglich einer geringfügigen und auf ein Minimum reduzierten Erweiterung der Erschließungsstrassen. Durch die tangierenden übergeordneten Straßen ist damit auch gleichzeitig eine Anbindung an das großräumige Verkehrsnetz gegeben.

3.5 Ver- und Entsorgung:

Der Planbereich wird vom Zentralabwasserplan der Stadt Emsdetten erfaßt. Dieser wird zur Zeit neu überarbeitet im Interesse einer ordnungsgemäßen Abwasserbeseitigung. Für die Beseitigung der Schmutzwässer bedarf es danach einer Erweiterung des vorhandenen angrenzenden Kanalisationsnetzes. Die verfügbare Kläranlage ist ausreichend dimensioniert. Wie bereits unter Punkt 3.3 ausgeführt, wird im Rahmen der Erschließungsplanung untersucht, Oberflächenwasser, soweit schadlos möglich, zu verrieseln oder in offene Vorfluter einzuleiten. Wenn erforderlich, kann dies aber auch durch Erweiterung des vorhandenen Kanalnetzes, das grundsätzlich im Trennsystem geführt ist, problemlos abgeleitet werden.

Die Müll- und Abfallbeseitigung erfolgt durch die städtischerseits geregelte Müllabfuhr. Die einschlägigen Vorschriften finden dabei Beachtung.

Die Versorgung mit Wasser, Strom und Gas wird durch die Stadtwerke Emsdetten sichergestellt. Hierfür bedarf es allerdings auch einer Erweiterung der vorhandenen Versorgungsnetze. Die erforderlichen Kapazitäten können verfügbar gemacht werden. Die ansonsten zuständigen Stellen für die Versorgung des Gebietes wie Telekom und Post werden im Rahmen der Erschließung des Baugebietes rechtzeitig beteiligt.

3.6 Immissionsschutz:

Östlich und südlich des Plangebietes verlaufen zwei stark frequentierte Straßen überörtlicher Bedeutung. Darüberhinaus ist südlich der genannten Straße ein Gewerbegebiet ausgewiesen. Die daraus zu erwartenden Lärmbelastigungen wurden gutachterlich untersucht. Hierbei standen die stark frequentierten Straßenzüge im Vordergrund. Das angrenzende Gewerbegebiet ist bereits wegen der unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung nach den Abstandsklassen gegliedert und konnte darüberhinaus wegen des 5 dB (A) zulässigen höheren Richtpegels vernachlässigt werden. Die nach den Gutachten zu erwartenden Belastungen fanden in der Planung hinsichtlich der Baugebietsausweisung und der damit verbundenen künftigen Nutzung ihren Niederschlag. Ergänzt wird diese differenzierte Ausweisung durch textliche Festsetzungen.

Den Lärmeinwirkungen wird demnach sowohl durch aktive wie passive Maßnahmen entgegengewirkt. Die örtliche Situation wie im Bereich der bereits vorhandenen Bebauung entlang des Silberweges oder in den Knotenbereichen der Verkehrsanlagen läßt eine Abschirmung des Gebietes allein durch aktive Maßnahmen nicht zu. Für die genannten Bereiche ist daher eine Formulierung textlicher, passiver Schallschutzmaßnahmen unvermeidlich. Sie ergeben sich im einzelnen aus dem Planteil II Text. Insgesamt wird der erforderliche Lärmschutz sichergestellt. Weitergehende schützende Maßnahmen wie funktionale Gestaltung oder Anordnung der Gebäude bzw. Gebäudeteile auf den einzelnen Grundstücken sind möglich und werden nicht eingeschränkt. Aktive Maßnahmen auf privater Basis z. B. durch entsprechende Gebäudestellungen oder vergleichbare Anlagen bleiben ebenfalls möglich. Insbesondere kann hiermit der Freiraum vor Lärmbelastung geschützt werden. Die Notwendigkeit, absorbierendes Material für die Lärmschutzanlage zu verwenden, ist begründet in dem Schutz der gegenüberliegenden Wohnnutzungen. Durch diese Vorgabe soll eine zusätzliche Belastung durch Lärmreflektion vermieden werden. Diese Wirkung wird durch die Vorschrift zur Begrünung unterstützt.

Innerhalb des Plangebietes liegt zur Zeit noch eine Gärtnerei. Diese wird jedoch im Zuge der Planrealisierung beseitigt. Somit ist von hier kein Konfliktpotential zu erwarten. Die übrigen vorhandenen Nutzungen sind hinsichtlich ihrer nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung unbedenklich. Dies gilt auch für die umliegenden Bereiche. Die Planung stellt somit sicher, daß auch unter Berücksichtigung des Bestandes und der erkennbaren Entwicklungen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt werden.

4. Altlasten

Das Altlastenkataster der Stadt Emsdetten enthält keine Verdachtsflächen innerhalb des Plangebietes. Unabhängig hiervon ist eine Belastung des Bodens im Bereich der Gärtnerei nicht auszuschließen. Daher wurde eine gutachterliche Untersuchung des Geländes vorgenommen. Diese ergab keinen Anlaß zu irgendwelchen Sanierungsmaßnahmen bzw. von der beabsichtigten Bebauung Abstand zu nehmen. Vorsorglich wurde darauf hingewiesen, daß bei Erdarbeiten im Umfeld der Ölfeuerungsanlage auftretende Verunreinigungen ordnungsgemäß zu entsorgen sind.

Aus den früheren und bisherigen Nutzungsarten des übrigen Planbereiches läßt sich ein Verdacht auf Boden- bzw. Gewässerbelastung nicht herleiten. Auf weitere Untersuchungen wird daher verzichtet.

5. Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Plangebiet liegen weder Denkmale noch denkmalwerte Substanz- oder Gebäudeteile. Die vorläufige Liste über mögliche Denkmale enthält auch keine entsprechenden Aussagen.

Über mögliche Bodendenkmale liegen keine Erkenntnisse vor. Sollten sich bei der Realisierung der Planung Hinweise auf mögliche Funde ergeben, werden diese ordnungsgemäß angezeigt. Besondere Schutzvorkehrungen werden nicht vorgesehen oder festgesetzt.

6. Bodenordnung - Planfolgen

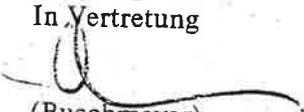
Eine größere Teilfläche des Geländes befindet sich in städtischem Besitz. Der übrige Bereich ist kleinteiliges Privateigentum. Zur Realisierung der Planung ist daher ein Bodenordnungsverfahren erforderlich. Grundlage hierfür ist der vorliegende Bebauungsplan. In diesem Verfahren werden alle sich aus der Planung ergebenden liegenschaftlichen Veränderungen geregelt. Nachteilige Folgen aufgrund der vorliegenden Planung sind daher nicht anzunehmen. Weitergehende Maßnahmen erübrigen sich somit. Auch die gestaffelte Ausweisung des Baugebietes läßt Beeinträchtigungen nicht erkennen. Dies gilt auch für das durch die Planung bedingte zusätzliche Verkehrsaufkommen. Insgesamt stellt die Planung eine ausgewogene und geordnete Entwicklung dar.

7. **Kosten**

Nach überschläglicher Ermittlung erfordert die Erschließung des Plangebietes einen Kostenaufwand von rd. 1.417.000,00 DM. In diesem Betrag sind Aufwendungen für den Grunderwerb nicht enthalten. Nach Abzug der Erschließungsbeiträge verbleibt bei der Stadt eine Belastung von 192.172,00 DM.

Emsdetten, im Februar 1996

Stadt Emsdetten
Der Stadtdirektor
-Planungsamt-
In Vertretung


(Buschmeyer)
Techn. Beigeordneter

Eingriffs- und Kompensationswertermittlung

Fläche (Nr. s. Anl.)	Nutzung	Bewertung	Eingriffe				Kompensation			
			WE	Größe ha	Gesamt- größe	Eingriffs- flächenwert	unversieg. Flächenanteil	WE	Kompensat. Fl.-Wert ha	
1	Grünland	intensiv genutzt, z. T. als Pferdekoppel wenig empfindlicher Bereich	1,2	0,1700 0,0625 0,1050	0,3375	= 0,405	x 0,6 = 0,2025	1,3	0,2633	
2										
3										
4	Obstbaumwiese	Tierhaltung, Hecke Aufwertung durch eine Erweiterung der Fläche nach Westen möglich (bleibt erhalten, deshalb keine Bewertung)	---	0,0100	0,1100	---	---	---		
5	Hausgärten	Obstbäume, Gartenland keine Monokultur wie Rosen (Spargel, Gemüse, Blumen, etc.)	1,2	0,0500 0,0500		= 0,246	x 0,6 = 0,123	1,3	0,1599	
6										
7										
8	Wohnbaugrund- stücke	--- bleibt bestehen, deshalb keine Wertung	---	0,0821 0,0821 0,0822 0,0719	0,3183	---	---	---	---	
9										
10										
11										
12	Grünland	intensiv genutzt, aber sonst keine Beeinträchtigung	1,3	0,1535	0,3159	= 0,4107	x 0,6 = 0,1818	1,3	0,2363	
13			0,1624	-0,0129 VFl.						

181

Fläche (Nr. s. Anl.)	Nutzung	Bewertung	WE	Größe ha	Gesamt- größe	Eingriffs- flächenwert	unversieg. Flächenanteil	WE	Kompensat. Fl.-Wert ha
14	Wohnbaugrund- stück	neue Obstbaumpflanzung, wenn gefördert besteht Schutz (keine überbaubare Fläche)	1,3	0,2956 -0,0240 VFl.		= 0,3843	x 0,6 = 0,1630	1,3	0,2118
15	Grünland	intensiv genutzt wenn empfindlich aufgrund seiner Lage an der Straße und zwischen Wohnbebauung, aber wichtig auf- grund seiner Lage im Gesamtkontext (Sauerampfer, Fuchsschwanz)	1,3	0,3321 -0,0111 VFl.		= 0,4317	x 0,6 = 0,1926	1,3	0,2504
16	Baumbestand	erhalten	---	0,0522		---	---	---	---
17	Wohnbaugrund- stück		1,3	0,3321		---	x 0,6 = 0,1993	1,3	0,2591
18	versiegelte Fläche	Gewächshäuser (0,0) bei Be- bauung mittlere Wertigkeit für Gärten	---	1,9204 -0,2000 VFl.		---	x 0,4 = 0,6882	1,0	0,6882
19	Grünland	intensiv genutzt	1,3	1,2106 -0,0420 VFl.		= 1,5738	x 0,6 = 0,7012	1,3	0,9115
20	Wohnbaugrund- stück	---	---	0,1747 0,0703	0,2450	---	---	---	---
22	Grünland	intensiv genutzt (für Hühner)	0,8	0,0683		= 0,0546	x 0,6 = 0,0418	1,3	0,0533
23	Nadelholz	Weihnachtsbaumkultur	1,0	0,0693		= 0,1040	x 0,6 = 0,0418	1,3	0,0533

182 ✓

Fläche (Nr.-s. Anl.)	Nutzung	Bewertung	WE	Größe ha	Gesamt- größe	Eingriffs- flächenwert	unversieg. Flächenanteil	WE	Kompensat. Fl.-Wert ha
24	Grünland	intensiv genutzt	1,3	0,3791	1,5193	= 1,9751	x 0,6 = 0,7904	1,3	1,0275
25				0,3108					
26				0,3055					
28				0,5239					
				-0,1320					
				VFl.					
				-0,0700					
				K.-Sp.					
27	Graben + Bewuchs	Wertminderung durch Be- bauung + Wegeführung auf 1,3 Besser: Weg außerhalb des Kronenbereiches (2 m Weg + 3 m Grün)	2,1	0,1350		= 0,2835	0,3550	1,5	0,5325
				z. Zi. + 0,2200 Erw.					
29	Obstbaumwiese	alter Baumbestand Aufwertung bei Erhalt + Ersatzpflanzung auf 2,5 denkbar in den Bereichen, wo bereits keine Bäume mehr vorhanden sind, ein Streifen mit Bebauung geschützt gem. § 4 LG (Eingriffe in Natur und Landschaft)	2,1	0,5272		= 1,1071	x 0,6 = 0,2833	1,3	0,3683
				-0,0550 VFl.					
30	Grünland	intensiv genutzt	1,3	0,1400	0,2830	= 0,3679	x 0,6 = 0,1698	1,3	0,2207
31				0,1430					
32	Maisacker		0,6	0,1120	0,1988	= 0,1193	x 0,6 = 0,1193	1,3	0,1551
33				0,0868					

Fläche (Nr. s. Anl.)	Nutzung	Bewertung	WE	Größe ha	Gesamt- größe	Eingriffs- flächenwert	unversieg. Flächenanteil	WE	Kompensat. Fl.-Wert ha
34	Wohnbaugrund- stücke		---	0,1435	0,2055	---	---	---	---
36				0,0620					
35	Obstbaumgarten	regelm. Rasenpflege, daher wenig empfindlich im Gesamt- zusammenhang	1,3	0,0505		= 0,0657	x 0,6 = 0,0303	1,3	0,0394
37	Wiese	ehem. Weide	1,3	0,2520		= 0,3276	x 0,4 = 0,1008	1,0	0,1008
					Summe	= 7,8563			
					rechn.	- 5,5314			
					Defizit	= 2,3249 ha			
					gerundet (s. Anm.)	= 2,0 ha			

Anmerkung:

VFl. = Verkehrsfläche

Zur Ermittlung des nicht überbaubaren Flächenanteils werden folgende Faktoren angesetzt:

in WA- und WR-Gebieten 0,6

(GRZ max. 0,4)

im Mi-Gebiet

(GRZ max. 0,6) 0,4

Der Spielplatz wird wegen seiner intensiven Nutzung als Grünfläche nicht zur Kompensation herangezogen.

Der Einzelbaumbestand und dessen Ergänzung im Bereich des Straßenverkehrsgrüns wird nicht im einzelnen bewertet. Betroffen sind Flächen von insgesamt ca. 2.000 qm. Das Kompensationsdefizit wird zur Vereinfachung geändert.

Der tatsächliche Flächenbedarf ermittelt sich nach der Differenz zwischen dem Eingriffswert und der Bewertung der Ausgleichsmaßnahme in Abhängigkeit von der Ersatzfläche.

Anlage zur Eingriffs- und Kompensationswertermittlung

