

# **Begründung**

**zur Satzung**

**der Stadt Heinsberg**

**bezüglich des**

**Vorhaben- und**

**Erschließungsplanes**

**Nr. 10**

**„Theberathsfeld“**

**in Heinsberg-Kempen**

## INHALT:

### 1 Räumlicher Geltungsbereich, Gebietsabgrenzung

### 2 Veranlassung zur Planung

### 3 Ziel und Zweck der Planung

### 4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan

### 5 Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

#### 5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 5.2 Bauweise

#### 5.3 Überbaubare Flächen

#### 5.4 Garagen und Stellplätze

#### 5.5 Öffentliche Verkehrsfläche

### 6 Gestalterische Festsetzungen

### 7 Wasserversorgung

### 8 Entwässerung

### 9 Stromversorgung

### 10 Müllentsorgung

### 11 Grundwasser

### 12 Altablagerungen

### 13 Immissionsschutz

### 14 Ausgleichsmaßnahmen

### 15 Bodenordnung

### 16 Kosten

### 17 Finanzierung



## **2 Veranlassung zur Planung**

Um der Nachfrage nach baureifen Grundstücken in der Ortslage Kempen – Bereich Theberath nachkommen zu können, ist es erforderlich, brachliegende Innenbereichsflächen einer geordneten städtebaulichen Entwicklung zuzuführen.

Das am 01.01.1998 in Kraft getretene Baugesetzbuch bietet mit dem § 12 „Vorhaben- und Erschließungsplan“ die gesetzliche Grundlage, um alternativ zu den bisherigen Bebauungsplanverfahren mit einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Bauland zu schaffen.

## **3 Ziel und Zweck der Planung**

Für die nördlich der Kreisstadt Heinsberg gelegene Ortschaft Theberath ist durch die Erschließung einiger Grundstücke mit einer neu zu bauenden Stichstraße, die Ausweisung neuen Baulandes und damit die Schaffung neuen Wohnraumes möglich.

Die Planung gewährleistet eine geordnete, städtebauliche Entwicklung, da das im Einmündungsbereich des „Theberather Weges“ in die „Pastor-Jakob-Straße“ gelegene Areal harmonisch in den vorhandenen Baubestand eingefügt wird. Die Planung genügt somit § 1 des Baugesetzbuches wonach die sozialen Bedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere die Bedürfnisse der Familien, der jungen und alten Menschen zu berücksichtigen sind. Da mit Grund und Boden sparsam umgegangen werden soll (§ 1a BauGB), entsprechen die im Plangebiet vorgesehenen Grundstücksgrößen dieser Forderung.

## **4 Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan**

Die Vorhaben- und Erschließungsplanfläche ist im Flächennutzungsplan der Stadt Heinsberg als „Gemischte Baufläche“ ausgewiesen. Der Vorhaben- und Erschließungsplan nimmt diese Darstellung auf, indem ein Dorfgebiet ausgewiesen wird. Der Vorhaben- und Erschließungsplan ist somit aus der Darstellung der vorbereitenden Bauleitplanung entwickelt.

## **5 Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans**

### **5.1 Art und Maß der baulichen Nutzung**

Der Struktur und der Hauptnutzung der Ortschaft Theberath angepasst, wird das Neubaugebiet als Dorfgebiet (MD) ausgewiesen. Hierbei wird insbesondere Rücksicht auf die Belange der unmittelbar in südlicher und östlicher Richtung angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzungen genommen und eine Standortsicherung für die bestehenden landwirtschaftlichen Nebenerwerbsbetriebe sowie Kleintierhaltungen, die in großer Zahl dem Plangebiet benachbart sind (Pferde, Ziegen, Hühner, Rinder) gewährleistet. Ausnahmen gemäß §5 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO sowie § 5 Abs. 3 BauNVO werden nicht zugelassen, da solche Einrichtungen im Plangebiet weder erwünscht sind, noch benötigt werden.

Der Ortsteil Theberath ist durch eine Reihe unterschiedlicher Nutzungen geprägt. Hierzu zählen Wohnbebauung, Gewerbebetriebe und landwirtschaftliche Betriebe und Flächen. Die vielfältigen Nutzungen und die alten Gebäudestrukturen (alte Bauernhöfe) entsprechen dem Charakter eines Dorfgebietes nach der Baunutzungsverordnung. Somit fügt sich die Festsetzung eines entsprechenden Gebietes nach § 5 BauNVO in die vorhandene Struktur ein.

Das Plangebiet wird einen westlichen, bereits bebaubaren, Teil entlang der Pastor-Jakobs-Straße und einen östlichen durch eine neue Erschließungsstraße erschlossenen Teil erhalten. Das Maß der baulichen Nutzung im westlichen Teil wird der unmittelbaren Nachbarschaft angepasst mit zwei Vollgeschossen als Höchstgrenze festgesetzt, im restlichen Baugebietsbereich sind nur eingeschossige Bauten zulässig, die somit dem Großteil der umliegenden Bebauung angepaßt sind. Die Grundflächenzahlen werden in beiden Dorfgebietsbereichen mit höchstens 0,4 festgesetzt. Die Geschosßflächenzahl im westlichen Teil wird mit 0,8, und im übrigen mit höchstens 0,6 festgesetzt. Die Grundflächenzahl verhindert eine übermäßig dichte Bebauung, die Geschosßflächenzahlen werden festgesetzt, um einerseits, im Zusammenspiel mit den festgesetzten Trauf- und Firsthöhen, übermäßige Gebäudehöhe zu verhindern, aber auch gleichzeitig an der Pastor-Jakobs-Straße eine sich in den vorhandenen Bestand einfügende Baugestaltung zuzulassen.

Diese Festsetzungen gewährleisten eine der näheren Umgebung – Theberather Weg und Pastor-Jakobs-Straße - angepasste Bauweise.

Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen sind einschließlich der zu ihnen gehörenden Treppenträume und einschließlich ihrer Umfassungswände bei der Berechnung der Geschosßflächenzahl mitzurechnen.

## **5.2 Bauweise**

Der näheren Umgebung angepasst, ist im Plangebiet nur die Errichtung von eingeschossigen Einzelhäusern in offener Bauweise zulässig. Lediglich im Einmündungsbereich der neuen Erschließungsstraße in die Pastor-Jakobs-Straße ist für zwei Gebäude eine zweigeschossige Bauweise, wie auf den Nachbargrundstücken vorhanden, zulässig. Durch die konkrete Festlegung parzellenbezogener Baufenster wird die Entstehung einer aufgelockerten Siedlungsstruktur gefördert.

Es sind im Plangebiet, bis auf eine Ausnahme, ausschließlich freistehende Einfamilienhäuser mit jeweils nur einer Wohneinheit zulässig.

## **5.3 Überbaubare Flächen**

Die überbaubaren Flächen werden durch die Festsetzung von vorderen und hinteren Baugrenzen festgesetzt. Die so festgelegten Baufenster haben zum überwiegenden Teil eine Tiefe von 13,00 m, die sich dem Zuschnitt der geplanten Grundstücke anpassen, und eine aufgelockerte Bebauung ermöglichen. Dabei haben die Grundstücke Größen um die 400 qm. Diese Größe entspricht den Bedürfnissen junger Familien. Trotzdem sind die entstehenden Grundstücke, deren notwendige Breite durch die Festlegung von Baufenstern ebenfalls in ihrer Größe festgelegt sind, groß genug um einen ausreichenden Abstand und eine Ruhezone zu der bereits vorhandenen Wohnbebauung an der „Pastor-Jakobs-Straße“ und am „Theberather Weg“ zu gewährleisten.

Zur Erhöhung der nachbarschützenden Wirkung des Abstandes der neuen von der vorhandenen Bebauung, wird entlang der Grenze zusätzlich zu der bereits vorhandenen Anpflanzung ein zwei Meter breiter Grünstreifen angelegt.

## **5.4 Garagen und Stellplätze**

Für jede Wohneinheit werden mindestens zwei Stellplätze geschaffen.

Garagen sind innerhalb der überbaubaren Bereiche und entlang der neuen, seitlichen Grundstücksgrenzen bis zur rückwärtigen Baugrenze zulässig. Die Garageneinfahrtseite

muß mit einem Abstand von mindestens 5,00 m zur Straßenbegrenzungslinie angeordnet werden.

Zur Versickerung der Niederschlagswässer gemäß § 51a LWG werden die Zufahrten aus wasserdurchlässigem Material, mit Drainfugen oder begrünt hergestellt.

### **5.5 Öffentliche Verkehrsfläche**

Die Ziel- und Quellverkehre werden über die Straßen „Pastor-Jakobs-Straße“ und „Theberath“ sowie über den „Theberather Weg“ an das Plangebiet herangeführt. Der direkte Anschluss an die vorhandene verkehrsmäßige, städtische Erschließung des VEP-Gebietes erfolgt über die vorhandene „Pastor-Jakobs-Straße“, die westlich des Plangebietes verläuft. Die bisher geringen Verkehre auf diesen Straßen werden durch die neuen Wohneinheiten nicht unzumutbar zunehmen.

Da die neu erschlossene Baufläche mit lediglich 11 Einfamilienhäusern bebaut werden kann, und je Wohnhaus nur eine Wohneinheit zulässig ist, sind die zu erwartenden zusätzlichen Verkehrsmengen so gering, dass die vorhandenen Straßen in ausreichendem Maße ausgebaut sind um die neuen Verkehre aufnehmen zu können.

In Theberath ist kein offizieller Unfallhäufungspunkt vorhanden. Sicherheitsprobleme für Fußgänger und insbesondere Kinder sind nicht vorhanden bzw. zu erwarten.

Von der „Pastor-Jakob-Straße“ aus, wird eine Stichstraße ins Plangebiet gelegt, die eine Breite von 5,50m hat und in einem Wendehammer, mit einem Durchmesser von 12,50 m endet, der ausreichend für Personenwagen und Müllfahrzeuge dimensioniert ist. Im Anschluss an den Wendehammer wird ein kurzes Straßenstück mit einer Breite von 4,75 m errichtet, um mit weniger Erschließungsaufwand eine günstigere Erschließung weiteren Baulandes zu erreichen. Die neue Erschließungsstraße wird maximal 0,50 m über dem Urgelände errichtet.

Die Straße wird durchgehend gepflastert und von KFZ, Fahrrädern und Fußgängern gleichberechtigt genutzt. Die gewählten Straßenquerschnitte bieten außerdem ausreichend Platz für den ruhenden Verkehr und gewährleisten trotzdem einen reibungslos fließenden Verkehr.

## **6 Gestalterische Festsetzungen**

Die in den Textlichen Festsetzungen vorgeschriebenen Gestaltungsvorgaben bezüglich der Art und des Maßes der baulichen Nutzung, der Fassaden, der Höhenlage der baulichen Anlagen, der Dächer, der Abgrenzung zu öffentlichen Verkehrsflächen, der Verkehrsflächen, der Nebenanlagen und der Grünflächen resultieren aus dem Bestreben, das geplante Neubaugebiet in das nähere bauliche Umfeld zu integrieren. Ein besonderes Augenmerk wird auch auf die wirtschaftliche Seite (Größe der Grundstücke, Breite der Erschließungsstraße etc.) gelegt, damit auch „junge Familien“ die Möglichkeit haben, sich im Plangebiet Eigentum zu schaffen.

## **7 Wasserversorgung**

Das Plangebiet wird an die zentrale Wasserversorgung der Stadt Heinsberg angeschlossen. In der, westlich des Plangebietes verlaufenden, „Pastor-Jakobs-Straße“ ist eine ausreichend dimensionierte Versorgungsleitung vorhanden.

Für die Löschwasserversorgung werden, im Zuge der Erschließung des Gebietes, Feuerlöschhydranten installiert.

## **8 Entwässerung**

### **Schmutzwasser**

Die Beseitigung der häuslichen Schmutzwässer erfolgt über einen neu zu verlegenden Schmutzwasserkanal, der an den vorhandenen Schmutzwasserkanal in der, westlich des Plangebietes liegenden „Pastor-Jakobs-Straße“, von der die Erschließung ausgeht, angeschlossen wird.

Der Schmutzwasserkanal wird um ca. 130,00 m verlängert.

### Regenwasser

Die Möglichkeit zur Versickerung der privaten Dach- und Oberflächenwässer einerseits, und die der Oberflächenwässer der Erschließungsstraße andererseits, wurde durch eine geohydrologische Untersuchung mit folgendem Ergebnis überprüft:

Der Betrieb von Versickerungseinrichtungen (hier: Schacht- und Rohr-Rigolen-Versickerungen) ist nicht möglich. Von einem Anschluss der Dach- und Oberflächenentwässerung an die natürliche Vorflut (Hier: Junge Wurm im Westen und Vongelaaker Bach im Nordosten) ist in jedem Fall abzusehen, da aufgrund der relativ großen Entfernung der Vorfluter zum Baugebiet kein ausreichendes Gefälle gegeben ist. Dementsprechend kann nach länger andauernden Niederschlägen und bei Starkregenereignissen keine permanente und rückstaufreie Entwässerung in die Vorflut sichergestellt werden.

Die sicherste Variante ist – vor allem im Hinblick auf die vorherrschende Grundwassersituation (0 – 3 m unter Flur) – eine Entwässerung der anfallenden Niederschlags- und Oberflächenwässer in den Kanal.

## **9 Stromversorgung**

Für die notwendige Stromversorgung des Baugebietes sorgt das zuständige Versorgungsunternehmen. Notwendige Stromversorgungsleitungen werden von der Erschließungsstraße „Pastor-Jakobs-Straße“, nord-östlich des Plangebietes, in das Neubaugebiet verlängert.

## **10 Müllentsorgung**

Die Müllentsorgung des Gebietes erfolgt, wie im übrigen Stadtgebiet, durch ein Privatunternehmen im Auftrag der Stadt.

## **11 Grundwasser**

Der Grundwasserspiegel liegt ca. 1,00 m unter Flur. Der Betrieb von Versickerungsanlagen ist daher nicht möglich.

## **12 Altablagerungen**

Im Altlastenkataster des Kreises Heinsberg sind für das Plangebiet keine Verdachtsflächen eingetragen.

## **13 Immissionsschutz**

Landwirtschaftliche Immissionen sind bei einer Ansiedlung im Plangebiet zu erwarten und müssen im zumutbaren Maß hingenommen werden. Darüber hinaus ist darauf zu achten, daß die angesiedelten landwirtschaftlichen Betriebe in der Ausübung ihrer Tätigkeit so wenig wie möglich behindert und beeinträchtigt werden.

## **14 Ausgleichsmaßnahmen**

Durch naturschutzrechtliche Bestimmungen, geschützte Bereiche oder Strukturen kommen im Planungs- bzw. Untersuchungsgebiet nicht vor. Das Biotopkataster der LÖBF enthält ebenfalls keine Einträge für diesen Bereich.

Im Landschaftsplan-Entwurf II/4 „Wassenberger Riedelland und Untere Rurniederung“ des Kreises Heinsberg von 1982 wird für das Untersuchungsgebiet folgendes Entwicklungsziel festgesetzt.

„Erhaltung einer mit natürlichen Landschaftselementen reich oder vielfältig ausgestatteten Landschaft“.

Ein Bebauungsplanverfahren zur Begründung der Zulässigkeit von bestimmten Vorhaben im Sinne der Anlage zu § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht vorgesehen. Eine Umweltverträglichkeitsprüfung im Sinne dieses Gesetzes ist daher nicht erforderlich.

Im Planungsgebiet wurden die nachfolgend beschriebenen Biotope vorgefunden.

#### Schotterfläche

Eine kleinere Hoffläche ist wie die zugehörige Zufahrt als Schotterfläche ausgebildet. Die Schotterfläche ist insbesondere an den Rändern stark mit Ruderalvegetation durchsetzt (z. B. Vogelknöterich, Wegerich).

#### Garten

An seiner nordwestlichen Ecke ragt ein kleines Teilstück eines benachbarten Nutzgartens in das Planungsgebiet hinein. Im Wesentlichen werden Gemüse und andere Gartenfrüchte angebaut. Ein kleiner Obstbaum ist vorhanden, jedoch kaum Zier- oder Wildpflanzen. Der Garten wird durch ein kleines Gewächshaus ergänzt.

Ein weiterer kleiner Nutzgarten wird etwas weiter südlich durch das Planungsgebiet tangiert (s. Fichtenreihe).

#### Brache („Wilde Ecke“)

Hinter einem Schuppen hat sich eine kleine ungenutzte „Wilde Ecke“ entwickelt. Sie wird im Wesentlichen durch Brennesseln und Holundergebüsch besetzt.

Eine weitere „Wilde Ecke“ hat sich um einen Birnbaum am Nordostrand des Planungsgebietes entwickelt (s. Obstbäume).

#### Grünland

Der überwiegende Teil des Planungsgebietes wird von gehölzarmen Grünland unterschiedlicher Art eingenommen.

Der östliche Teil bildet einer gräserdominierte Weide, die nur stellenweise mit Ampfer und ganz vereinzelt auch mit Doldenblütlern durchsetzt ist. Dagegen wird der mittlere Teil als gräserdominierte Ziegen- und Kaninchenweide genutzt. Der westliche Teil wird schließlich rasenartig kurz gemäht.

### Obstbäume

Im Planungsgebiet sind 7 Obstbäume vorhanden:

Zwei Bäume, die größten des Planungsgebietes, wirken besonders vital und sind erhaltenswert.

### Nadelholzreihe

Im Westen grenzt das Planungsgebiet an einen Garten, der zum Planungsgebiet und zur Straße Theberath hin mit einer Nadelbaumreihe aus kleineren, schmalkronigen Fichten bzw. Cupressaceen abschließt. In diese Gehölzreihe sind zudem einzelne Fliederbüsche integriert. Die Gehölzreihe und ein kleines Stück des Gartens sind Teil des Planungsgebietes.

### Angrenzende Biotop (erweiterter Untersuchungsbereich)

Das Planungsgebiet liegt in Ortsrandlage und ist daher teilweise von Siedlungsstrukturen umgeben. Hierzu zählen neben den Gebäuden und der Infrastruktur auch verschiedene Hausgärten. Eine Baulücke ist als wildkrautdominiertes Brachland anzusprechen. Die angrenzende freie Landschaft wird als gehölzarmes Grünland genutzt. Der im Osten an das Planungsgebiet angrenzende Wirtschaftsweg ist als Grünweg ausgebildet.

Für die Intensität des Eingriffs in Natur und Landschaft durch Wohnbebauung ist der Versiegelungsgrad eine entscheidende Größe. Er ermöglicht daher eine zusammenfassende Bewertung des Eingriffs.

Im Bereich der Bauflächen erlaubt die Grundflächenzahl 0,4 prinzipiell die Versiegelung von 40 % des Baugrundstücks. Allerdings darf diese Begrenzung gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Garagen und Stellplätze (mit ihren Zufahrten) bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Somit wird ein maximaler Versiegelungsgrad von 60 % der Baugrundstücke ermöglicht.

In der Regel liegt der reale Versiegelungsgrad in Wohngebieten zwischen den Grenzwerten 40 % und 60 %. Da die nicht überbaubaren Flächen im Planungsgebiet (= Hausgärten) relativ klein geplant sind, ist zu erwarten, dass der maximal mögliche Versiegelungsgrad auch hier nicht voll ausgenutzt wird. Außerhalb der versiegelten Bereiche sind im Regelfall nur leichtere und temporäre Störungen ökologischer Funktionen zu befürchten. Zudem kann durch die o.g. Maßnahmen zur Eingriffsvermeidung die Intensität der Beeinträchtigungen vermindert werden.

Das Planungsgebiet bietet sich durch seine Gegebenheiten (leicht erschließbare Ortsrandlage, eventuell leicht erhöhter Abstand zum Grundwasser, keine geschützten Flächen oder Strukturen) für die Wohnbebauung in besonderem Maße an. Es soll für diese Zwecke intensiv genutzt werden.

Angestrebt wird eine ausreichende Durchgrünung des Baugebietes im Rahmen der gegebenen Möglichkeiten. Durch eine naturnahe Begrünung soll der Grad der Bodenversiegelung gering gehalten und der ökologische Nutzen optimiert werden (positive Auswirkungen auf Mikroklima, Tierwelt usw.). Hierdurch werden auch die in § 1 Abs. 5 BauGB genannten Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse und an die Fortentwicklung vorhandener Ortsteile und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes mitberücksichtigt.

Der Punktevergleich zwischen Ausgangszustand und künftigem Zustand des Planungsgebietes zeigt ein Kompensationsdefizit von 15.439 Punkten. Die Kompensationserfüllung liegt somit bei ca. 38 %. Das Kompensationsdefizit entspricht einer Kompensationsfläche von ca. 3.859 qm (Gehölzneupflanzung auf Acker).

In dieser Bilanz sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die Nachbarflächen des Planungsgebietes nicht enthalten, da sich diese nicht exakt quantifizieren lassen (vgl. III.4). Da in der Nachbarschaft keine hochwertigen Biotopie vorhanden sind, können die Auswirkungen jedoch als gering angesehen werden. Berücksichtigt man die Beeinträchtigungen durch Nachbarschaftseffekte pauschal mit 10 % des zu kompensierenden Gesamtwertes (2.499 Punkte), dann erhöht sich das Kompensationsdefizit auf 17.938 Punkte. Der Kompensationserfüllungsgrad liegt in diesem Fall bei ca. 35 %. Das Kompensationsdefizit entspricht nun insgesamt einer Kompensationsfläche von ca. 4.484 qm (Gehölzneupflanzung auf Acker).

Es ist zu beachten, dass diese Zahl nicht quadratmetergenau interpretiert werden darf. Quantitative Bilanzierungsverfahren dienen lediglich der Abschätzung einer Größenordnung für die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen.

Fazit: Das Planungsgebiet ist für die geplante Wohnbebauung geeignet. Seine intensive Ausnutzung für diesen Zweck, verbunden mit der Kleinräumigkeit des Gebietes, bedingen allerdings, dass der naturschutzrechtliche Ausgleich nur zu ca. 35 % im Planungsgebiet erbracht werden kann. Für eine Vollkompensation ist eine externe Kompensationsfläche von ca. 4.484 qm (Gehölzneupflanzung auf Acker) erforderlich.

Der externe Ausgleich erfolgt auf der Gemarkung Kempen, Flur 16, Flurstück 283. Der Bereich ist als naturschutzrechtliche Kompensationsfläche anzusehen. Sie ist demnach vornehmlich nach naturschutzfachlichen Aspekten zu gestalten. Vorgesehen ist die Anlage einer Obstwiese/Obstweide als gleichartiger Ersatz für die verloren gegangenen Biotope und als landschaftstypischer und traditioneller Biotoptyp in Ortsrandnähe.

Angestrebt wird eine fast flächendeckende Verteilung von Obstbaum-Hochstämmen auf der Kompensationsfläche im Abstand von ca. 10 m. Zur Erhöhung der Strukturvielfalt sollen die Bäume allerdings unregelmäßig gruppiert werden, so dass in Teilbereichen auch größere Abstände möglich sind. Eine weitere Erhöhung der Struktur- und Habitatvielfalt wird durch die randständige Anlage von Schnitthecken, Gehölzgruppen und einer freiwachsenden Feldgehölzhecke erreicht.

Wegen der eventuell vorgesehenen Beweidung des Grünlandes dürfen für die Hecken keine für die Tiere erreichbaren Giftgehölze verwendet werden. Vorgesehen ist eine für Viehweiden traditionelle Randeingrünung mit wehrhaften Gehölzen (Weißdorn als Schnitthecke, Hundrosen – Schlehen – Weißdorn – Mischpflanzung als Feldgehölz).

Dem bilanzierten Kompensationsdefizit von 17.398 Punkten im Planungsgebiet steht nun die Gestaltung einer ca. 3.179 qm großen Kompensationsfläche gegenüber. Der angestrebte Biotoptyp ist die Obstwiese/Obstweide (Code 3.6, Grundwert  $P = 7$ ), die durch zusätzliche Bepflanzungsmaßnahmen eine Erhöhung der Struktur- und Habitatvielfalt und damit mittelfristig eine Werterhöhung erfährt (Korrekturfaktor  $GKF = 1,1$ ; daraus folgt:  $P_{\text{Korr}} = 7,7$ ).

Ausgangszustand ist ein strukturarmer Garten (Code 4.1, Grundwert A = 2, ca. 350 qm) bzw. eine Weihnachtsbaumkultur (Code 6.1, Grundwert A = 3, ca. 2.839 qm).

Die Aufwertung der Kompensationsfläche beträgt somit 5,7 bzw. 4,7 Stufen. Daraus errechnet sich ein Flächenwert von 15.338 Punkten ( $2839 \times 4,7 + 350 \times 5,7$ ). In dieser Berechnung sind die Nachbarschaftseffekte noch unberücksichtigt. Ihre pauschale Berücksichtigung bei den Eingriffsfolgen erhöhte das Kompensationsdefizit von 15.439 auf 17.938 Punkte. In entsprechender Weise sind nun die positiven Auswirkungen der Kompensationsmaßnahmen auf die Umgebung zu berücksichtigen (z. B. haben Anpflanzungen innerhalb einer ausgeräumten Agrarflur eine überragende Bedeutung als Refugialbiotop). Bei pauschaler Anrechnung von 15 % des Flächenwertes der Ersatzfläche errechnet sich ein korrigierter Flächenwert von 17.639 Punkten.

Ökologische Bilanzierungen dürfen aus methodischen Gründen nicht punktgenau interpretiert werden. Sie dienen vielmehr der Abschätzung von Größenordnungen. Es kann daher abschließend festgestellt werden, dass durch die vorgeschlagenen Maßnahmen die Eingriffsfolgen aus naturschutzfachlicher Sicht zu ca. 100 % bewältigt werden.

## **15 Bodenordnung**

Die Grundstücksfläche, die zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplanes benötigt wird, ist bereits seit einiger Zeit im Eigentum der Vorhaben- und Erschließungsträger, so dass eigentumsrechtliche Probleme nicht zu erwarten sind.

Bodenordnerische Maßnahmen sind nicht notwendig.

### Flächenbilanz:

Fläche insgesamt:	ca. 6.000,00 m <sup>2</sup>
- Verkehrsfläche:	- <u>ca. 740,00 m<sup>2</sup></u>
	$\Sigma$ ca. 5.260,00 m <sup>2</sup>

---

Nach Baufenstergröße:	
davon überbaubar:	1.727,00 m <sup>2</sup>
nicht überbaubar:	3.533,00 m <sup>2</sup>

---

Nach Grundflächenzahl:	
40 % überbaubar:	2.104,00 m <sup>2</sup>
nicht überbaubar:	3.156,00 m <sup>2</sup>

## 16 Kosten

Bei der Durchführung des Vorhaben- und Erschließungsplanes entstehen folgende geschätzte Kosten:

- Straßenbau	ca. 68.000,00 EUR
- Beleuchtung, Wasserltg. etc.	ca. 15.000,00 EUR
- Kanalbau	ca. 56.500,00 EUR
- Anpflanzungsmaßnahmen	ca. <u>13.000,00 EUR</u>
	<u>ca. 152.500,00 EUR</u>

## **17 Finanzierung**

Nach Rechtskraft des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird der Erschließungsträger die entsprechenden Mittel zur Erschließung des Plangebietes bereitstellen.

Der Stadt Heinsberg entstehen durch die Erschließung keine Kosten.

Zur Sicherstellung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird ein Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geschlossen.

Heinsberg, den 13.06.2002

Der Entwurfsverfasser:



**Dipl.-Ing. Adam Jüllicher**  
Theberath 20  
52525 Heinsberg  
Tel. 02452 / 980 200