

Bebauungsplan Nr. 306 - Untere Hohlstraße - 1. Änderung -
Anlage zur Planbegründung

Ermittlung des Umfanges von Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich
des Bebauungsplanes Nr. 306 - Untere Hohlstraße - 1. Änderung

1. Bewertungsgrundlagen

1.1 Wertstufen:

Wertstufe 0	versiegelte Fläche
Wertstufe 1 - 2	geringe Biotop-Qualität
Wertstufe 3 - 4	mittlere Biotop-Qualität
Wertstufe 5 - 7	hohe Biotop-Qualität

1.2 Bewertete Biotop-Typen im Plangebiet:

Wertstufe 3 - Grünlandbrache
Wertstufe 2 - Baumgruppen

2. Eingriffsbewertung und Ausgleichsforderung

2.1 Überbaubare Grundstücksfläche 1 = 558 qm	
Eingriff in Wertstufe 3	
Ausgleichsforderung 558 x 3	1.674 qm
2.2 Überbaubare Grundstücksfläche 2 = 562 qm	
Eingriff in Wertstufe 3	
Ausgleichsforderung 562 x 3	1.686 qm
2.3 Überbaubare Grundstücksfläche 3 = 155 qm	
Eingriff in Wertstufe 3	
Ausgleichsforderung 155 x 3	345 qm

	3.705 qm
	=====

3. Ausgleichsbewertung

3.1 Anlage und Anpflanzung von Grünflächen 1.680 qm	
Wertstufe der Flächen: 3	
Angestrebte Wertstufe 4	
Ausgleichsbeitrag 1.680 x 1	1.680 qm
3.2 Anlage eines Kinderspielplatzes mit Baumgruppen 629 qm	
Wertstufe der Fläche: 2	
Angestrebte Wertstufe 2	
Ausgleichsbeitrag 629 x 0	0 qm
3.3 Anlage einer Grünfläche im Straßenbereich 40 qm	
Wertstufe der Fläche: 2	
Angestrebte Wertstufe 4 (Baumgruppe)	
Ausgleichsbeitrag 40 x 2	80 qm

- 2 -

3.4	Begrüntes Hanggrundstück 75 qm	
	Wertstufe der Fläche: 2	
	Angestrebte Wertstufe 4	
	Ausgleichsbeitrag 75 x 2	150 qm

	Flächensumme des bewerteten Ausgleichs	1.916 qm
		=====

Die Ausgleichsforderungen können innerhalb des Plangebietes nicht ausgeglichen werden. Es ergibt sich ein im Plangebiet nicht ausgleichbares Flächendefizit von 1.789 qm. Hierfür wird auf der Gemarkung Langenberg, Flur 23, Flurstück 454 eine ca. 1.800 qm große Fläche aufgeforstet, so daß der Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen werden kann.

Begründung:

Der durch bauliche Maßnahmen, für die der Bebauungsplan die Voraussetzung bietet, bedingte Eingriff erfolgt auf Flächen, die der Biotop-Wertstufe 2 und 3 (Straßenbegleitvegetation, Acker, strukturarme Zier- und Nutzgärten) zuzurechnen sind.

Der erforderliche Ausgleich auf den hierfür festgesetzten Flächen sollte eine höhere, als die vorhandene Wertigkeit erreichen. Daher wird die zur Zeit noch teilweise als Grabeland bewirtschaftete Fläche in der Mitte des Plangebietes als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und die vorhandenen Hecken durch Festsetzungen im Bebauungsplan im Bestand gesichert.

Lediglich auf der Grünfläche für einen Spielplatz vom Typ B ist auch bei Eingrünung der Spielflächen mit ortstypischen Bäumen und Sträuchern aufgrund der geplanten Nutzung keine durchgreifende Verbesserung des bestehenden Zustands zu erreichen. In der Bilanz ergibt sich durch Vergleich der Flächenwerte für den geplanten Eingriff eine vollständige Kompensation durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen.