BEBAUUNGSPLAN DER STADT ZÜLPICH

BEBAUUNGSPLAN NR. 11/24 "NEUER WEG" ZÜL-PICH-HOVEN

STADT

ZÜLPICH

GEMARKUNG

ZÜLPICH

KREIS

EUSKIRCHEN

REGIERUNGSBEZIRK

KÖLN

LAND

NORDRHEIN-WESTFALEN

1.0.0 Begründung für die Aufstellung des Bebauungsplanes (Anlage ohne satzungsmäßige Bedeutung)

1.1.0 Aufstellungsbeschluß vom 13.06.1990

1.2.0 Raumplanerische Einordnung

Der Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Flächennutzungsplanes der Stadt Zülpich, der mit Datum vom 05.12.1975 rechtswirksam wurde, erstellt.

Im Flächennutzungsplan ist das Plangebiet größtenteils als Mischbaufläche ausgewiesen. Ein kleiner Bereich im Nordwesten des Plangebietes ist als Grünfläche dargestellt. Beide Festlegungen des Flächennutzungsplanes sind in dem Bebauungsplan übernommen worden.

1.3.0 Sinn und Zweck der Aufstellung

Bei der im rechtswirksamen Flächennutzungsplan ausgewiesenen Mischbaufläche handelt es sich ausschließlich um private Grundstücksflächen, die derzeit größtenteils als Holzlagerplatz, Sägewerk und ehemalige Schreinerei mit aufstehender Halle genutzt werden.

Durch die Betriebsaufgabe des zur Zeit auf dem Gelände existierenden Sägewerksbetriebs wird es erforderlich, diesen Bereich städtebaulich zu überplanen und die bauliche Nutzung neu zu regeln.

Die überbaubaren Flächen im Bebauungsplan sind so ausgewiesen, daß neben weiteren Bauflächen ein Ladengeschäft mit den erforderlichen Parkplätzen errichtet werden kann.

Der Bauherr und Betreiber des Ladens wird die Firma ALDI GMBH & CO KG sein. Diese Firma ist mit einem Markt bereits in der Stadt Zülpich ansässig, der jedoch nach Rechtskraft des Bebauungsplans an den neuen Standort umgelagert werden soll.

1.4.0 Art der baulichen Nutzung

Die bauliche Nutzung im Bebauungsplan ist analog des Flächennutzungsplanes als MI-Gebiet festgeschrieben. Neben dem vorgesehenen Marktstandort sind weitere Bauflächen ausgewiesen.

Entlang der B 56a werden im Bebauungsplan private Grünflächen mit den entsprechenden Pflanzbindungen festgeschrieben, wobei ebenfalls vorgesehen ist, entsprechend dem Bebauungsplanentwurf die Baumbepflanzung im Textteil festzuschreiben.

1.5.0 Beschreibung des Gebietes

1.5.1 Größe des räumlichen Geltungsbereichs des Bebaungsplans : Ca. 1,1 ha

1.5.2 <u>Flur</u> Gemarkung Zülpich

Flur 1 und 15

1.5.3 Flurstücke

Flur 1, Parzelle Nr. 37 und 38 Flur 15, Parzelle Nr. 225 und 274

1.5.4 Begrenzung

Die Begrenzung des Plangebietes ist im Bebauungsplan eindeutig eingetragen und festgelegt.

1.5.5 Entfernung

Das Plangebiet liegt vom Stadtkern ca. 450 m Luftlinie entfernt.

1.5.6 Eigentümer

- 1. Stadtgemeinde Zülpich
- 2. Firma Hubert Hilger KG Zülpich
- 3. Frau Katharine Hilger, Zülpich

1.5.7 Umlegungsmaßnahme

Um die Ziele des Bebauungsplans in die Wirklichkeit umzusetzen, werden keine Umlegungsmaßnahmen erforderlich. Es wird davon ausgegangen, daß die erforderlichen Grundstücksregelungen privatrechtlich vollzogen werden können.

1.6.0 Erschließung

1.6.1 Zufahrten

Die Erschließung des Plangebietes erfolgt für den Markt und die Baufläche an der Nideggener Straße ausschließlich über die Nideggener Straße (Stadtstraße). Die Baufläche auf der Pärzelle Nr. 38 ist wie bisher über "Neuer Weg" verkehrlich erschlossen. Die Straße "Neuer Weg" wird durch einen der Nutzung entsprechenden Wendehammer abgeschlossen. Durch bauliche Maßnahmen ist zu verhindern, daß von "Neuer Weg" das Marktgrundstück angefahren werden kann.

Die fußläufige Verbindung "Neuer Weg" - Nideggener Straße wird durch den geplanten Fußweg sichergestellt.

1.6.2 Fahrverkehr innen

Das Baugebiet ist somit durch Nideggener Stra β e und "Neuer Weg" erschlossen.

1.6.3 Ruhender Verkehr

Die erforderlichen Einstellplätze für den geplanten Markt wie auch für die weiteren Bauflächen sind ausnahmslos auf Privatgelände unterzubringen, entsprechende Flächen sieht der Bebauungsplan vor. Es ist nicht beabsichtigt, im Plangebiet öffentliche Parkplätze zu errichten.

1.6.4 Wasserversorgung

Die Wasserversorgung wird durch Anschluß an die städtische Wasserversorgung sichergestellt.

1.6.5 Abwasserbeseitigung

Sichergestellt durch Anschluß des Gebietes an die städtische Kanalisation und Kläranlage.

1.6.6 Stromversorgung

Wird durch das zuständige EVU sichergestellt. Die Versorgung sollte mittels Erdkabel erfolgen.

1.7.0 Kösten

Aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen für die Stadt Zülpich Kosten aus der Anlage des Wendehammers am Ende des Neuen Weges sowie für die Anlegung eines Fußweges mit Begleitgrün als Verbindung zwischen Neuer Weg und Nideggener Straße. Die Höhe der anfallenden Kosten werden mit ca. DM 50.000,00 beziffert.

1.8.0 Hinweise

1.8.1 Rheinisches Amt für Bodendenkmalpflege

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 11/24 ist mit römischen und fränkischen Siedlungsspuren zu rechnen.

Aufgrund dieser Tatsache wird auf die §§ 13 bis 19 DschGNW hingewiesen, die bei Bau- und Schachtungsarbeiten zwingend zu beachten sind.

Alle Bauanträge im B-Planbereich sind dem Rheinischen Amt für Bodendenkmalpflege zur Stellungnahme zuzuleiten.

1.8.2 Kreis Euskirchen, Untere Landschaftsbehörde

Zur Kompensation des geplanten Eingriffs (Zerstörung einer innerstädtischen Brachfläche mittlerer ökologischer Wertigkeit durch Flächenversiegelung) sind entsprechende Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen.

Angemessene Ersatzmaβnahmen sind:

- a) Die Neuanlage einer ca. 0,5 ha großen Feldgehölzinsel oder einer gleichgroßen Hecke in der ausgeräumten Feldflur.
- b) oder die Neuanlage einer ca. 1 ha großen Obstwiese.

In der Beschlußfassung zum B-Plan hat der Rat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen zu würdigen.

Teile der Parkplatzflächen sollten mit einem Belag versehen werden, der eine großflächige Versickerung von Regenwasser ermöglicht.

2.0.0 <u>Textliche Festsetzung</u> (Anlage mit satzungsmäßiger Bedeutung)

2.1.0 Rechtsgrundlagen zum Bebauungsplan

- a) Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 (BGBL. IS. 2253).
- b) Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBL. IS. 132).
- c) Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1981 PlanzV 81) vom 30.07.1981 (BGBL. IS. 833).
- d) Gemeindeverordnung für das Land Nordrhein-Westfalen (GONW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 19.12.1974 (GVNW S. 91), zuletzt geändert durch das Gesetz vom 13.08.1984 (GVNW S. 224).
- e) Verordnung über die öffentliche Bekanntmachung vom kommunalen Ortstrecht (Bekanntmachung - Bekanntm.VO) vom . 08.04.1981 (GVNW S. 224).

2.2.0 Textliche Festsetzungen zur Grünordnung

2.2.1 Neuanpflanzung und Ergänzungspflanzungen

Die im Bebauungsplan festgelegten Pflanzgebote für Bäume und Sträucher sind mit den nachfolgend aufgeführten Gehölzarten zu vollziehen:

a) Hochstämme:

Ahorn

Acer campestre

Birken

Betula verrucosa

Eichen

Quercus robur

Eberesche

Sorbus aucuparia

Esche

Fraxinus excelsior

Die Standorte für die Baumbepflanzung sind im Bebauungsplan festgeschrieben.

b) Sträucher:

Hainbuche

Carpinus betulus

Roter Hartriegel Cornus sanguinea

Hasel

Corylus avellana

Weißdorn

Crataegus monogyna

Liguster

Ligustrum vulgare

Pfaffenhütchen

Euonymus europoeus

Vogelkirsche

Prunus avium

Schlehe

Prunus spinosa

Hundsrose

Rosa canina

Wolliger

Schneeball

Viburnum lantana

Für die Strauchbepflanzung wird festgelegt, daß pro 0,7 qm eine Pflanze entsprechend der Auflistung eingebracht wird.

Für den Rat der Stadt Zülpich

Zülpich, den 25.07. 1991

Bürgermeister

vom 11. M. an

Az. 35.712-4801-40/9/
Der Regieryngspräsident

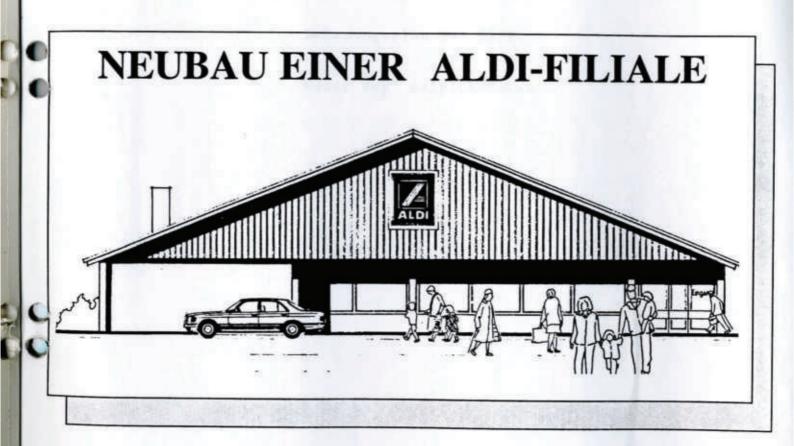
lm Auftrag:

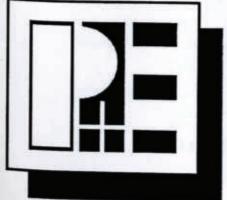
LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER BEGLEITPLAN

ZUM

Bebauungsplan Nr. 11/24

"Neuer Weg" Zülpich-Hoven





PLANUNGS-UND ENTWICKLUNGSGEMEINSCHAFT

PARTNER FÜR STÄDTEBAU FÜR FREMDENVERKEHRS - FREIZEIT - U. SPORTANLAGEN FÜR LANDSCHAFTSGESTALTUNG FÜR VERKEHRSWESEN U. WASSERWIRTSCHAFT

> ARCHITEKT VFA K.W. BECKER & PARTNER

Landschaftspflegerischer *

Begleitplan

zum

Bebauungsplan Nr. 11/24

"Neuer Weg" Zülpich-Hoven

Bearbeiter:

Dipl.-Biol. Maria Luise Regh

Dipl.-Geogr. Christian Rosenzweig

Kall, im Juli 1991

Inhaltsverzeichnis

		Seite
	Vorbemerkung und Rechtsgrundlagen	3
1.	Bestandsaufnahme	4
1.1.	Lage	4
1.2.	Nutzung	5
1.3.	Ökologische Bestandserfassung	6
2.	Geplante Baumaßnahmen und ihre Auswirkungen	9
2.1.	Pflanzen- und Tierwelt	9
2.2.	Oberflächenabfluß und Versickerung	10
2.3.	Mikroklima	13
2.4.	Landschaftsbild	13
2.5.	Sonstige Auswirkungen	14
3.	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	15
3.1.	Ermittlung der auszugleichenden Flächen	15
3.2.	Ersatzflächen und Maßnahmen	16
3.3.	Vergleichende ökologische Bewertung	19
3.4.	Kostenschätzung	22
4.	Literatur	23

Vorbemerkungen und Rechtsgrundlagen

Der vorliegende Landschaftspflegerische Begleitplan hat gemäß den gesetzlichen Anforderungen zum Ziel, unvermeidbare Schäden, die durch Eingriffe entstehen, zu minimieren, auszugleichen bzw. Ersatz zu schaffen.

Zu beachten sind die im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und im Landschaftsgesetz Nordrhein-Westfalen (LG NW) festgelegten Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§ 1BNatSchG, § 1 LG NW) sowie deren Grundsätze (§ 2 BNatSchG, § 2 LG NW).

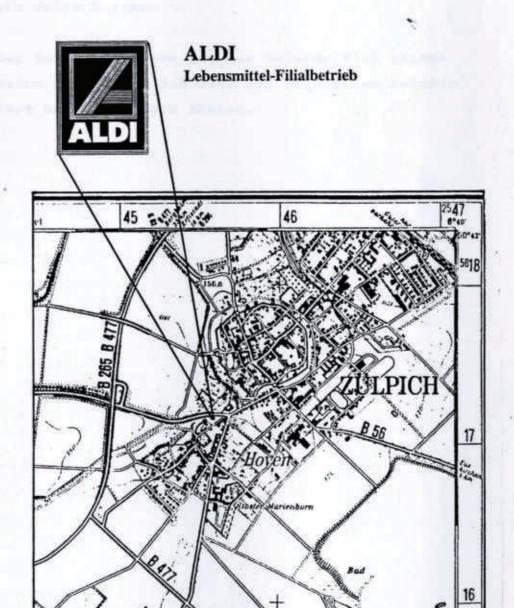
§ 8 BNatSchG und § 4 LG NW regeln die Eingriffe in Natur und Landschaft. Desweiteren finden §§ 5 und 6 LG NW für Ersatzmaβnahmen bzw. bei Eingriffen Verwendung.

1. Bestandsaufnahme

1.1. Lage

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Rand der Stadt Zülpich in der Gemarkung Hoven.

Bezüglich der Gebietsbeschreibung in baulicher Hinsicht sei auf die Anlage zum Bebauungsplan verwiesen.



1.2. Nutzung

Innerhalb des Bebauungsplangebietes wird durch den Bau der ALDI-Filiale eine Fläche von rund 7500 Quadratmetern in Anspruch genommen. Bei dieser Fläche handelt es sich um das Gelände eines ehemaligen Sägewerkes mit Holzlagerplatz, dessen Betrieb vor etwa vier Jahren eingestellt wurde. Der größte Teil des Geländes wird von dem ehemaligen Holzlagerplatz eingenommen; desweiteren befinden sich dort noch einige nicht mehr genutzte Holzschuppen.

Seit der Betriebsaufgabe ist das Gelände sich selbst überlassen worden, so daß sich die Vegetation relativ ungestört hat entwickeln können.

1.3. Ökologische Bestandserfassung

Nach dem Brachfallen des Sägewerks- und Lagerplatzgeländes hat sich eine vielgestaltige Ruderalflora bestehend aus lückigen, niedrigen und kurzlebigen Formationen mit z.B.:

Duftlose Kamille - Matricaria inodora

Gemeiner Hornklee - Lotus corniculatus

Hirtentäschelkraut - Capsella bursa-pastoris

Hellerkraut - Thlaspi arvense

Kompaßlattich - Lactuca serriola

sowie ausdauernde Stauden- und Grasfluren mit z.B.:

Beifuß - Artemisia vulgaris

Brennessel - Urtica dioica

Ackerkratzdistel - Cirsium arvense

Honiggras - Holcus lanatus

Wiesenknäuelgras - Dactylis glomerata

Zaun-Wicke - Vicia sepium

Glatthafer - Arrhenatherum elatius

und andere

eingestellt.

Entlang der Gebüsche haben sich krautige Säume mit

Heckenkälberkropf - Chaerophyllum temulum Stinkender Storchschnabel - Geranium robertianum Knoblauchsrauke - Alliaria petiolata und andere

angesiedelt.

Die Gebüsche bzw. die einzelnen Büsche bestehen im wesentlichen aus

Schwarzer Holunder - Sambucus nigra Heckenrose - Rosa spec.

verschiedenen Alters, darüberhinaus vereinzelt junge

Schwarzerlen - Alnus glutinosa Gemeine Esche - Fraxinus excelsior Salweide - Salix caprea.

Entlang der Bundesstraße 56 stehen ältere

Robinie - Robinia pseudoacacia Schwarzer Holunder - Sambucus nigra.

Die Robinien sind zum Teil abgestorben; vermutliche Ursache hierfür sind die diesjährigen starken Spätfröste.

Insgesamt handelt es sich um eine recht arten- und strukturreiche Ruderalflur, deren Spektrum von kurzlebigen Pioniergesellschaften bis hin zu fortgeschritteneren Sukzessionsstadien wie Gebüschen und Gehölzgruppen reicht.

Die Arten- und Strukturvielfalt macht das Gebiet wertvoll für zahlreiche Insekten-, Vogel- und Kleinsäugerarten.

Bestandsaufnahme und derzeitige Nutzung



2. Geplante Baumaßnahmen und ihre Auswirkungen

Die geplanten Baumaßnahmen umfassen den Neubau eines Verkaufsgebäudes mit den zugehörigen Parkplätzen sowie deren Zufahrt. Dafür muß ein großer Teil der unter 1.3. beschriebenen Ruderalflur entfernt werden. Ein großer Teil des mit Bäumen und Büschen bestandenen Grünstreifens an der nördlichen Grenze des Gebietes ist von den Baumaßnahmen nicht betroffen und bleibt erhalten.

2.1. Pflanzen- und Tierwelt

Die Ruderalflur wird auf einer Fläche von etwa 3600
Quadratmetern zerstört und geht damit als Lebensraum
für Pflanzen und Tiere verloren. Der angrenzende Gebüsch- und Baumstreifen wird beeinträchtigt.

Von der Zerstörung der arten- und strukturreichen
Ruderalflur sind in erster Linie Insekten betroffen.

Dadurch wird das Nahrungsangebot und damit der Lebensraum für andere Tierarten, wie beispielsweise Vögel
und Kleinsäuger, eingeschränkt.

Darüberhinaus wird infolge der Versiegelung des Bodens das vorhandene Bodenleben nachhaltig geschädigt bzw. zerstört.

2.2. Oberflächenabfluß und Versickerung

Der Oberflächenabfluß und die Versickerung werden durch die Versiegelung der Bodenoberfläche nachhaltig verändert. Allerdings ist auch im derzeitigen Zustand auf Teilflächen, vor allem südöstlich des Neuen Weges, die Versickerung durch starke Bodenverfestigung beeinträchtigt.

Für Teile der Parkplatzflächen ist ein Belag vorgesehen, der eine großflächige Versickerung des Niederschlagswassers ermöglicht.

Eine Übersicht über die versiegelten Flächen geben die nachfolgenden Tabellen (nächste Seite).

Tabelle: Flächenversiegelung derzeit

Fläche	Quadratmeter	Prozent
versiegelt (asphaltierte Straße) 400	
mit Gebäuden bestanden	570	
Summe versiegelte Fläche	970	12,9
unversiegelte Fläche	6530	87,1
Gesamtfläche	7500	100,0

Tabelle: Flächenversiegelung künftig

Fläche	Quadratmeter	Prozent
zu 100% versiegelt (Gebäude)	1200	
2500 qm zu 90% versiegelt		
(Wege, Parkplatz)	2250	
1200 qm zu 20% versiegelt		
(Parkfläche)	240	
Summe versiegelte Fläche	3690	49,2*
Gesamtfläche	7500	100,0

^{*} Der prozentuale Anteil der versiegelten Fläche ist auf die Gesamtfläche bezogen, um die Entsiegelung eines Straßenabschnittes mitberücksichtigen zu können.

2.3. Mikroklima

Infolge der durch die Bebauung verringerten Vegetationsfläche, der Versiegelung und durch die Gebäude selbst ist mit einer Veränderung des Mikroklimas (z.B. Aufheizung der bodennahen Luftschichten) zu rechnen.

2.4. Landschaftsbild

Die Neubaumaßnahme erfolgt in einem als Mischgebiet im Flächennutzungsplan festgelegten Bereich. In unmittelbarer Nachbarschaft befindet sich eine Schreinerei mit Lagerhalle. In südwestlicher Richtung schließt sich eine dörflich geprägte Wohnbebauung an. Im Norden wird das Gebiet durch die Bundesstraße 56 begrenzt.

Infolge der bestehenden Eingrünung zur B 56, den geplanten Eingrünungsmaßnahmen innerhalb des Geländes sowie der eingeschossigen Bauweise des ALDI-Marktes ergibt sich keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

2.5. Sonstige Auswirkungen

Neben den genannten Auswirkungen sind nachteilige Auswirkungen vor allem durch den Kraftfahrzeugverkehr (Kundenverkehr, Ladeverkehr) zu erwarten:

- Abgasemissionen
- Staubemissionen
- Lärmemissionen.

Außerdem können durch den Kraftfahrzeugverkehr Verunreinigungen des Oberflächen- bzw. Sickerwassers mit Öl, Kraftstoff und Reifenabrieb auftreten.

Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

3.1. Ermittlung der auszugleichenden Flächen

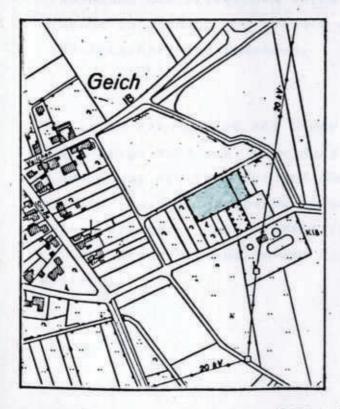
Fläche	Quadra	atmeter
	=====	
Gesamtfläche des von der Baumaßnahme		
betroffenen Gebietes		7500
		400
versiegelt (asphaltierte Straße)		400
mit Gebäuden bestanden (Halle, Schuppen) -	570
The second control of		
stark verfestigt, unversiegelt,		
nahezu unbewachsen	-	1730
	100	
ökologisch wertvolle Fläche		4800
von Bebauung nicht betroffen		1200 *
		1000
auszugleichende Fläche		3600

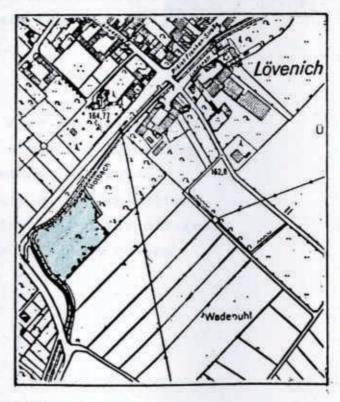
^{*} Die mit der Baumaβnahme verbundene Entsiegelung eines Abschnittes der Straβe "Neuer Weg" wird im Rahmen der ökologischen Bewertung berücksichtigt.

3.2. Ersatzflächen und Maßnahmen

Auf dem Gelände des ALDI-Marktes sind Ausgleichsmaßnahmen nur sehr begrenzt möglich (siehe textliche Festsetzungen zur Grünordnung). Aus diesem Grunde sind folgende Ersatzmaßnahmen vorgesehen:

- Ersatzfläche bei Geich (2966 Quadratmeter):
 Umwandlung einer Ackerfläche in eine Obstwiese; in
 unmittelbarer Nachbarschaft einer vorhandenen Obstwiese mit mittelaltem Baumbestand gelegen.
- Ersatzfläche bei Lövenich (4061 Quadratmeter):
 Aufwertung einer vorhandenen Fettweide mit
 einzelnen alten Obstbäumen durch Ergänzungspflanzungen.





Manstab 1: 5000

Die Ersatzmaßnahmen umfassen im einzelnen:

Ersatzfläche Geich:

- Pflanzung von etwa vierzig Obstbäumen in Abständen von circa acht Metern,
- Einsaat einer Wiese mit standortgerechter, blumenreicher Saatgutmischung heimischer Wiesenpflanzen. Zuchtformen sind wegen der meist mangelnden Anpassungsfähigkeit an eine dauerhafte Wiesengesellschaft zu vermeiden.

Ersatzfläche Lövenich:

- Ergänzungspflanzung von etwa fünfzig Obstbäumen in Abständen von circa acht Metern in möglichst unregelmäßiger Anordnung als Streuobstwiese,
- Schonung und Pflege des vorhandenen Baumbestandes,
- keine Entfernung von Totholz als Lebensraum für Höhlenbrüter und Insekten.

Für beide Flächen ist auf Dauer eine extensive Pflege, regelmäßige Mahd bzw. Beweidung sowie zum Zwecke der Ausmagerung ein Verzicht auf Düngung vorzusehen. Die Anpflanzung der Obstbäume soll mit alten Kultursorten erfolgen. Nach KEIPERT (1985) sind für die gegebenen Standortverhältnisse die folgenden Sorten geeignet:

Apfel:

Danziger Kantapfel
Jakob Lebel
Schafsnase
Gefleckter Kardinal
Mautapfel
Rote Sternrenette
Kaiser Wilhelm
Nordhausen
Winterrambur
Harberts Renette
Große Französische Renette
Winterstettiner
Bohnapfel
Roter Eiserapfel

Birnen:

Petersbirne
Westfälische Glockenbirne
Gute Graue
Prinzessin Marianne

3.3. Vergleichende ökologische Bewertung

Die ökologische Bewertung erfolgte nach der Methode von FROELICH un SPORBECK (1988).

Der Methode liegt ein additives Punktbewertungsverfahren zugrunde, bei dem die ökologischen Teilkriterien über eine Bewertungsmatrix verknüpft werden. Der ökologische Wert errechnet sich aus der Addition der Teilbewertungen. Schließlich wird der ökologische Wert einer Fläche entsprechend ihrer Größe gewichtet.

Folgende Flächen wurden bewertet:

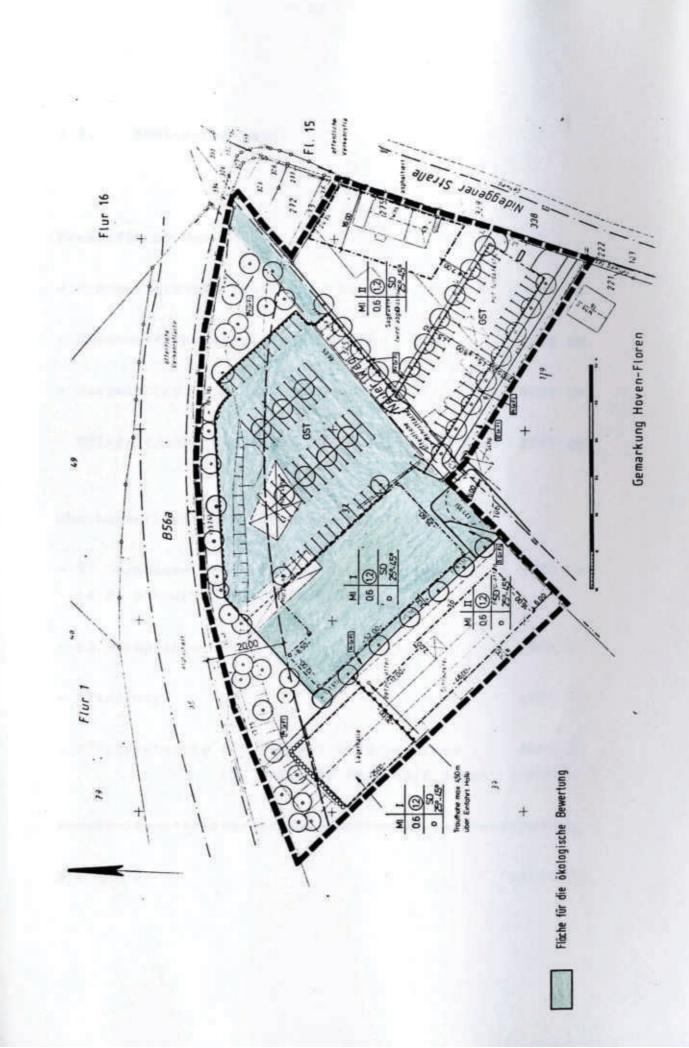
-	Baufläche nördlich des Neuen Weges *	A1
-	Entsiegelung eines Teilabschnittes	
	des Neuen Weges	A2
-	Ersatzfläche Geich im jetzigen Zustand	G1
-	Ersatzfläche Geich nach der Ersatzmaßnahme	G2
-	Ersatzfläche Lövenich im jetzigen Zustand	L1
_	Ersatzfläche Lövenich nach der Ersatzmaßnahme	L2

* Die Baufläche südlich des Neuen Weges ist nicht in die Bewertung miteinbezogen worden, weil sie derzeit teilweise bebaut und die Bodenoberfläche im übrigen so stark verfestigt ist, daß es einer Versiegelung nahezu gleichkommt.

Tabelle: Ökologische Bewertungen nach FROELICH und SPORBECK (1988)

Ökologische Kriterien A1 A2 G1 G2 L1 L2 Natürlichkeitsgrad 3 3 1 3 2 3 Wiederherstellbarkeit 1 2 1 3 2 3 Gefährdungsgrad 1 2 1 3 2 3 Maturitätsgrad 2 3 1 3 3 3 Struktur-/Artenvielfalt 3 3 2 4 3 4 Häufigkeit 2 2 1 2 2 2 3 3 Vollkommenheit 3 2 2 3 3 3 3	Wertänderung	-50940		+35592		+16244	
Ökologische Kriterien A1 A2 G1 G2 L1 L2 ====================================							85281
Ökologische Kriterien A1 A2 G1 G2 L1 L2 ====================================	SX						4061
Ökologische Kriterien A1 A2 G1 G2 L1 L2 Image: Strucktur -/ Artenvielfalt 3 3 1 3 2 3 3 Wiederherstellbarkeit 1 2 1 3 2 3 3 Gefährdungsgrad 1 2 1 3 2 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 4 3 4 3 4 4 3 4 4 3 4 4 3 4 4 3 4 4 3 4 4 3 4 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 4 3 4 3 4 3 4 3 4 3 4 3 4 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3 3					21	17	21
Ökologische Kriterien A1 A2 G1 G2 L1 L2 ====================================					3	3	3
Ökologische Kriterien A1 A2 G1 G2 L1 L2 Image: Control of the control	Häufigkeit	2	2	1	2	2	2
Ökologische Kriterien A1 A2 G1 G2 L1 L2 Natürlichkeitsgrad 3 3 1 3 2 3 Wiederherstellbarkeit 1 2 1 3 2 3 Gefährdungsgrad 1 2 1 3 2 3	Struktur-/Artenvielfal	t 3	3	2	4	3	4
Ökologische Kriterien A1 A2 G1 G2 L1 L2	Maturitätsgrad	2	3	1	3	3	3
Ökologische Kriterien A1 A2 G1 G2 L1 L2	Gefährdungsgrad	1	2	1	3	2	3
Ökologische Kriterien A1 A2 G1 G2 L1 L2	Wiederherstellbarkeit	1	2	1	3	2	3
Ökologische Kriterien A1 A2 G1 G2 L1 L2	Natürlichkeitsgrad	3	3	1	3	2	3
		=====	=====				
Flächen	Ökologische Kriterien	A1	A2				L2

Ergebnis: Dem Wertverlust von 50940 ÖWxF steht infolge der Ersatzmaßnahmen ein Wertzuwachs von 35592 + 16244 = 51836 ÖWxF gegenüber. Der Eingriff ist damit rein rechnerisch ausgeglichen.



3.4. Kostenschätzung

Ersatzfläche Geich:

- Gräsersaatgutmischung (ca. 14 kg)	400	DM
- Blumenwiesensaatgutmischung (ca. 1 kg)	2300	DM
- Aussaat (ca. 2 DM/qm)	6000	DM
- Pflege (jährliche Mahd, 30 Jahre, 250 DM/ha)	2250	DM
Obstbaumpflanzungen für beide Ersatzflächen:		
- 90 Obstbäume (Hochstämme) alter Sorten (z.B Bohnapfel 31,50 DM/Stück)	3000	DM
- 90 Baumpfähle	900	DM
- Pflanzung	1500	DM
	4500	
(20 Jahre 50 DM/Baum/5 Jahre)	13500	DM
	=====	
Summe	34350	DM

4. Literatur

AID (Hrsg.): Die Blumenwiese. Bonn 1989

AID (Hrsg.): Streuobstwiesen schützen. Bonn 1990

ELLENBERG, H.: Vegetation Mitteleuropas mit den Alpen in ökologischer Sicht. 4. Aufl. Stuttgart 1986

FROELICH, SPORBECK: Bewertungsmethode zur ökologischen Bewertung von Biotoptypen, 3. Fassung. Bochum 1988

KAULE, A.: Arten- und Biotopschutz. Stuttgart 1986

KEIPERT, K.: Alte Apfel- und Birnensorten. Bonn 1985

MURL (Hrsg.): Schützt die Obstwiesen! Düsseldorf 1986

Textliche Festsetzungen (Gestalterische Festsetzungen) gem. § 9 Abs. 4 BauGB in Verbindung mit § 86 BauONW

- 1. Die beiden unteren Geschosse müssen in Ziegel errichtet/verblendet werden.
- 2. Das dritte Geschoss ist um min 10 cm von den Außenkanten der darunter liegenden Geschosse zurück zu setzen und in einer anderen Optik auszuführen.
- 3. Die Dacheindeckung muss in dunkelgrau oder Zinkblech erfolgen.
- 4. Im Bereich des östlichen Baufensters sind Keller wegen des dort im Untergrund vorhandenen Bodendenkmals (Römerstraße) nicht erlaubt. (Rechtsgrundlagen: § 11 DSchG NW, § 1 Abs, 3 DSchG NW bzw. § 1 Abs 6 Nr.5 BauGB)

Hinweise:

- 1. Zur Verringerung eines starken Oberflächenabflusses sollten versickerungsfördernde Maßnahmen vorgenommen werden (z.B. offenfugige Pflasterung).
- 2. Der Vorhabensbereich liegt in einem früheren Einwirkungsbereich des Steinkohlebergbaus und aktuell im Einflussbereich eines bestehenden Braunkohletagesbaus und kann deshalb von Bodenbewegungen betroffen sein, die bei baulichen Vorhaben berücksichtigt werden sollten. Es wird empfohlen, diesbezüglich eine Anfrage bei der EBV GmbH/Hückelhoven bzw. bei der RWE Power AG/Köln zu stellen.
- 3. Die Gemarkung Hoven-Floren ist der Erdbebenzone 2 in geologischer Untergrundklasse 2 zuzuordnen. Auf die Berücksichtigung der Bedeutungskategorien für Bauwerke gem. DIN 4149:2005 und der entsprechenden Bedeutungsbeiwerte wird hingewiesen.