

STADT COESFELD

BEBAUUNGSPLAN NR. 108
‘GROSSER ESCH’

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER
FACHBEITRAG



UWE SCHNUIS ULI WILDSCHÜTZ
LÜTTICHER STRASSE 10 – 12
52064 AACHEN
T 0241 73389 F 709646

28. Januar 2005

INHALT :

- 1. Ausgangssituation**
- 2. Naturräumliche Grundlagen**
 - 2.1 Lage im Raum
 - 2.2 Boden und Wasser
 - 2.3 Reale Vegetation
 - 2.4 Landschaftsbild
- 3. Eingriffsbeschreibung**
- 4. Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs**
 - 4.1 Boden und Wasser
 - 4.2 Vegetation
 - 4.2.1 Grünfläche ‚Lärmschutzwall‘
 - 4.2.2 Öffentliche Grünfläche ‚Nord‘
 - 4.2.3 Anpflanzung von Straßenbäumen
 - 4.2.4 Anpflanzungen auf privaten Flächen
 - 4.2.5 Grundsätze für Pflanzmaßnahmen
 - 4.3 Klima
 - 4.4 Landschaftsbild
- 5. Planungsrechtliche Festsetzungen**
 - 5.1 Festsetzungen zum Ausgleich
 - 5.2 Pflanzlisten
- 6. Ökologische Bilanzierung**
 - 6.1 Methodik
 - 6.2 Biotoptypenbeschreibung
 - 6.2.1 Bestand
 - 6.2.2 Planung
 - 6.3 Bewertung
- 7. Zusammenfassung**

1. Ausgangssituation

Im Ortsteil Coesfeld-Lette ist am östlichen Ortsrand die Ausweisung eines ca. 5,7 ha großen Wohngebietes geplant. Ursächlich für die Planung ist die anhaltend große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser innerhalb des Gebietes der Stadt Coesfeld. Es ist Ziel der Stadt, Grundstücke bereitzustellen, die in Bezug auf Größe und Bebaubarkeit dieser allgemeinen Nachfrage entsprechen. Dabei ist beabsichtigt, Flächen in Anspruch zu nehmen, die eine geringe ökologische Wertigkeit aufweisen und die verkehrsgünstig zum übergeordneten Verkehrsnetz liegen.

Durch den Neubau der Bundesstraße B 474n, die den Ortsteil Lette nördlich umgeht, wird eine dreiecksförmige Fläche von der freien Landschaft abgetrennt. Diese Fläche bietet sich für eine bauliche Arrondierung des bestehenden Ortes regelrecht an.

Der Bebauungsplanbereich liegt im Gebietsentwicklungsplan innerhalb des allgemeinen Siedlungsbereiches. Der heute gültige Flächennutzungsplan stellt den gesamten Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dar. Gemäß Landschaftsplan Merfelder Bruch / Borkenberge ist für den Bereich des Plangebietes kein Schutzgebiet vorgesehen.

Im Westen grenzt das Plangebiet an den Weg ‚Zur Stegge‘, an den sich das Wohngebiet um die Straßen Wesselingstraße, Höltings Weg und im ‚Grossen Esch‘ anschließt. Im Süden wird das Plangebiet von der Coesfelder Straße, im Osten von der zukünftigen B 474n begrenzt.

Die Flächen des Plangebietes werden heute landwirtschaftlich als Ackerbaufläche genutzt. Die landwirtschaftlichen Flächen weisen keine landschaftlichen Strukturelemente zur Gliederung der Flächen oder zum Windschutz auf. Lediglich entlang der Coesfelder Straße außerhalb des Plangebietes befinden sich einzelne straßenparallele Gehölz- und Baumgruppen.

Südlich der Coesfelder Straße verläuft parallel zur Straße ein Graben mit Fließrichtung Südost, der zur Entwässerung des Plangebietes genutzt werden kann.

Der hier vorliegende landschaftspflegerische Fachbeitrag dient der Bestandsaufnahme der natürlichen und anthropogen beeinflussten Gegebenheiten, der Bewertung der Auswirkungen des Vorhabens auf Naturhaushalt und Landschaftsbild und der Darlegung der geplanten Ausgleichsmaßnahmen.

2. Naturräumliche Grundlagen

2.1 Lage im Raum

Das dreiecksförmige Plangebiet liegt am östlichen Ortsrand der Ortslage Coesfeld-Lette und ist nach Realisierung der planfestgestellten Bundesstraße 474n an allen drei Seiten von breiten Straßenbändern oder Bebauung umgeben. Aufgrund der vorhandenen Verkehrsflächen besteht keine Verknüpfung mit den landwirtschaftlichen Flächen des Landschaftsraumes.

Das Plangebiet fällt mit einer geringen Neigung von Nordost nach Südwest ab, wobei der Höhenunterschied zwischen Südwest und Südost maximal 0,50 m beträgt.

2.2 Boden und Wasser

Unter einer 30 - 50 cm mächtigen, sandig bis lehmigen Mutterbodenschicht folgen bis 1,50 m unter Geländeoberkante sandige Bodenschichten. Es folgt eine ebenso mächtige tonige Schluffschicht, die eine feste Lage aus Kalksteinbrocken aufweist. Dabei handelt es sich um Verwitterungsprodukte des Mergelsandsteins, darunter befinden sich sandig-felsige Wechsellagerungen des Mergelsandsteins. Die oberen Lockergesteinsschichten sind Ablagerungen der Grundmoräne der Saale-Eiszeit, der Mergelsandstein ist in der Oberkreide-Unteres Campan abgelagert worden.

Bezüglich des Grundwasserverhältnisses zeigt die Grundwassergleichkarte (Stand 1988), dass nach niederschlagsreichen Regenereignissen Flurabstände zwischen 3,00 m und 6,00 m unter Geländeoberkante erwartet werden können.

2.3 Reale Vegetation

Die für die Neubebauung vorgesehene Fläche wird heute als Ackerfläche genutzt. Die Fläche ist vollkommen ausgeräumt und weist keine landschaftlichen Strukturelemente auf. Die Gartenflächen des westlich an den Weg ‚Zur Stegge‘ angrenzenden Wohngebietes sind als strukturarme Nutzgärten zu bezeichnen. Teilweise sind die Gartenflächen durch Schnitthecken zum Wirtschaftsweg hin räumlich gefasst.

2.4 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird heute durch den vollkommen ausgeräumten Landschaftsraum und durch das breite Verkehrsband der neuen B474n geprägt. Räumlich gefasst wird dieser Raum im Nordosten durch die waldartige Kulisse der großkronigen Bäume auf den Hofanlagen Schulze Tast, Bening und Bessler und durch die Gehölzbestände entlang der Coesfelder Straße.

3. Eingriffsbeschreibung

Durch die geplante Bebauung und Erschließung wird das Plangebiet komplett überformt. Anstelle der landwirtschaftlichen Nutzfläche Acker treten siedlungsspezifische Lebensräume. Aufgrund der Verlegung der B 474n ist die in Anspruch genommene Fläche bezüglich Landschaftsbild bereits vorbelastet. Die bestehende Vernetzung der Ackerflächen

mit angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen wurde durch den Neubau der Umgehungsstraße unterbunden.

Die große Nachfrage nach Baugrundstücken für Einfamilienhäuser innerhalb der Stadt Coesfeld macht es notwendig, ein neues Wohngebiet zu erschließen und dafür landwirtschaftliche Flächen in Anspruch zu nehmen.

Ziel der zugrundeliegenden städtebaulichen Konzeptes ist die Schaffung eines Wohngebietes, das sich in die bestehende Situation einfügt und einen durchgrünten Charakter aufweist. Durch die kammartige Anordnung der nördlich der Erschließungsstraßen gelegenen überbaubaren Flächen werden die Verkehrsflächen in diese Vernetzung einbezogen und die Gartenflächen von den Straßen aus erlebbar gemacht.

Die zu den öffentlichen Flächen orientierten Grundstücksgrenzen sind mit einer Heckenpflanzung einzufrieden.

Zur Ausdehnung der Grünvernetzung werden im Bereich des Angers und der übrigen öffentlichen Verkehrsflächen Baumpflanzungen festgesetzt.

Entsprechend der städtebaulichen Lage am Ortsrand sind für das Plangebiet Einzel- und Doppelhäuser in offener, vorwiegend eingeschossiger Bauweise vorgesehen. Die Grundflächenzahlen werden einheitlich festgesetzt. In den östlichen und südlichen Randbereichen des Plangebietes wird die GRZ zwar ebenfalls auf 0,4 festgesetzt, aber durch den privaten Grünflächenanteil an der jeweiligen Grundstücksfläche reduziert sich die GRZ bei Berücksichtigung dieses Grünanteils entsprechend. Aufgrund der Kombination aus offener Bauweise in Form von Einzel- und Doppelhäusern, geringer Geschossigkeit und Grundflächenzahl ist eine gute Durchgrünung sichergestellt.

Desweiteren wird der zukünftige Ortsrand intensiv eingegrünt. Dies betrifft zum einen den Lärmschutzwall an der Ostgrenze des Plangebietes, zum anderen die an die Coesfelder Straße angrenzenden Grundstücksflächen, die mit standorttypischen, freiwachsenden Gehölzstrukturen zu bepflanzen sind und die im Norden angrenzende öffentliche Grünfläche.

Das Plangebiet wird über Fuß- und Radwege mit dem angrenzenden Stadt- und Landschaftsraum vernetzt. Die interne Begrünung und eine intensive Randeingrünung ergeben ein vernetztes Biotopsystem, das zusammen mit den zukünftigen Baustrukturen ein qualitativ hochwertiges grüne geprägtes Ortsbild garantiert.

4. Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs

4.1 Boden und Wasser

Die Umwandlung von Freiflächen in Bauland stellt zunächst eine nicht unerhebliche Beeinträchtigung des Bodenschutzes dar. Durch die

Minimierung der Verkehrsflächen auf das technisch Mögliche, der planungsrechtlichen Festsetzung einer offenen Bauweise und der bauordnungsrechtlichen Festsetzung, dass Stellplätze, Zufahrten und Erschließungswege versickerungsfähig auszuführen sind, wird die Versiegelung reduziert.

Eine generelle Versickerung innerhalb des Plangebietes wird gemäß der Bodenuntersuchungen zur Baugrundbeurteilung und Regenwasserversickerung des Büros für Umweltgeologie, Greven vom 05.06.2003 ausgeschlossen. Das unbelastete Niederschlagswasser der Wohngebiete und der Verkehrsflächen wird entsprechend dem Gefälle dem Vorfluter südlich des Plangebietes und der Coesfelder Straße zugeleitet. Dieser Vorfluter dient gleichzeitig der Regenrückhaltung.

4.2 Vegetation

4.2.1 Grünfläche ‚Lärmschutzwall‘

Ziel des städtebaulichen Konzeptes ist die weitest gehende Vernetzung der wohngebietsinternen begrünten Freiflächen und die Schaffung eines grüengeprägten Ortsrandes. Aus diesem Grund wird insbesondere der Lärmschutzwall intensiv sowohl auf der öffentlichen lärmzugewandten als auch auf der privatisierten lärmabgewandten Seite eingegrünt. Auf der öffentlichen Seite sind neben einer großflächigen standorttypischen Gehölzpflanzung eine festgesetzte Anzahl von standorttypischen Laubbäumen zu pflanzen. Die restlichen Flächen sind der natürlichen Sukzession zu überlassen.

Auf der lärmabgewandten, privatisierten Seite wird ebenfalls eine Gehölzpflanzung in geringerer Flächenausdehnung und eine Baumpflanzung pro Grundstück festgesetzt. Es wird davon ausgegangen, dass die restlichen Flächen als strukturarme Zier- und Nutzgärten genutzt werden.

4.2.2 Öffentliche Grünfläche ‚Nord‘

Die festgesetzte Grünfläche dient als weiterer Trittstein zur Vernetzung der Grünstrukturen und zur Eingrünung des Ortsrandes. Auf einer Fläche von ca. 300 m² sind hier 6 Obstbäume zu pflanzen. Die nicht bepflanzten Flächen sind der natürlichen Entwicklung von Wildkrautfluren zu überlassen.

4.2.3 Anpflanzung von Straßenbäumen

Durch Pflanzungen von insgesamt 26 Bäumen mit Unterpflanzungen innerhalb der Straßen und des öffentlichen Verkehrsgrün wird dieser Raum in das durchgrünte städtebauliche Gesamtbild eingebunden und die Aufenthaltsqualität erheblich erhöht. Die Bäume stellen in Verbindung mit Heckenpflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen eine Vernetzung angrenzender Gartenflächen dar. Die Straßenbäume sollten innerhalb einer Straße gleichartig sein. Insbesondere die angerartige Aufweitung der Haupteinschließung signalisiert durch die Bäume den grüngerprägten Charakter des zukünftigen Wohngebietes.

4.2.4 Anpflanzungen auf privaten Flächen

Zur Sicherstellung der Grünvernetzung und zur Vermeidung der Einsehbarkeit der Gartenflächen sind entlang der Coesfelder Straße am südlichen Rand des zukünftigen Wohngebietes, entlang des Weges ‚Zur Stegge‘ und entlang der Nordseiten der Stichstraßen flächendeckende Gehölzpflanzungen vorzunehmen.

Darüber hinausgehende Einfriedungen auf den privaten Grundstücksflächen gegenüber öffentlichen Flächen sind als Schnitthecken auszuführen. Dabei sind Zäune in Verbindungen mit Hecken oder dauerhaften Berankungen zugelassen. Die Hecken dienen neben der Schaffung eines homogenen Straßenbildes in Verbindung mit den Straßenbäumen der Vernetzung der einzelnen grüngerprägten Trittsteine.

4.2.5 Grundsätze für Pflanzmaßnahmen

Bei der Anpflanzung von Einzelbäumen sind günstige Wachstumsbedingungen durch Herstellung der Vegetationstragschicht nach DIN 18915 und der Pflanzgrube gemäß DIN 18916 zu schaffen. Die Bäume sind zu verankern und vor Beschädigungen zu sichern.

Bei der Pflanzung von Hecken und flächigen Gebüsch sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 zu schaffen. Die Gehölze werden, wenn nicht anders aufgeführt, in einem geometrischen Verband von 1,50 m x 1,50 m angeordnet. Die Gehölze sind zu verankern und vor Beschädigungen zu sichern.

4.3 Klima

Aufgrund der vorhandenen gleichmäßigen topographischen Verhältnisse, der geringen Gebäudehöhe und der geringen Höhe des Lärmschutzwalles sind keine negativen klimatischen Veränderungen zu erwarten.

4.4 Landschaftsbild

Aufgrund des heute vollkommen ausgeräumten Landschaftsraumes stellt eine vorwiegend eingeschossige Bebauung in diesem Bereich keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Die Landschaft wird von der Verlegung der B 474n und dem straßenbegleitenden begrünten Lärmschutzwall geprägt. Die waldartige Kulisse der großkronigen Bäume auf nordöstlich gelegenen Hofflächen wird durch die Baumaßnahme der Straße und des Wohngebietes nicht negativ beeinflusst.

5. Planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Festsetzungen zum Ausgleich

- 5.1.1** Innerhalb der mit A im Kreis gekennzeichneten Fläche ist eine naturnahe Gehölzpflanzung aus Bäumen heimischer, bodenständiger Art gemäß Pflanzliste 2, StU 14-16 cm, 3x verpflanzt und aus dreireihigen, freiwachsenden Heckenpflanzungen in einem Pflanzabstand von 1,00m gemäß Pflanzliste 1 anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 5.1.2** Innerhalb der mit B im Kreis gekennzeichneten Flächen sind einreihige Schnitthecken, 2 x verpflanzt mit mindestens drei Pflanzungen pro laufenden Meter gemäß Pflanzliste 4 anzulegen.
- 5.1.3** Innerhalb der mit C im Kreis gekennzeichneten Fläche sind insgesamt 6 Obstbäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 5, StU 8 - 10 cm zu pflanzen. Die unbepflanzten Flächenanteile sind der natürlichen Entwicklung von Wildkrautfluren zu überlassen.
- 5.1.4** Innerhalb der mit D im Kreis gekennzeichneten Fläche sind 35% der Fläche mit Sträuchern der Pflanzliste 1 in Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Desweiteren sind insgesamt 20 Bäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 2, StU 14-16 cm, 3x verpflanzt, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die unbepflanzten Teile der Böschung bleiben der natürlichen Entwicklung von Wildkrautfluren überlassen.
- 5.1.5** Innerhalb der mit E im Kreis gekennzeichneten Flächen sind pro Grundstück 20% der Fläche mit Sträuchern der Pflanzliste 1 im Verband von 1,50 m x 1,50 m zu bepflanzen. Darüber hinaus ist pro Grundstück mit mindestens 400 m² Fläche innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes 1 Baum heimischer bodenständiger Art der Pflanzliste 2, StU 14-16 cm, 3x verpflanzt, zu pflanzen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen.
- 5.1.6** Innerhalb der öffentlichen Verkehrsfläche sind insgesamt 26 Einzelbäume heimischer, bodenständiger Art der Pflanzliste 3, StU 14-16 cm, 3x verpflanzt, zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Die

Bäume sind mit Unterpflanzungen zu versehen.

- 5.1.7** Einfriedungen zu öffentlichen Grün- und Verkehrsflächen sind außerhalb der Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern aus standorttypischen, einheimischen Heckenpflanzungen gemäß Pflanzliste 4 oder als Zäune in Verbindung mit Hecken oder Berankungen in den Vorgartenbereichen bis zu einer Höhe von 0,75 m, ansonsten bis zu einer Höhe von 1,80 m auszuführen.
- 5.1.8** Stellplätze, ihre Zufahrten und Garagenzufahrten sind aus wasserdurchlässigen Materialien wie z.B. Rasenfugenpflaster mit 30% Fugenanteil, Rasengittersteinen, Schotterrasen o.ä. anzulegen.

5.2 Pflanzlisten

- PFLANZLISTE 1 (Sträucher Lärmschutzwall und Fläche A)

Cornus sanguinea	Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Crataegus monogyna	Weißdorn
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Ligustrum vulgare	Liguster
Viburnum opulus	Schneeball

Pflanzqualität:

Sträucher, 2x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-80 cm

• PFLANZLISTE 2 (Laubbäume Lärmschutzwall und Fläche A)

Sorbus aucuparia	Eberesche
Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Alnus glutinosa	Roterle

Pflanzqualität:

Hochstamm 14-16, 3 x verpflanzt

• PFLANZLISTE 3 (öffentliche Verkehrsflächen)

Acer platanoides	Spitzahorn
Tilia cordata	Winterlinde
Acer campestre	Feldahorn
Alnus glutinosa	Roterle
Sorbus aucuparia	Eberesche

Pflanzqualität:

Hochstamm 14-16, 3x verpflanzt

• PFLANZLISTE 4 (Heckenpflanzungen Privatgärten und Flächen B)

Acer campestre	Feldahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Crataegus monogyna	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster

Pflanzqualität:

Sträucher, 2 x verpflanzt, ohne Ballen, Höhe 60-80 cm

• PFLANZLISTE 5 (Obstwiese Fläche C)

Äpfel:

Rote Sternrenette

Gravensteiner
Goldparmäne
Weißer Klarapfel

Pflaumen:
Hauszwetsche
Bühler Frühzwetsche

Birnen:
Alexander Lucas
Clapps Liebling
Gellert Butterbirne
Williams Christ
Köstliche aus Charneux

Kirschen:
Kassins Frühe
Große Prinzessin
Hedelfinger Riesenkirsche

Pflanzqualität:
Hochstamm 8 - 10

6. Ökologische Bilanzierung

6.1 Methodik

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand des vereinfachten Verfahrens des Landes Nordrhein-Westfalen zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen, Stand Mai 2001.

Die Intensität von Bestandsaufnahme und Bewertung hängt wesentlich von der Bedeutung der Ausgangsfläche für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes und dem Landschaftsbild ab. Da keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von besonders hochwertigen Flächen vorliegt, kann gemäß Arbeitshilfe Eingriffsbewertung das vereinfachte Verfahren angewendet werden.

6.2 Biotoptypenbeschreibung

6.2.1 Bestand

- Versiegelte Verkehrsflächen (1.1)
Grundwert A : 0
- Nicht versiegelte Verkehrsflächen, wassergebundene Decken (1.3)
Grundwert A : 1
- Wegraine ohne Gehölzaufwuchs (2.3)
Grundwert A : 3
- Landwirtschaftliche Nutzflächen (3.1)
aufgrund der Abgrenzung durch die B 474n und der isolierten Lage
Korrekturfaktor 0,9
Grundwert A : 2

6.2.2 Planung

- Versiegelte Flächen, Gebäude und Verkehrsflächen (1.1)
Grundwert P : 0
- Nicht versiegelte Verkehrsflächen mit wasserdurchlässigen Materialien (1.3)
Grundwert P : 1
- Obstwiese jung, Pflanzabstand ca. 10 m (3.6)
Grundwert P : 7
- Zier- und Nutzgarten strukturarm (4.1)
Grundwert P : 2
- Extensivrasen, Wiese mit selten gemähtem, hochwachsendem Gras (4.5)
Grundwert P : 3

- Hecken, ein- bis mehrreihige Gehölzstreifen, Höhe größer als 2,00 m, Breite größer als 5,00 m (8.1)
Grundwert P : 6
- Einzelbäume und Baumreihen, Kronendurchmesser größer als 6,00 m, Stammdurchmesser 20-35 cm (8.2)

- Grundwert P : 6
- Hecken, einreihiger Gehölzstreifen, Höhe größer als 2,00 m, Breite geringer als 5,00 m (8.1)
Korrekturfaktor aufgrund der geringen Breite 0,9
Grundwert P : 6

6.3 Bewertung

Aufgrund des bisherigen klaren Ortsrandes bestehen keine Baurechte gemäß § 34 BauGB. Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes geht in die Bilanzierung ein.

Die Wohngebiete werden entsprechend des festgesetzten GRZ - Wertes berücksichtigt. Dabei ist eine Überschreitung der überbaubaren Grundfläche durch Garagen, Stellplätze, Zufahrten etc. gemäß § 19 BauNVO bis zu 50% zugelassen. Es wird angenommen, dass 50% dieser Überschreitung von versiegelten Flächen wie Garagen in Anspruch genommen wird, 50% von Stellplätzen, Zufahrten o.ä.. Für diese Fläche ist eine nicht versiegelte Oberflächengestaltung festgesetzt. Die restliche Fläche wird als Nutzgarten berechnet. Daraus ergeben sich für die festgesetzte GRZ von 0,4 folgende Werte: 40% Hauptgebäude, 20% Überschreitung, davon die eine Hälfte (10%) Garagen etc., die andere Hälfte Zufahrten, Stellplätze etc., 40% Nutzgarten.

A Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Nr. d. Fläche	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert A	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
	3.1	Acker	54.381	2	0.9	1.8	97.886

1.1	versiegelte Verkehrsflächen	2.317	0	-	0	-
1.3	nicht versiegelte Verkehrsflächen	372	1	-	1	372
2.3	Wegraine	21	3	-	3	63
Gesamtflächenwert A		57.091				98.321

B Zustand gemäß Festsetzungen des Bebauungsplanes

Nr. d. Fläche	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1,2		Wohngebiet GRZ 0,4 (36.786 - 1.005)					
1	1.1	Gebäude (40% x 35.781)	14.312	0	-	0	-
2	1.1	Garagen (10% x 35.781)	3.578	0	-	0	-
2	1.3	Zufahrten (10% x 35.781)	3.578	1	-	1	3.578
2	4.1	Nutzgarten strukturarm (40% x 35.781)	14.313	2	-	2	28.626
A	8.1	Hecken	1.174	6	-	6	7.004
B	8.1	Hecken	1.005	6	0,9	5.4	5.427
C		Grünfläche Nord (295)					
C		Obstwiese (295)	295	7	-	7	2.065

Nr. d. Fläche	Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grundwert P	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
D		Wall öffentlich (5.924)					

D	8.1	Sträucher	2.073	6	-	6	12.438
D	8.2	Bäume (20 x 50)	1.000	6	-	6	6.000
D	4.5	Extensivrasen	2.851	3	-	3	8.553
E		Wall privat (4.352)					
E	8.1	Sträucher	870	6	-	6	5.220
E	8.2	Bäume (21 x 50)	1.050	6	-	6	6.300
E	4.1	Nutzgarten strukturarm	2.432	2	-	2	4.864
-		Verkehrsflächen (6.222 + 2.338)					
-	1.1	versiegelte Verkehrsflächen	7.260	0	-	0	-
-	8.2	Bäume (26 x 50)	1.300	6	-	6	7.800
Gesamtflächenwert B			57.091				97.915

C Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A	- 406
Gesamtflächenwert B : Gesamtflächenwert A	99,6%

7. Zusammenfassung

Aufgrund des geringwertigen Ausgangszustandes des Untersuchungsgebietes, das zusätzlich durch den Bau der Bundesstraße 474n in

seiner Vernetzungsfunktion beeinträchtigt wurde, und der intensiven Ausgleichsmaßnahmen auf den Grünflächen, dem südlichen Ortsrand und weiteren Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern ergibt sich eine 99,6%ige Kompensation der Eingriffsmaßnahmen. Da die Planung von einem privaten Erschließungsträger umgesetzt wird, wird im Rahmen eines Erschließungsvertrages zwischen Erschließungsträger und Stadt die Realisierung und Unterhaltung sämtlicher Ausgleichsmaßnahmen abgesichert.