



STADT MONSCHAU

LANDSCHAFTSPFLEGERISCHER FACHBEITRAG ZUM BEBAUUNGSPLAN HÖFEN NR. 7 -NORMA-MARKT-



Entwurf, Stand 30. Juli 2021

UWE SCHNUIS ULI WILDSCHÜTZ
LÜTTICHER STRASSE 10 – 12
52064 AACHEN



INHALTSVERZEICHNIS

1. Ausgangssituation

2. Naturräumliche Grundlagen

- 2.1 Lage im Raum
- 2.2 Boden und Wasser
- 2.3 Reale Vegetation
- 2.4 Luft und Klima
- 2.5 Landschaftsbild

3. Eingriffsbeschreibung

4. Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs

- 4.1 Boden und Wasser
- 4.2 Vegetation
 - 4.2.1 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
 - 4.2.2 Einzelbaumanpflanzungen auf den Stellplatzanlagen
 - 4.2.3 Fassadenbegrünung
 - 4.2.4 Einfriedungen
 - 4.2.5 Grundsätze der Pflanzmaßnahmen
- 4.3 Klima
- 4.4 Landschaftsbild

5. Vorschläge für 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. Externer Ausgleich

8. Zusammenfassung

1. Ausgangssituation

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 liegt im südöstlichen Randbereich der Ortslage Höfen nördlich der Verkehrsfläche der B 258. Das Plangebiet beinhaltet vollständig die Flurstücke 212, 213 und 214 sowie Teile der Flurstücke 215, 216 und 217 in der Flur 10, Gemarkung Höfen und umfasst eine Fläche von ca. 8.584 m².

Der Bebauungsplan wird im Normalverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan aufgestellt. Der eigentliche Vorhaben- und Erschließungsplan bezieht sich auf den Teilbereich des geplanten Discounters, der mit MI 1 festgesetzt wird. Der südwestlich mit MI 2 festgesetzte Bereich wird als angebotsbezogener Teil in den Bebauungsplan einbezogen und stellt den Übergang zum bisherigen westlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 1 her. Der Vorhaben- und Erschließungsplan umfasst ca. 83 % der Fläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Mit Umsetzung des Vorhabens zur Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters in Monschau-Höfen soll eine wohnungsnah Versorgung des Ortsteils mit Gütern des täglichen Bedarfs nachhaltig gesichert und schädliche Auswirkungen auf die Bevölkerungsstruktur in Höfen vermieden werden. Die im Einzugsgebiet des geplanten Discounters lebende Bevölkerung kann derzeit nicht umfassend wohnortnah versorgt werden und muss deswegen umliegende Angebotsstandorte aufsuchen. Das Planvorhaben wird überwiegend von der lokalen Nachfrage getragen und dient deshalb vornehmlich der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung im Einzugsgebiet.

Es soll ein Discounter realisiert werden, der die Kriterien für eine Einordnung als großflächiger Einzelhandelsbetrieb gemäß § 11 (3) Nr. 2 BauNVO nicht erfüllt, weil die Verkaufsfläche unterhalb des Schwellenwertes von mehr als 800 m² liegt. Aus diesem Grund sind keine negativen Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf die Umwelt, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt zu erwarten.

Der gültige Flächennutzungsplan der Stadt Monschau stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplanes entlang der Straße als ‚Gemischte Bauflächen‘ und im rückwärtigen Bereich als ‚Fläche für die Landwirtschaft‘ dar.

Im Regionalplan der Bezirksregierung Köln, Teilabschnitt Region Aachen ist der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Höfen Nr. 7 innerhalb eines „Allgemeinen Freiraum- und Agrarbereiches“ dargestellt und liegt somit außerhalb eines festgelegten „Allgemeinen Siedlungsbereiches“. Darüber hinaus wird für den Vorhabenbereich die Freiraumfunktion „Grundwasser- und Gewässerschutz“ dargestellt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Höfen Nr. 7 ist in Teilen Bestandteil der rechtskräftigen 1. Änderung des Landschaftsplans VI „Monschau“ der Städteregion Aachen. Die Flurstücke 212, 213 und 214 befinden sich außerhalb, die Flurstücke 215 und 217 innerhalb sowie das Flurstück 216 teilweise innerhalb des Geltungsbereiches des Landschaftsplans.

Für den betreffenden Teilbereich des Plangebietes trifft die Festsetzungskarte A des Landschaftsplans jedoch keine Darstellungen. Im Süden gren-

zen ein „Landschaftsschutzgebiet“ bzw. ein „Geschützter Landschaftsbestandteil“ an das Plangebiet an. Weiterhin wird hier ein Bereich für „Pflegetmaßnahmen zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Landschaftsbildes, insbesondere zur Erhaltung von Tal- und Hangwiesen“ dargestellt.

Die Entwicklungskarte zum Landschaftsplan VI stellt entlang der „Hauptstraße“ das Entwicklungsziel 7 „Temporäre Erhaltung“ und in den rückwärtigen Bereichen das Entwicklungsziel 2 „Anreicherungsfläche“ dar. Die textlichen Darstellungen zum Landschaftsplan nennen unter anderem folgende Maßnahmen zum Erreichen von Entwicklungsziel 2:

- „Behutsame Anpflanzung und Nachpflanzung von niedrigen Hecken unter Beibehaltung des offenen Landschaftscharakters, Anpflanzung fehlender Ortsrandeingrünungen bei Ausweisung neuer Bau- und Gewerbegebiete in Form von landschaftsprägenden Hecken und Feldgehölzen, [...] Anlage von Baumreihen bzw. Alleen entlang gut ausgebauter Straßen zur Einbindung in die Landschaft, [...]“.

Zu Entwicklungsziel 7 konkretisieren die textlichen Darstellungen:

- „Temporäre Erhaltung des jetzigen Landschaftszustandes bis zur Realisierung der Bauleitplanung“.

Das Plangebiet ist Bestandteil des einfachen Bebauungsplans Höfen 1 mit Rechtskraft vom 01. April 1965, der für die Flurstücke 212, 213, 214 und 216 (in Teilen) ein Dorfgebiet mit maximal zweigeschossiger Bebauung und einer offenen Bauweise festsetzt. Für die übrigen Bereiche des Plangebietes trifft der Bebauungsplan Höfen 1 keine Festsetzungen.

Bei den Flächen des Plangebietes im südöstlichen Randbereich der Ortslage Monschau-Höfen handelt es sich überwiegend um landwirtschaftlich genutztes Grünland. Ein kleiner, teilweise befestigter Bereich im Südwesten des Plangebietes wird momentan durch den Betreiber des gegenüberliegenden Autohandels als Aufstellfläche für PKW genutzt. Die Bewirtschaftung der Fläche erfolgt über die südlich angrenzende Bundesstraße 258. Innerhalb des Plangebietes befinden sich weder Bauwerke noch nennenswerte Baum- oder Gehölzstrukturen.

Unmittelbar an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes liegt eine erhaltenswerte Gehölzgruppe, die sich in ca. 105 m Länge Richtung Nordosten zieht. Diese Gehölzgruppe soll durch Anpflanzungen innerhalb des Plangebietes Richtung Westen und Süden weiterentwickelt werden. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden mit einer gleichmäßigen Neigung um ca. 5,20 m an. Die Böschungskante zur Hauptstraße ist dabei im westlichen Teilbereich höher als im östlichen Teilbereich ausgebildet.

Westlich schließt sich eine Gartenfläche mit mehreren grenzständigen Bäumen und Gehölzen an den Geltungsbereich an. Die übrigen unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bereiche werden ebenfalls als Grünland landwirtschaftlich genutzt.

Der hier vorliegende Landschaftspflegerische Fachbeitrag für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Höfen Nr. 7 dient der Bewertung der Auswirkungen der Bebauungsplanumsetzung auf den Naturhaushalt und der Darlegung der sich daraus ergebenden Ausgleichsmaßnahmen. Dabei ist

der bereits bestehende Bebauungsplan bei der Bewertung des Ausgangszustandes entsprechend zu berücksichtigen. Die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen werden für den Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes und für den angebotsbezogenen Teilbereich des Bebauungsplanes separat ermittelt.

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand der ‚Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft‘ des Landes NRW mit der Bewertungsgrundlage gemäß LANUV (Stand März 2008) ‚Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und in der Bauleitplanung in NRW‘.

2. Naturräumliche Grundlagen

2.1 Lage im Raum

Der Ortsteil Höfen liegt auf einer von intensiver landwirtschaftlicher Grünlandnutzung geprägten Kuppenlage. Das Naturschutzgebiet Perlenbach befindet sich in einer Entfernung von ca. 400 m, allerdings weit unterhalb des Ortes im Talraum ohne direkte Bezüge zum Plangebiet. Innerhalb der Ortslage Höfen liegt das Plangebiet im südöstlichen Randbereich unmittelbar nördlich der B 258.

2.2 Boden und Wasser

Gemäß der Bodenkarte des Geologischen Dienstes NRW befinden sich im Plangebiet Braunerden aus schluffigem Lehm ohne Staunässe. Die Bodenwertzahl wird mit 30 - 50 angegeben. Für eine Versickerung ist der Boden ungeeignet und nur mit Mulden-Rigolen-Systemen mit gedrosselter Ableitung möglich.

Der Bebauungsplan Höfen Nr. 1 ermöglicht für ca. 40,1 % der Fläche des Plangebietes bereits eine Versiegelung von ca. 45 % und somit eine Fläche von insgesamt ca. 1.550 m².

2.3 Reale Vegetation

Das Plangebiet stellt sich insgesamt als ausgeräumtes landwirtschaftlich genutztes Grünland dar. Ein kleiner, teilweise befestigter Bereich im Südwesten des Plangebietes wird als Aufstellfläche für Pkw genutzt. Unmittelbar an der nordöstlichen Ecke des Plangebietes schließt sich eine erhaltenswerte Gehölzgruppe an, die sich von hier aus in 105 m Länge Richtung Nordosten erstreckt. Das Plangebiet steigt von Süden nach Norden um ca. 5,20 m an.

Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Gartenfläche mit mehreren grenzständigen Bäumen und Gehölzen an.

2.4 Luft und Klima

Das heute im Plangebiet vorherrschende Mikroklima kann einem Freilandklima zugeordnet werden. Dieses Klima zeichnet sich vorrangig durch nicht eingeschränkte Luftaustauschbedingungen aus. Aufgrund der vorhandenen Topographie ist davon auszugehen, dass die Frischluftbewegungen vor-

rangig aus dem Nordosten kommend Richtung Perlenbachtalsperre abfließen.

2.5 Landschaftsbild

Das Plangebiet liegt im südöstlichen Randbereich der Ortslage Höfen nördlich der Verkehrsfläche der B 258. Das Ortsbild wird hier von einer weit zurückgenommenen Ortseinfahrt geprägt. Die B 258 verläuft nach der Kreuzung mit der Verbindungsstraße Alzen / Rohren in einer leichten Kurve vorbei an Grünlandflächen südlich und nördlich der Bundesstraße. Dieses offene Grünland erstreckt sich insbesondere nördlich der Bundesstraße bis weit in die bestehenden Siedlungsstrukturen hinein. Das nördliche Grünland wird hier durch Gehölzstrukturen geprägt, die die Fläche in Südwest- / Nordostrichtung queren.

3. Eingriffsbeschreibung

Durch die geplante Bebauung wird der heutige Zustand des Plangebietes komplett überformt. Anstelle von landwirtschaftlich genutztem Grünland treten siedlungsspezifische Lebensräume.

Mit Umsetzung des Vorhabens insbesondere mit der Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters soll in Monschau-Höfen eine wohnungsnahе Versorgung des Ortsteiles mit Gütern des täglichen Bedarfes gesichert werden. Insbesondere der Discounter soll durch entsprechende Maßnahmen städtebaulich und auch landschaftlich so weit wie möglich in den Bestand integriert werden. Der durch den Bebauungsplan zusätzlich verursachte Bedarf an Grund und Boden, der über die bereits festgesetzten Flächen im Bereich des Bebauungsplanes Höfen Nr. 1 hinausgeht, umfasst eine Fläche von ca. 5.140 m². Die Festsetzungen ermöglichen insgesamt eine zusätzliche Versiegelung von ca. 4.890 m².

4. Maßnahmen der Vermeidung und des Ausgleichs

4.1 Boden und Wasser

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird die Möglichkeit eröffnet, insgesamt ca. 6.440 m² zu versiegeln. Die zusätzliche mögliche Versiegelung liegt somit bei ca. 4.890 m². Die Oberflächenversiegelung durch die zukünftige Bebauung schränkt die Bodenfunktion als Speicher, Filter und Puffer des Niederschlagswassers ein.

Das Niederschlagswasser soll gedrosselt dem Mischwasserkanal innerhalb der Hauptstraße zugeführt werden. Zur weiteren Rückhaltung des Niederschlagswassers werden umfangreiche Festsetzungen zur Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen vorgenommen. Damit wird gewährleistet, dass die nicht versiegelten Flächen größtenteils bepflanzt sind. Zur Erhaltung des heutigen Geländeverlaufs und des Bodenaufbaus wird festgesetzt, dass die Stellplatzanlage und die Oberkante des Erdgeschossfußbodens eine bestimmte Höhe nicht unterschreiten darf.

Generell ist der Oberboden vor den Baumaßnahmen abzufahren und im Sinne des § 202 BauGB wiederzuverwenden. Das Material kann in den nicht zu versiegelnden Flächen der zu errichtenden Gebäude verbleiben,

sofern es dort nicht bearbeitet oder befahren, also nicht nachteilig verändert wird.

4.2 Vegetation

4.2.1 Flächen zur Erhaltung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist insbesondere die Einbindung des Einzelhandelsbetriebes in ein grüingeprägtes Orts- und Landschaftsbild. Gleichzeitig soll durch die festgesetzten Baumanpflanzungen an die Gehölzstrukturen nordöstlich des Plangebietes angeknüpft und der Landschaftsraum sinnvoll in Raumeinheiten gegliedert werden. Um zu gewährleisten, dass die bestehenden Gehölzstrukturen und deren Kronen und Wurzelwerk nicht beeinträchtigt werden, wird im Nordosten des Plangebietes eine Fläche sowohl zur Erhaltung als auch zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.

Am Ostrand der Fläche östlich der überbaubaren Flächen des MI 1 ist eine 3,00 m hohe Schnitthecke anzulegen, um die Fernsicht auf die Längsseite des Einzelhandelsbetriebes zu minimieren. Im nördlichen Abschnitt dieser Fläche können technische Anlagen für das Betriebsgebäude errichtet werden, wenn die Gesamtfläche von 20 m² nicht überschritten wird. Im südlichen Abschnitt sind vorrangig bodendeckende Anpflanzungen vorzusehen.

Des Weiteren sind zur Fassung des Straßenraumes innerhalb des MI 1 ein Laubbaum, innerhalb des MI 2 vier Laubbäume zu pflanzen.

4.2.2 Einzelbaumpflanzungen auf den Stellplatzanlagen

Zur Schaffung eines grüingeprägten Gesamtbildes ist auf den Stellplatzanlagen pro angefangene 20 Stellplätze mindestens ein hochstämmiger Laubbaum zu pflanzen.

4.2.3 Fassadenbegrünung

Die Südseite und die Ostseite des Einzelhandelsbetriebes sind jeweils zu 50 % ihrer Fläche zu begrünen. Damit soll insbesondere zur Ostseite verhindert werden, dass hier eine geschlossene Wand zukünftig das Ortsbild prägt.

4.2.4 Einfriedungen

Straßenseitige Einfriedungen zur B 258 sind als Hecken herzustellen. Begleitende Drahtzäune sind zulässig, wenn sie durch die Hecken verdeckt werden.

4.2.5 Grundsätze der 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 sollen verankert und vor Beschädigungen gesichert werden.

Bei der Pflanzung von Hecken sind günstige Wachstumsbedingungen durch Bodenvorbereitung nach DIN 18915 zu schaffen. Die Gehölze sollen ebenfalls verankert und vor Beschädigungen gesichert werden.

4.3 Klima

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird in Nord-Süd-Richtung eine ca. 67 m lange Gebäudewand ermöglicht. Die maximale Wandhöhe wird auf ca. maximal 4,90 m Höhe beschränkt. Durch die zusätzliche Festsetzung des Hochpunktes des Daches wird die daraus resultierende Barriere Wirkung für Luftbewegungen minimiert. Ohnehin ist aus topographischen Gründen vorrangig davon auszugehen, dass sich die Frischluft in Nord-Süd-Ausrichtung bewegt. Insofern ist damit der Einfluss der geplanten Bebauung auf das geplante Kaltluftabflusssystem und die Durchlüftungsverhältnisse in den angrenzenden Siedlungsgebieten insgesamt als gering zu bewerten.

4.4 Landschaftsbild

Nach Realisierung der Bauvorhaben entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes wird das zukünftige Orts- und Landschaftsbild im Osten Höfens deutlich einem Siedlungscharakter entsprechen. Der senkrecht zur Bundesstraße angeordnete Discounter wird mit seiner Gebäudewand und seiner Dachlandschaft die Ortseinfahrt prägen. Um eine hoch aufragende Wand zu vermeiden, wird eine maximale Traufhöhe festgesetzt und die Neigungsrichtung des Daches von Osten nach Westen vorgegeben. Diese Situation wird zusätzlich gemindert durch eine 3,00 m hohe Hecke und Bäume, die vor der Wand anzupflanzen sind. Des Weiteren ist die Wand zu mindestens 50 % zu begrünen.

5. Vorschläge für planungsrechtliche Festsetzungen

5.1 Festsetzungen zum Ausgleich

5.1.1 Die im Rechtsplan mit ‚A‘ markierte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist mit 6 Bäumen gemäß der Pflanzliste 1 in gleichmäßigem Abstand zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche ist ein 6 m breiter Zugang zur nördlich angrenzenden Fläche zulässig. Die nicht genutzten Flächen sind als Extensivrasenflächen anzulegen. Hierbei ist autochthones Saatgut zu verwenden.

5.1.2 Die im Rechtsplan mit B₁ und B₂ markierten Flächen sind mit 6 Bäumen gemäß der Pflanzliste 1 in gleichmäßigem Abstand zu bepflanzen. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze ist eine mindestens 3 m hohe Schnitthecke gemäß der Pflanzliste 2 anzulegen. Dabei ist das Nachbarschaftsrecht zu berücksichtigen.

Innerhalb der mit B₂ markierten Fläche können notwendige technische Anlagen mit einer Gesamtgröße von 20 m² installiert werden. Die Flächen sind

insgesamt als Extensivrasenflächen herzustellen.

Die Baumkronen und Wurzelwerke der Bäume, die von Norden in die Fläche B₂ hineinragen, sind langfristig zu erhalten.

- 5.1.3** Die im Rechtsplan mit ‚C‘ markierte Fläche ist mit einem Baum gemäß der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Innerhalb der Fläche ist eine 2 m breite Treppeanlage zulässig. Die nicht genutzten Flächen sind mit bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen.
- 5.1.4** Die im Rechtsplan mit ‚D‘ markierten Flächen sind mit insgesamt vier Bäumen einer Art gemäß der Pflanzliste 1 zu bepflanzen. Die nicht genutzten Flächen sind mit bodendeckenden Pflanzen zu bepflanzen. In den Flächen ‚C‘ und ‚D‘ sind Einfriedungen entsprechend der Festsetzung B 3. vorzusehen.
- 5.1.5** Innerhalb der Flächen für Stellplätze ist pro angefangene 20 Stellplätze mindestens ein Baum gemäß der Pflanzliste 1 zu pflanzen.
- 5.1.6** Alle Gehölz- und Einzelbaumpflanzungen sind dauerhaft zu pflegen und zu erhalten und bei Abgang innerhalb der nächsten Pflanzperiode gleichwertig zu ersetzen.
- 5.1.7** Die zur Hauptstraße orientierte Fassade innerhalb des MI 1 ist auf 50 % ihrer Länge zu öffnen. Die restliche Fassade ist mit Rankgewächsen zu begrünen. Die östliche Rückseite des Hauptbaukörpers innerhalb des MI 1 ist auf 50 % ihrer Länge mit Rankgewächsen zu begrünen.
- 5.1.8** Straßenseitige Einfriedungen sind als Hecken herzustellen. Begleitende Drahtzäune sind zulässig, wenn sie durch die Hecken verdeckt werden.

5.2 Pflanzlisten (noch zu ergänzen)

6. Ökologische Bilanzierung

6.1 Methodik

Die Bewertung der Biotoptypen erfolgt anhand der ‚Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft‘ des Landes Nordrhein-Westfalen mit der überarbeiteten Bewertungsgrundlage gemäß LANUV (Stand März 2008) ‚Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Eingriffsregelung und in der Bauleitplanung in NRW‘.

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 des Landes Nordrhein-Westfalen angewendet werden.

Bei der Bewertung des Ausgangszustandes wird berücksichtigt, dass 40,1 % des Plangebietes bereits entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Höfen Nr. 1 bebaut werden kann. Da es sich um einen einfachen Bebauungsplan handelt, wird davon ausgegangen, dass die Flächen mit einer GRZ von 0,3 und einer Überschreitung bis 0,45 bereits heu-

te bebaut werden könnten. Für die übrigen Flächen außerhalb des Bebauungsplanes Höfen Nr. 1 wird der tatsächliche Bestand bewertet.

Der notwendige Ausgleich wird sowohl für die Gesamtfläche als auch für die beiden Teilflächen MI 1 und MI 2 ermittelt.

6.2 Biotoptypenbeschreibung

6.2.1 Bestand

- Dorfgebiet, versiegelte Flächen (1.1)
Grundwert A : 0
- Intensivwiese, artenarm (3.4)
Grundwert A : 3
- Zier- und Nutzgarten, strukturarm (4.3)
Grundwert A : 2

6.2.2 Planung

- Versiegelte Flächen (1.1)
(Gebäude, Stellplatzanlagen)
Grundwert P : 0
- Intensivrasen (4.5)
Grundwert P : 2
- Bodendeckerpflanzungen mit (4.5)
kriechenden Gehölzen
Grundwert P : 2
- Extensivrasen, wenig gemähtes, (4.6)
hochwachsendes Gras
Grundwert P : 4
- Schnitthecke mit lebensraumtypischen (7.2)
Gehölzen
Grundwert P : 5
- Einzelbäume, lebensraumtypische (7.4)
Arten
Grundwert P : 5

6.3 Bewertung

Aufgrund der textlichen Festsetzung unter A 2.1 ‚Grundflächenzahl‘ darf die festgesetzte Grundflächenzahl für Stellplätze mit ihren Zufahrten bis zu einem Wert von 0,75 überschritten werden. Somit wird dieser Wert für die Versiegelung zugrunde gelegt.

Für den Bereich des Bebauungsplanes Höfen Nr. 1 wird lediglich die Versiegelung, die über den ursprünglichen Bebauungsplan hinausgeht, in der

Bilanz berücksichtigt. Somit wird für diesen Bereich von einer Versiegelung von 0,75 abzüglich der bereits möglichen in Höhe von 0,45 ausgegangen.

A Ausgangszustand Plangebiet

Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grund- wert A	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- Flächenwert
Vorhabenbezogener Bebauungsplan						
<u>Anteil Geltungsbereich BP Höfen 1:</u>		<u>1.998</u>				
1.1	Dorfgebiet, versiegelt (45 %, gem. BP Höfen 1)	899	0	-	0	-
4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturarm (55 %, gem. BP Höfen 1)	1.099	2	-	2	2.198
<u>Außerhalb von Bebauungsplänen:</u>						
3.4	Intensivwiese, artenarm	5.143	3	-	3	15.429
Summe		7.141				17.627
Bebauungsplan im Normalverfahren						
<u>Anteil Geltungsbereich BP Höfen 1:</u>		<u>1.443</u>				
1.1	Dorfgebiet, versiegelt (45 %, gem. BP Höfen 1)	649	0	-	0	-
4.3	Zier- und Nutzgarten, strukturarm (55 %, gem. BP Höfen 1)	794	2	-	2	1.588
Summe		1.443				1.588
Gesamtflächenwert A		8.584				19.215

B Zustand gemäß Planung Plangebiet

Code	Biotoptyp	Fläche m ²	Grund- wert P	Korrektur- faktor	Gesamt- wert	Einzel- Flächenwert
Vorhabenbezogener Bebauungsplan (MI 1)						
1.1	Versiegelte Flächen (75 %)	5.356	0	-	0	-

4.5	Bodendecker (abzgl. Bäume)	190	2	-	2	380
4.6	Extensivrasen (abzgl. Bäume)	802	4	-	4	3.208
7.2	Schnitthecke (abzgl. Bäume)	129	5	-	5	645
7.4	Baumreihe, Einzelbäume (18 Bäume x 50 m ²)	900	5	-	5	4.500
Summe		7.141				8.733
Bebauungsplan im Normalverfahren (MI 2)						
1.1	Versiegelte Flächen (75 %)	1.082	0	-	0	-
	Unversiegelte Flächen (25 %)	361				
	davon:					
4.5	Bodendecker (abzgl. Bäume)	14	2	-	2	28
7.4	Baumreihe, Einzelbäume (4 Bäume x 50 m ²)	200	5	-	5	1.000
4.5	Intensivrasen (Restfläche unversiegelt)	147	2	-	2	294
Summe		1.443				1.322
Gesamtflächenwert B		8.584				10.055

C Gesamtbilanz

Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A - 9.160

Gesamtflächenwert B : Gesamtflächenwert A ~ 52,3 %

Bilanz MI 1

Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A - 8.894

Gesamtflächenwert B : Gesamtflächenwert A ~ 49,5 %

Bilanz MI 2

Gesamtflächenwert B – Gesamtflächenwert A - 266

Gesamtflächenwert B : Gesamtflächenwert A ~ **83,2 %**

- 7. Externer Ausgleich**
(Wird nach Abstimmung des externen Ausgleichs ergänzt)
- 8. Zusammenfassung**

Aufgrund des bestehenden Bebauungsplanes Höfen Nr. 1 könnten heute bereits 40,1 % der Fläche entsprechend des vorgenannten Bebauungsplanes bebaut werden. Die Stellplatzanlagen erfordern einen hohen Versiegelungsgrad, so dass trotz Anpflanzgeboten und Baumpflanzungen lediglich 52,3 % des Ausgleichs innerhalb des Plangebietes realisiert werden können. Der externe Ausgleichsbedarf für die Teilfläche MI 2 ist mit 16,8 % relativ gering, weil diese Fläche komplett im Bereich des Bebauungsplanes Höfen Nr. 1 liegt.