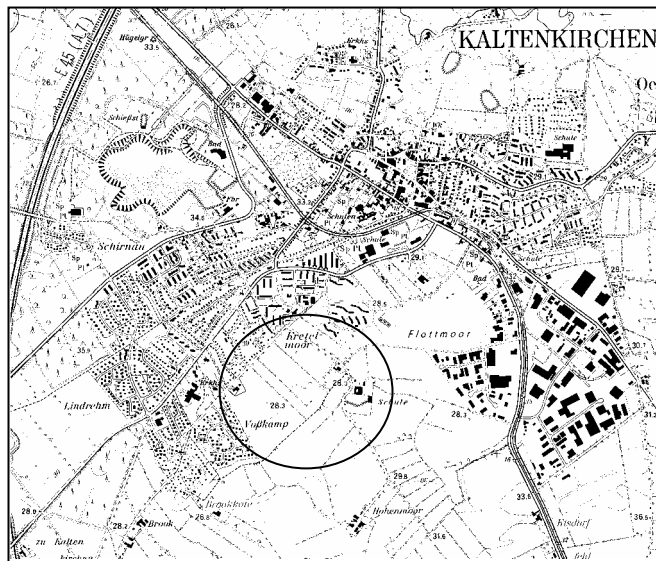


# STADT KALTENKIRCHEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 52 A  
„SÜDÖSTLICH DES BROOKWEGS“

## 5.ÄNDERUNG

FÜR DEN BEREICH NÖRDLICH  
DER STRASSE KRÜCKAURING  
UND SÜDLICH DES GRÜNZUGES  
(TEILBEREICH 1)  
SOWIE WESTLICH DER STRASSE  
AM RAPSFELD (TEILBEREICH 2)



## BEGRÜNDUNG

13. Dezember 2005

## 1 Anlass und Ziel der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 52 A wurde am 20.03.2001 von der Stadtvertretung als Satzung beschlossen und ist am 10.04.2001 in Kraft getreten. Zwischenzeitlich sind sowohl die 1. vereinfachte Änderung als auch die 2.-4. Änderung des B-Planes rechtskräftig geworden.

Ausgangssituation

Der Bebauungsplan sieht nördlich der Straße Krückauring und südlich des diagonalen Grünzuges ( Teilbereich 1 ) sowie westlich der Straße Am Rapsfeld ( Teilbereich 2 ) Flächen für eine Reihenhausbebauung vor. Inzwischen hat sich gezeigt, dass das Angebot für eine Reihenhausbebauung in diesem Plangebiet größer ist als der tatsächliche Bedarf. Seitens der Bauinteressenten besteht aber eine große Nachfrage an Grundstücken für den Einzel- und Doppelhausbau.

Um den Bedarf nach Grundstücken für den Einzel- und Doppelhausbau im Plangebiet zu decken, sollen für die o. g. Teilbereiche die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden. Das Maß der baulichen Nutzung und die Gestaltung der Baukörper orientieren sich dabei an den für das übrige Plangebiet geltenden Festsetzungen.

Ziel der Planung

## 2 Räumlicher Geltungsbereich

Es handelt sich bei der 5. Änderung des B-Planes Nr. 52 A um zwei Teilbereiche innerhalb des rechtskräftigen Geltungsbereiches des Ursprungsplanes, die in der Planzeichnung gekennzeichnet sind. Der Teilbereich 1 umfasst eine Fläche von 10.580 qm und der Teilbereich 2 von 5.920 qm.

2 Teilbereiche

## 3 Planungsrechtliche Situation

Die Rechtsgrundlagen für die Aufstellung der 5. Änderung des B-Planes Nr. 52 A sind:

Rechtsgrundlagen

- Das Baugesetzbuch (BauGB) vom 27.08.1997 (BGBl. IS. 2141) in der zur Zeit geltenden Fassung,
- Die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 127) in der zur Zeit geltenden Fassung,
- Die Landesbauordnung (LBO) vom 11.07.1994 (GVOBl. Schl.-Holst. S. 321) in der zur Zeit geltenden Fassung

Die Stadtvertretung hat in ihrer Sitzung am 24. Mai 2005 den Aufstellungsbeschluss für die 5. Änderung des B-Planes Nr. 52 A gefasst.

Aufstellungsbeschluss

## 4 Erläuterung und Begründung der geänderten Festsetzungen

### 4.1 Teilbereich 1

Im Teilbereich 1 soll die Festsetzung für Hausgruppen fortfallen. Stattdessen ist die Ausweisung eines Gebietes für den Einzel- und Doppelhausbau vorgesehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt durch zwei private Wohnwege. Die Breite der Hauptzuwegungen vom Krückauring bleiben mit 5,00 m bzw. 6,00 m - so wie in der Ursprungsfassung vorgesehen - erhalten. In den abknickenden Wohnwegen wird die Breite auf 4,00 m reduziert.

Verkehrliche  
Erschließung

Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 erhalten. Die gestalterischen Festsetzungen bleiben ebenfalls unverändert. Der Teilbereich 1 wird zukünftig den östlich anschließenden Baugebietsteilen entsprechen. Daher soll auch ein identisches Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden und sich die Gestaltung der Baukörper dementsprechend anpassen.

Maß der baulichen  
Nutzung, Gestal-  
tung

Die Gemeinschaftsstellplatzanlagen werden durch die Ausweisung eines Gebietes für den Einzel- und Doppelhausbau entbehrlich, da das zugehörige Baufeld eine andere Festsetzung erhält. Diese Bereiche werden zum Teil mit in die Ausweisung von Wohnbauflächen einbezogen.

### 4.2 Teilbereich 2

Auf dieser Teilfläche, die ebenfalls für Hausgruppen vorgesehen war, sollen zukünftig Flächen für den Einzel- und Doppelhausbau entstehen, die durch die vorhandenen privaten Wohnstraßen erschlossen werden.

Die privaten Wohnwege bleiben, da sie bereits vollständig ausgebaut sind in einer Breite von 6,00m erhalten. Flächen für Gemeinschaftsstellplatzanlagen werden zukünftig in Wohnbauland umgewandelt und an benachbarte/ gegenüberliegende Grundstückseigentümer veräußert. Durch die Umwandlung in Flächen für Einzel- und Doppelhäuser wäre eine Erschließung der Grundstücke von Süden möglich. Um dieses auszuschließen, wird ein Verbot der Ein- und Ausfahrt festgesetzt. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer GRZ von 0,4 und einer GFZ von 0,8 erhalten. Die gestalterischen Festsetzungen bleiben ebenfalls unverändert. Der Teilbereich 2 wird zukünftig den nördlich anschließenden Baugebietsteilen entsprechen. Daher soll auch ein identisches Maß der baulichen Nutzung zugelassen werden und sich die Gestaltung der Baukörper dementsprechend anpassen.

Verkehrliche  
Erschließung

Maß der baulichen  
Nutzung, Gestal-  
tung

## 5 Grünordnung/Ausgleichsmaßnahmen

### Umweltbericht - § 2 ( 4 ) BauGB + 2 a nebst Anlage !

Begründung für die 5. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 52 A  
„Südöstlich des Brookweges“

Für die erfolgten Eingriffe in Boden, Natur oder Landschaft wird ein Ergänzungsbericht zur Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung erarbeitet, der im Rahmen des Beteiligungsverfahrens eingebracht wird.

Ergänzungsbericht  
zum GOP

Ursprüngliche für Reihenhäuser vorgesehene Bauflächen sollen einer baulichen Nutzung für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Verfügung gestellt werden. Dem gegenüber stehen zusätzliche Versiegelungen durch neue oder breitere Straßenverkehrsflächen, die in der Summe aber nicht den ursprünglich geplanten Flächenanteil an versiegelten Garagen- und Verkehrsflächen erreichen.

## 6 Brandschutz

Die Löschwasserversorgung wird durch die öffentliche Trinkwasserversorgung mit 48 m<sup>3</sup> pro Stunde gemäß Erlass des Innenministers vom 24.08.1999 – IV 334-166.701.400 und Arbeitsblatt DVGW- W 405 sichergestellt.

Löschwasserver-  
sorgung

## 7 Grundwasserschutz

Der Änderungsbereich liegt im geplanten Wasserschutzgebiet  
„Kaltenkirchen“.

## 8 Kosten

Die durch die 5. Änderung des Bebauungsplanes erforderlichen Planungskosten und alle damit zusammen hängenden Aufwendungen trägt die LEG Entwicklung GmbH, Kiel.

Kostenübernahme

Kaltenkirchen, den

Stadt Kaltenkirchen  
Der Bürgermeister

# UMWELTBERICHT

(§ 2a BauGB)

zur 5. Änderung des  
Bebauungsplanes Nr. 52 a  
„Südöstlich des Brookweges“  
Fassung vom 30.08.2005

## 1 Einleitung/Vorbemerkung

Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 52 a der Stadt Kaltenkirchen für den Bereich zwischen Brookweg und der Krückau wurde keine Umweltprüfung erarbeitet. In einem umfangreichen Grünordnungsplan des Büros für Milieuplanung A. F. Güdel wurden seinerzeit die Umweltbelange nebst Bilanzierung der Eingriffs- und Ausgleichsmaßnahmen abgearbeitet.

In der derzeit gültigen Fassung des B-Plan 52 a werden im Änderungsbereich bereits Bauflächen ausgewiesen, die im bisherigen GOP und in der Eingriffs-/Ausgleichbilanzierung schon berücksichtigt sind. Insofern handelt es sich hier nicht um einen zusätzlichen Eingriff.

Da die 5. B-Plan- Änderung nicht nach dem vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB durchgeführt wird, ist die Durchführung einer Umweltprüfung erforderlich. Dabei konzentriert sich der vorliegende Umweltbericht auf die Frage, in welcher Weise sich im Vergleich zu den Ausweisungen des derzeit gültigen B-Planes durch die 5. Änderung auch Änderungen in den Auswirkungen auf die Umwelt ergeben.

### 1a Kurzdarstellung der Ziele und Inhalte des Bebauungsplanes

- Der zur Zeit gültige Bebauungsplan 52 a weist in den betreffenden Teilbereichen auf einer Größe von insgesamt 1,11 ha ein Allgemeines Wohngebiet gem. § 4 BauNVO aus. Es ist eine zweigeschossige Bauweise in Hausgruppen (RH, MFH) vorgesehen bei einer Grundflächenzahl von 0,4.
- Innerhalb der Teilfläche 1 ist in Nord-Süd-Richtung ein Knick als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die bisher im Geltungsbereich festgesetzten Gemeinschafts-Stellplatzanlagen entfallen zukünftig.

### 1b Umweltziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen und ihre Berücksichtigung

Gemäß Anlage zum BauGB sind die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, darzustellen. Die Art und Weise, in der die folgenden Ziele und die Umweltbelange bei der Planaufstellung berücksichtigt wurden, ist den Kapiteln 5 und 6 des Umweltberichts zu entnehmen:

- Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege (§§ 1, 2 Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG –, § 1 Landesnaturschutzgesetz – LNatSchG –),

der Wasserwirtschaft (§ 1a Wasserhaushaltsgesetz, § 2 Landeswassergesetz) und des Bodenschutzes (§ 1 Bundes-Bodenschutzgesetz, § 1 Landesbodenschutz- und Altlastengesetz);

- Sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden; Vorrang für die Wiedernutzbarmachung von Flächen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung (§1a BauGB);
- Vermeidung und, soweit erforderlich, Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (§ 1a BauGB, Eingriffsregelung nach dem BNatSchG und dem LNatSchG);
- Einhaltung der Schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung (DIN 18005, Teil 1, Beiblatt);

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2a Bestandsaufnahme und Bewertung; Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes**

Schutzgutbezogen werden an dieser Stelle die voraussichtlichen Umweltauswirkungen der Planung dargestellt und bewertet.

Die Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der B-Plan-Änderung werden im Vergleich zu den Umweltauswirkungen des derzeit gültigen B-Planes betrachtet. Bei der Aufstellung des B-Planes 52 a und in dem dazugehörigen Grünordnungsplan wurden die Auswirkungen auf die einzelnen Schutzgüter Pflanzen, Tiere, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Landschaftsbild im Vergleich zur un bebauten Landschaft ermittelt. Bei der vorliegenden B-Plan Änderung ist als derzeitiger Zustand derjenige zu verstehen, den der rechtskräftige B-Plan im Geltungsbereich ermöglicht.

#### **2.a.1 Schutzgut Mensch**

##### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Der derzeitige B-Plan ermöglicht wie die Änderung eine Wohnbebauung mit einem Versiegelungsgrad von 40%. Emissionsquellen sind an den Änderungsstandorten nicht vorhanden.

##### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die durch die Bautätigkeiten hervorgerufenen Auswirkungen durch Geräusche, Abgas- und Staubentwicklungen sind mit denen vergleichbar, die infolge der derzeitigen B-Plan-Ausweisung entstehen würden.

Gleiches gilt für die zu erwartende Verkehrsbelastung. Hier verbessern sich sogar auf Grund des Wegfalls der Gemeinschaftsstellplatzanlagen die störenden Lärmbelastungen solcher zentralen Anlagen.

Vorhandene Grünstrukturen bleiben einschließlich der Sicherheitszonen erhalten.

##### Zusammenfassende Beurteilung

Die B-Plan-Änderung wirkt sich nicht negativ auf das Schutzgut Mensch aus.

##### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

Minimierung der Geräuschbelastung durch Neuordnung des ruhenden Verkehrs.

## 2.a.2 Schutzgut Pflanzen und Tiere

### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Durch die bereits erfolgten Erschließungsarbeiten sind die ursprünglich im Geltungsbereich der B-Plan-Änderung vorhandenen Nutzungs- und Biotoptypen nicht mehr vorhanden. Diese Eingriffe sind in der bisherigen Grünordnungsplanung bereits bilanziert.

### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch den Wegfall der Gemeinschaftsstellplatzanlagen und dem teilweise zusätzlichen Bau von Wohnwegen werden die zu erwartenden Baubedingten Auswirkungen gemindert bzw. nicht weiter vergrößert. Eingriffe in den vorhandenen Knick im Teilbereich 1 unterbleiben, so dass dieser vollständig erhalten bleiben kann.

Ansonsten ergeben sich keine Veränderungen im Vergleich zur bisherigen Ausweisung.

### Zusammenfassende Beurteilung

Durch den Erhalt des Knicks einschl. der beidseitigen Sicherheitszonen sind keine Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Pflanzen- und Tiere zu erwarten.

### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Schutz von Bäumen, Gehölzen und sonstiger Vegetation während der Bauphase nach DIN 18920.
- Lärminderungsmaßnahmen (gemäß AVV Baulärm).
- keine Bodenverdichtungen im Bereich nicht zu bebauender Flächen. Schutz zukünftiger Grünflächen.
- Begrünung von nicht überbaubaren Grundstücksflächen.
- Erhalt der Knickstrukturen.

## 2.a.3 Schutzgut Boden

### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Durch die bereits erfolgte Teilerschließung ist das ursprünglich vorhandene natürliche Bodengefüge überformt. Der derzeit gültige B-Plan weist auf den betreffenden Bauflächen eine **Grundflächenzahl von 0,4** aus mit einer ausschließlichen Bebaubarkeit in Hausgruppen. Dieses Maß ist in der bisherigen Bilanzierung berücksichtigt.

### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Durch Überbauung infolge der Versiegelung durch Gebäude und Straßen wird der Boden seine Funktionen als Nährstoff- und Wasserspeicher sowie Filter und Puffer für Schadstoffe nicht mehr erfüllen können.

Die anlagebedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden durch Baustraßen, Baustelleneinrichtungen und Baugruben übersteigt nicht das für Wohnbaugebiete übliche Maß. Der überwiegende Teil der Grundstücksflächen wird anschließend begrünt.

### Zusammenfassende Beurteilung

Durch die Beibehaltung der Grundflächenzahl 0,4 ist faktisch von der gleichen Versiegelung wie ursprünglich geplant auszugehen. Durch die Neuordnung der Erschließung und des ruhenden Verkehrs werden weniger Verkehrsflächen benötigt. Verkehrsflächen werden in Wohnbauflächen mit geringerem Versiegelungsgrad umgewandelt.

Es ergibt sich somit kein zusätzlicher Ausgleichsbedarf durch die Bebauung bzw. Verkehrsanlagen. In der Anlage 1 zum Umweltbericht ist die Gegenüberstellung des Ausgleichsbedarfs aufgeführt.

### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Schutz des Oberbodens nach § 202 BauGB und DIN 18915
- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens
- Trennung von Ober- und Unterboden, fachgerechter Wiedereinbau soweit als möglich im B-Plangebiet ohne Vermischung der Bodenschichten (z.B. für Verwallungen, Grünflächen)
- Beschränkung von Baustellenverkehr, Baustraßen, Baustelleneinrichtungen etc. auf dem Bereich der Baufelder außerhalb der geplanten bzw. bestehenden Grünflächen zur Vermeidung weiterer Verdichtungen und Beeinträchtigungen von Böden
- Bodenmanagement: vorausschauende Planung bei der Abwicklung der Bauvorhaben zum eingriffsnahen Wiedereinbau von Aushubboden, Bodenbewegungen sollen minimiert werden
- Flächensparende Lagerung von Baumaterialien, Erdaushub etc.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise

## **2.a.4 Schutzgut Wasser**

### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Im derzeitigen B-Plan ist festgesetzt, dass das anfallende Niederschlagswasser von den Grundstücken in das vorhandene Mulden-Graben-Teich-System abgeleitet und dort versickern soll. Regenwasser von befestigten Strassenflächen wird über ein Leitungssystem den Regenrückhaltebecken zugeführt. An dieser Festsetzung wird festgehalten.

### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Die Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verändern sich durch die Beibehaltung der GRZ nicht. Die Verringerung der versiegelten Fläche wirkt sich positiv auf den Wasserhaushalt aus.

### Zusammenfassende Beurteilung

Infolge der geringeren Versiegelung steht mehr Freifläche zur Versickerung von Niederschlagswasser zur Verfügung.

### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Beseitigung von baubedingten Verdichtungen des Bodens.
- Sicherung der Baufahrzeuge vor Leckagen mit wassergefährdenden Stoffen.
- Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und Wegen mit geringer Frequentierung in wasser- und luftdurchlässiger Bauweise.

## **2.a.5 Schutzgut Klima/Luft**

### Zusammenfassende Beurteilung

Durch die Planänderung sind keine Veränderungen auf das Schutzgut Klima/Luft zu erwarten.

### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Durchgrünung des Baugebietes z.B. auch mit Fassadenbegrünung, Dachbegrünung
- Pflanzung von Großbäumen (z. B. zur Überstellung von Parkplätzen)
- Minimierung von Versiegelung
- Minderung von Abwärmeproduktion durch Isolierung von Gebäuden, verdichtete Bauweise, Nutzung von Regenwasser zu Kühlzwecken



## **2.a.6 Schutzgut Landschaft/Landschaftsbild**

### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Die zur Bebauung vorgesehenen Flächen liegen innerhalb des Neubaugebietes Krückaupark, der Teilbereich 1 sogar nahezu mittig. Vorhandene Knicks gliedern als Landschaftselemente die beiden Teilbereiche bzw. grünen sie ein.

Derzeit ermöglicht der B-Plan eine zweigeschossige Bauweise, an der auch weiterhin festgehalten wird.

### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Mit den Baumaßnahmen ändert sich das Erscheinungsbild auf den Flächen. Hausgruppen/Reihenhäuser werden durch Einzel- und Doppelhäuser ersetzt. Eine weithin sichtbare Beeinträchtigung des Landschaftsbildes stellt die Bebauung nicht dar, weil sie von anderen Baukörpern gleicher Struktur umgeben ist.

### Zusammenfassende Beurteilung

Das Schutzgut Landschaft wird durch das Bauvorhaben unwesentlich verändert. Im Vergleich zur bisherigen Ausweisung ergeben sich jedoch keine höheren Beeinträchtigungen des Schutzgutes Landschaftsbild.

### Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

- Pflanzgebote von Laubbäumen auf den Privatgrundstücken.
- Erhaltung und Schutz vorhandener Knickstrukturen

## **2.a.7 Schutzgut Sachgüter und kulturelles Erbe**

### Derzeitiger Zustand/Vorbelastung

Kulturdenkmale sind im Gebiet nicht vorhanden.

### Bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen

Es sind keine Auswirkungen zu erwarten.

## **3 Zusätzliche Angaben**

### **3a Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen**

Für den vorliegenden Umweltbericht wurden die Ergebnisse der Fachplanungen herangezogen, die im Zuge der Bauleitplanung erarbeitet worden sind (Grünordnungsplan vom 9.5.2000).

### **3b Maßnahmen zur Überwachung**

Zur Bestandssicherung der vorhandenen Knicks sind die angelegten Schutzstreifen regelmäßig auf mögliche Überbauungen und unerlaubte Abfallentsorgung zu kontrollieren. In diesem Sicherheitsbereich ist auch das Mulden-Graben-System auf ihre Funktionsfähigkeit zu kontrollieren.

## **4 Zusammenfassung**

Die Umweltprüfung betrachtet, ob durch die vorliegende B-Plan-Änderung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan veränderte Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter zu erwarten sind.

Ursprünglich für zweigeschossige Reihenhäuser vorgesehene Bauflächen sollen einer baulichen Nutzung für Einfamilien- und Doppelhäuser zur Verfügung gestellt werden, die ebenfalls zweigeschossig gebaut werden dürfen. Dabei bleibt die GRZ von 0,4 unverändert. Zusätzliche Versiegelungen werden durch neue und zum Teil auch breitere Straßenverkehrsflächen verursacht. Die bilanzierte Verringerung der Bodenversiegelung resultiert aus dem Wegfall der Gemeinschaftsstellplatzanlagen einschl. Fahrgasse, die unter Abzug der neuen Verkehrsflächen den Wohnbauflächen zugewiesen wurden.

Die zukünftig mögliche Einzelhausbebauung wird auch den Gartenanteil der Wohnbauflächen erhöhen und die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie des Landschaftsbildes verbessern helfen. Bei der Betrachtung der übrigen Schutzgüter ergibt sich durch die B-Plan-Änderung keine nennenswerte Erhöhung der Beeinträchtigung im Vergleich zu den Ausweisungen des derzeit gültigen Bebauungsplanes. Zusätzlichen Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

**Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden  
zur 5. Änderung BP Nr. 52 A**

Art der Flächennutzung	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ	Versiegelg. in m <sup>2</sup>	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs- fläche in m <sup>2</sup>
<b>I. Berechnung der Eingriffsflächen</b>					
Gegenüberstellung der einzelnen Teilbereiche zu ursprünglichen Festsetzungen					
1. Neue Bauflächen Teilgebiet 1a					
WA	3209	0,4	1284	0,5	642
Verkehrsflächen	522	1	522	0,5	261
<i>Alte Festsetzungen RH</i>	-2664	0,4	-1066	0,5	-533
<i>Alte Verkehrsflächen</i>	-367	1	-367	0,5	-184
<i>Alte GST</i>	-1067	1	-1067	0,5	-534
2. Neue Bauflächen Teilgebiet 1b					
WA	4368	0,4	1747	0,5	874
Verkehrsflächen	452	1	452	0,5	226
<i>Alte Festsetzungen RH</i>	-3771	0,4	-1508	0,5	-754
<i>Alte Verkehrsflächen</i>	-430	1	-430	0,5	-215
<i>Alte GST</i>	-619	1	-619	0,5	-310
3. Neue Bauflächen Teilgebiet 2					
WA	5269	0,4	2108	0,5	1054
Verkehrsflächen	649	1	649	0,5	325
<i>Alte Festsetzungen MFH/RH</i>	-4700	0,4	-1880	0,5	-940
<i>Alte Verkehrsflächen</i>	-649	1	-649	0,5	-325
<i>Alte GST</i>	-569	1	-569	0,5	-285
4. Nebenanlagen Neu					
(50% aus versiegelten Bauflächen)	5138	50%	2569	0,5	1285
Nebenanlagen alte Festsetzungen	-4454	50%	-2227	0,5	-1114
<b>Summe der auszugleichenden Fläche:</b>					<b>-526</b>

**II. Ermittlung der Ausgleichsfläche**

Durch das rechnerisch ermittelte negative Ergebnis der obigen Bilanzierung ist dokumentiert, dass die neue Bebauungsstruktur nicht zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung, sondern zu einer leichten Verbesserung der bisherigen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung führt. Die geplanten neuen Eingriffe in das Schutzgut Boden sind weniger umfangreich als bei der ursprünglich geplanten Bebauungsstruktur.