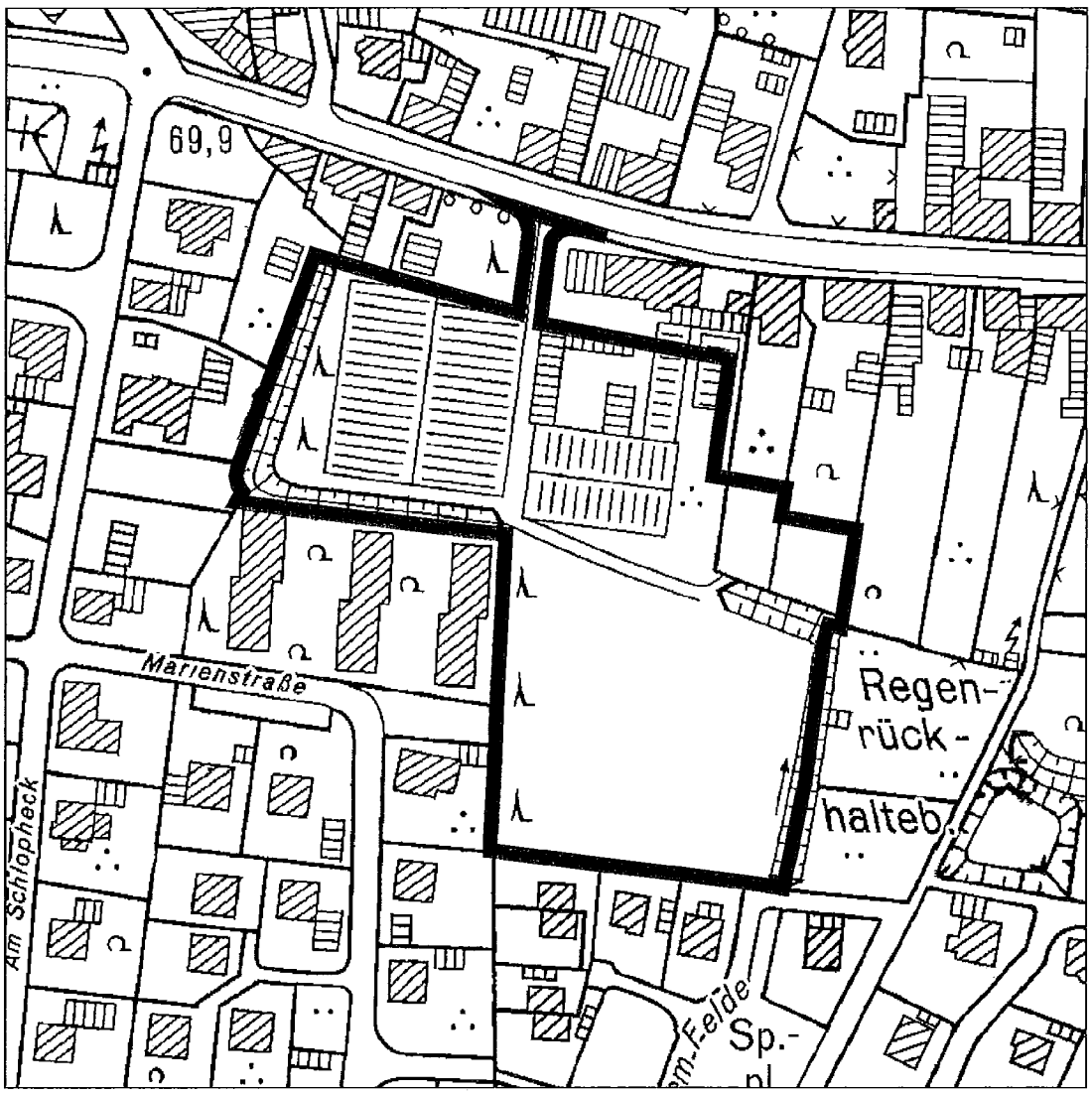
Begründung

zum

Bebauungsplan der Innenentwicklung Nr. 6 "Zur alten Gärtnerei" der Gemeinde Lippetal im Ortsteil Hovestadt

Soest, im Januar 2007



HELLWEG

...Region im Herzen Westfalens

Inhaltsverzeichnis

1 Allgemeine Grundlagen der Planung
1.1 Bau- und Planungsrecht
1.2 Anlass und Ziele der Planung
1.3 Räumlicher Geltungsbereich
1.4 Bestehende Verhältnisse

2 Bauleitplanerische Vorgaben
2.1 Landes- und Regionalplanung
2.2 Flächennutzungsplan
2.3 Sonstige Planungen

3 Bauleitplanung und Gestaltung
3.1 Städtebauliches Konzept
3.2 Verkehrserschließung
3.2.1 Äußere Erschließung
3.2.2 Innere Erschließung
3.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr -ÖPNV-
3.3 Ver- und Entsorgung
3.3.1 Altlasten
3.3.2 Energieversorgung / Kommunikationsnetz
3.3.3 Wasserwirtschaft
3.3.3.1 Trink- und Brauchwasser
3.3.3.2 Abwasserbeseitigung
3.3.3.3 Niederschlagswasser
3.4 Immissionsschutz
3.5 Denkmalschutz
3.6 Hochwasserschutz

4 Grünplanung
4.1 Grünordnerisches Konzept
4.2 Eingriffsregelung
4.3 Kompensationsermittlung
4.4 Ausgleichsmaßnahmen

5 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte
5.1 Flächenbilanzierung
5.2 Bodenordnung
5.3 Verfahren

1 Allgemeine Grundlagen der Planung

1.1 Bau- und Planungsrecht

Die verfahrensrechtlichen Schritte des o. g. Bebauungsplans erfolgen auf der Grundlage des zum 01.01.2007 rechtswirksamen Gesetzes zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21.12.2006 (BGBl. I Nr. 64 S. 3316) und den sich daraus ergebenden Änderungen für das durch Artikel 19 des Gesetzes vom 13. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2878) geänderte Baugesetzbuch (BauGB).

Der Rat der Gemeinde Lippetal hat am 18.12.2006 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 6 „Zur alten Gärtnerei" auf der Grundlage dieser neuen Rechtslage gemäß den Vorschriften in den §§ 13 und 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im vereinfachten Verfahren, ohne die frühzeitige Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1, fortzuführen. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 wird abgesehen.

1.2 Anlass und Ziel der Planung

Die Gemeinde Lippetal ist daran interessiert, die städtebauliche Entwicklung in ihren Ortsteilen nachhaltig zu fördern und legt dabei besonderen Wert auf die Schaffung von attraktiven und zentrennahen Baugebieten in ihren Hauptorten, um eine ausgewogene Auslastung der Infrastruktur und die Möglichkeit der „kurzen Wege" zu gewährleisten. Größere Freiflächen und stillgelegte ehemalige gewerblich genutzte Flächen innerhalb der bebauten Bereiche werden hierbei kontinuierlich auf ihre Verfügbarkeit und mögliche Nutzbarmachung überprüft und im parlamentarischen Raum diskutiert.

Im Ortsteil Hovestadt war nun, im konkreten Fall, durch die Aufgabe einer Gärtnerei und den absehbaren zukünftigen Zerfall der Außenanlagen mit Gewächshäusern und mauerartigen Beeteinfassungen ein Planungsbedarf gegeben, der die Gemeinde veranlasste, tätig zu werden. Weitere Bauwünsche aus der umliegenden Nachbarschaft sollten dabei in das Planungskonzept eingearbeitet werden und zu einer Stärkung der Wohnbebauung in diesem Innenbereich führen.

Die Gemeinde Lippetal, in deren Eigentum die o.g. Flächen liegen, will nun durch die Aufstellung des o.g. Bebauungsplans verbindliche Baurechte für die zukünftige Wohnbauentwicklung schaffen. Durch die Größe der Fläche können bei der Planung die städtebaulichen Belange wie auch die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden und in ein ausgewogenes Konzept einfließen. Ziel dieses Plans soll es sein, die allgemeinen Anforderungen des Baugesetzbuches mit den örtlichen Gegebenheiten planerisch sinnvoll abzuwägen und zu konkretisieren, um neuen Wohnraum auf geplanten 25 Grundstücken (tlw. Doppelhausbebauung) zu schaffen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet mit einer Größe von ca. 1,63 ha liegt im Kern von Hovestadt, südlich der L 636 „Bahnhofstraße". Westlich liegt hinter einer bestehenden Bauzeile die Straße „Am Schlopheck" und südwestlich die „Marienstraße". Im Südosten grenzt das Plangebiet an eine private Grünfläche mit einem durch einen Fußweg getrennten Regenrückhaltebecken, während sich im Osten die Hausgärten der Bebauung entlang der „Bahnhofstraße" anschließen.

Die genaue Abgrenzung ist aus dem Planteil M 1:500 ersichtlich.

1.4 Bestehende Verhältnisse

Das Bebauungsplangebiet wurde bis vor einiger Zeit als Gärtnerei genutzt. Von Ost nach West durchzieht ein tlw. verrohrter Graben (Feldflut) das Gelände. Während im östlich angrenzenden Bereich überwiegend weitläufige Hausgärten und Grünbereiche liegen, erstrecken sich nach Süden und Westen hin verdichtete Wohnformen in tlw. mehrgeschossiger Bauweise. Im Norden liegen über die „Bahnhofstraße" hinweg weitere Gebäude mit Mischnutzungen, die aber überwiegend dem Wohnen dienen. Am westlichen Rand verläuft ein mit Gehölzen bestandener unbenannter Graben (Feldflut). Das Gelände des Plangebiets ist beinahe eben mit einem kaum merklichen Gefälle von Südost nach Nordwest.

2 Bauleitplanerische Vorgaben

2.1 Landes- und Regionalplanung

Der Ortsteil Hovestadt ist im Gebietsentwicklungsplan (GEP) als Wohnsiedlungsbereich dargestellt. Mit dem Ortsteil Herzfeld bilden sie zusammen ein Grundzentrum. Das o.g. Bebauungsplangebiet liegt innerhalb des im GEP dargestellten Bereichs.

2.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) der Gemeinde Lippetal mit Wirkung zum 25.02.1980 stellt für den o.g. Planbereich eine gemischte Baufläche dar, was nicht den Festsetzungen des Bebauungsplans (hier: „Allgemeines Wohngebiet") entspricht. Es stellt aber lt. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB keinen Verfahrensfehler dar, sondern der FNP kann auch im Nachhinein im Wege der Berichtigung angepasst werden.

2.3 Sonstige Planungen

Weitere Planungen sind im o. g. Bebauungsplanbereich nicht bekannt.

3 Bauleitplanung und Gestaltung

3.1 Städtebauliches Konzept

Der Ortsteil Hovestadt war bisher und wird auch in Zukunft durch die Überschwemmungsbereiche der Lippe und die naturräumlichen Vorschriften des Landschafts- und Naturschutzes in seinen baulichen Ausdehnungsmöglichkeiten immer stark eingeschränkt bleiben. Als Sitz der Gemeindeverwaltung ist dieser Standort mit seiner Nähe und guten Anbindung nach Lippstadt, Soest und Beckum jedoch vorrangig zu stärken und hat sich mit Herzfeld durch seine zentrale Lage zwischen den o. g. Städten zu einem gefragten Wohnstandort entwickelt. Die gute Anbindung sowie die intakte Infrastruktur bilden positive Standortkriterien. Ebenso tragen die noch relativ niedrigen Baulandpreise zur Nachfragebelebung bei. Das o. g. Bebauungsplangebiet, das nun für eine Wohnbauerweiterung vorgesehen ist, stellt eine ideale Ergänzung des Innenbereichs und der umliegenden Bebauung dar.

Um einerseits eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, aber auch andererseits um die Wünsche der Bauwilligen zu berücksichtigen, sollen in diesem qualifizierten Bebauungsplan die Festsetzungen des Baugesetzbuchs, der Baunutzungsverordnung und die Gestaltungsvorschriften der Bauordnung nur als Rahmenbedingungen eingesetzt werden, um dem Grundsatz der Baufreiheit (Art. 14 Grundgesetz) Rechnung zu tragen.

In Anlehnung an die Umgebungsbebauung wird im Plangebiet ein allgemeines Wohngebiet gem. § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt. Entsprechend den Regelungen im § 1 Abs. 6 der BauNVO werden die Ausnahmenutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen, da sie weniger in den Verdichtungsräumen eines Ortes als vielmehr in den Randbereichen anzusiedeln sind, um Störungen durch Immissionen bzw. große Flächeninanspruchnahme zu vermeiden. Innerhalb der überbaubaren Flächen sind verschiedene Gebäudeausrichtungen möglich, die die Linien der Straßenzüge aufnehmen und unterstützen können oder durch einen gewollten Wechsel von First- und Traufständen zu einem abwechslungsreichen Erscheinungsbild beitragen können.

Um bei kleiner werdenden Grundstücksgrößen dennoch eine gute Ausnutzung zu gewährleisten, wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Obwohl sich das Bebauungsplangebiet im Kernbereich von Hovestadt befindet und in der Umgebung auch vereinzelte mehrgeschossige Häuser stehen, soll sich das Baugebiet durch die festgesetzte Eingeschossigkeit an die überwiegende Umgebung anpassen und den Charakter einer Einfamilienhaus-Siedlung bekommen.

Die Höhenentwicklung mit einer maximalen Traufhöhe von 4,5 m lässt bei den Gebäuden, die, je nach Nutzungsbereich, als Einzel- und Doppelhäuser gebaut werden können, viel Spielraum für Varianten. Weiterhin wird über die Höhenfestsetzung des Erdgeschossfußbodens mit 30 bis 70 cm über Planstraßenniveau dem Bauherrn/der Bauherrin Planungssicherheit für die Sockelhöhe gegeben und das Erscheinungsbild der Eingangsbereiche nicht unnötig verzerrt.

Um die Dachgestaltung nicht städtebaulich ausufern zu lassen, dürfen nur das regional typische geneigte Satteldach – auch das Krüppelwalmdach erfüllt noch diese Kriterien und ist zulässig – mit Dachneigungen von 38° bis 45° aufgesetzt werden. Über weitere Gestaltungsfestsetzungen, die rote bis braune oder grauschwarze Dacheindeckungen vorschreiben, soll sich die Farbgestaltung der Dachflächen der bestehenden Umgebungsbebauung anpassen. Die Form der Dachlandschaft kann durch den möglichen Einbau von Gauben und Drempel abwechslungsreich gestaltet werden.

3.2 Verkehrserschließung

3.2.1 Äußere Erschließung

Das geplante Baugebiet ist von der L 636 „Bahnhofstraße" an das örtliche und überörtliche Straßennetz angebunden. Verbindungen über diese Straße bestehen u. a. nach Soest, Lippstadt und Beckum mit Entfernungen zwischen 11 und 15 km.

3.2.2 Innere Erschließung

Die innere Erschließung ist von Norden über eine 6,5 m breite Stichstraße von der L 636 „Bahnhofstraße" vorgesehen, Die Planstraße kann auch z. T. den zusätzlichen ruhenden Verkehr aufnehmen. Von dieser geplanten Straße gehen zwei weitere Sackgassen mit Wendeanlagen ab, die die hinteren Grundstücke erschließen. Im südlichen Teil des Bebauungsplans verbinden zwei Fuß- und Radwege das Gebiet mit den benachbarten Straßenzügen und ermöglichen eine Ost-West Durchquerung. Der Graben (Feldflut), der mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Lippetal überplant ist, kann im Osten über die Erschließungsstraße und im Nordwesten zusätzlich über einen Fahrweg erreicht werden.

3.2.3 Öffentlicher Personennahverkehr -ÖPNV-

Die nächsten Haltestellen des Öffentlichen Personennahverkehrs (ÖPNV) liegen in einer Entfernung von weniger als 200 m an der L 636 „Bahnhofstraße".

3.3 Ver- und Entsorgung

3.3.1 Altlasten

In dem o.g. Gebiet sind Altlastenverdachtsstandorte nicht bekannt.

3.3.2 Energieversorgung / Kommunikationsnetz

Es wird gewährleistet, dass die Versorgungsträger die zukünftigen Grundstücke an die Versorgungsnetze anschließen.

3.3.3 Wasserwirtschaft

Die Gemeinde Lippetal beabsichtigt, zur Entspannung der kritischen Situation bei der Niederschlagsentwässerung innerhalb des Ortsteils Hovestadt die Menge des Niederschlagsabflusses über den Graben der Feldflut zu reduzieren. Bei Regenwetter sind heute die Regenwasserkanalisation sowie das Grabenprofil der Feldflut innerhalb der Ortslage völlig überlastet.

Zur Entlastung dieser Situation ist vorgesehen, das südöstliche, natürliche Einzugsgebiet der Feldflut vor dem Ortsrand von Hovestadt abzufangen und über einen Graben, als neuer Vorflut der Lippe zufließen zu lassen. Hierzu ist es notwendig, den als Regenwasserkanal fungierenden Graben im Plangebiet zu verrohren.

Für diese Maßnahme wurde im Rahmen einer gesamten Entwässerungskonzeption ein wasserrechtlicher Antrag gestellt der von der Unteren Wasserbehörde beim Kreis Soest gem. § 31 WHG am 23.08.2006 genehmigt wurde.

Als Ausgleichsmaßnahme für das gesamte Vorhaben ist ein Sohlabsturz unterhalb des Lippealtarmes südlich Kesseler durch den Einbau einer „Rauen Rampe" u. a. für Fische (Fischtreppe) durchgängig zu gestalten und in der Feldflut oberhalb des Altarmes sind Strukturverbesserungen durchzuführen.

3.3.3.1 Trink- und Brauchwasser

Die Wasserversorgung wird durch den Anschluss an das Netz der Wasserwerke Beckum sichergestellt.

3.3.3.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem über den Anschluss an die vorhandene Kanalisation in Hovestadt mit Anschluss an die Zentralkläranlage Lippetal.

3.3.3.3 Niederschlagswasser

Das Oberflächenwasser wird über den Kanal in dem nordwestlichen Fahrweg und der Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten in die Kanalisation der Bahnhofstraße und von da weiter in den Vorfluter entsprechend den Richtlinien des § 51a Landeswassergesetz (LWG) abgeführt.

3.4 Immissionsschutz

Durch den Straßenverkehr auf der L 636 „Bahnhofstraße" könnte es bei ca. 4500 Kraftfahrzeugen pro Tag zu einem erhöhten Lärmpegel kommen. Da das Baugebiet aber faktisch erst in der zweiten Bebauungszeile, bei einer Entfernung von ca. 35 m zur L 636 beginnt und durch den Gebäuderiegel an der „Bahnhofstraße" geschützt wird, sind schädliche Geräuschimmissionen nicht zu erwarten. Dies belegt auch das Lärmkataster des Landesumweltamtes NRW, das für diesen Bereich in der Straßenkonfliktkartierung einen Nachtwert von ≤ 47 dB(A) an gibt, der in „Allgemeinen Wohngebieten" zulässig ist.

Weitere Emittenten sind in der Nachbarschaft nicht vorhanden.

3.5 Denkmalschutz

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kultur- und/oder naturgeschichtliche Bodenfunde, d.h. Mauern, alte Gräben, Einzelfunde, aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit, Höhlen und Spalten, aber auch Zeugnisse tierischen und/oder pflanzlichen Lebens aus erdgeschichtlicher Zeit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde/Stadt als Untere Denkmalbehörde und/oder dem Westf. Museum für Archäologie/Amt für Bodendenkmalpflege, Außenstelle Olpe, (Tel.: 02761-1261, Fax: 02761-2466) unverzüglich anzuzeigen und die Entdeckungsstätte mind. drei Werktage in unverändertem Zustand zu erhalten (§§ 15 und 16 Denkmalschutzgesetz NRW), falls diese nicht vorher von den Denkmalbehörden freigegeben wird. Der Landschaftsverband Westfalen- Lippe ist berechtigt, das Bodendenkmal zu bergen, auszuwerten und für wissenschaftliche Erforschung bis zu sechs Monaten in Besitz zu nehmen (§ 16, Abs. 4 DSchGNW).

3.6 Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt nicht in den neu berechneten Überschwemmungsbereichen der Lippe. Die südliche Grenze des potentiellen Gefährdungsbereichs der Lippe verläuft entlang der L 636 und erstreckt sich nach Norden

4 Grünplanung

4.1 Grünordnerisches Konzept

Die Gemeinde Lippetal ist bemüht, unvermeidbare Eingriffe in Natur und Landschaft durch Bebauungspläne in ihrem Umfang so weit wie möglich gering zu halten. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dabei vorrangig im Plangebiet selbst anzustreben, wenn durch die festgesetzten Maßnahmen eine sinnvolle ökologische Aufwertung des Gesamtbereichs erfolgt. Das o.g. Bebauungsplangebiet, das durch große Versiegelungen vorgeprägt ist, bietet sich für Maßnahmen, die einen angemessenen Ausgleich bewirken, an. Dieser soll überwiegend auf den Gartenflächen und in den Bereichen des Grabens erfolgen, die durch Anpflanzungen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB und § 86 Bauordnung (BauONW) angereichert werden sollen.

4.2 Eingriffsregelung

Obwohl das Plangebiet im Innenbereich liegt und bisher schon zu einem großen Teil durch die Bauten der Gärtnerei versiegelt war, wird mit diesem Bebauungsplan ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 1a BauGB ermittelt und kompensiert werden muss.

Gem. § 13 und § 13a BauGB ist bei einem Planungs-vorhaben der Innenentwicklung in der o. g. Größenordnung nicht davon auszugehen, dass erhebliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind, so dass von einer Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB gem. § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von den Angaben nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen werden kann.

4.3 Kompensationsermittlung

Für die Bewertung wurde die Arbeitshilfe der Landesregierung NRW zu Hilfe genommen. Sämtliche Flächen des Bestandes und der Planung wurden analysiert und mit einem Faktor versehen. Die daraus resultierende Bilanzierung ist Bestandteil dieser Begründung (s. Anhang). Die Wertigkeit des Anpflanzstreifens im westlichen Bereich wurde herabgestuft, da durch die geringe Breite eine ökologische Minderung eintritt. Die Wertigkeit der privaten Hausgärten wurde durch die festgelegte Anpflanzung von Laubbäumen erhöht.

Als Ergebnis dieser Ermittlung bleibt festzuhalten, dass in dem Bebauungsplangebiet ein vollständiger Ausgleich mit einem geringen Plus durch die Festsetzungen erreicht wird.

4.4 Ausgleichsmaßnahmen

Im Plangebiet bot sich insbesondere der westlich verlaufende Grabenstreifen für Anpflanzungen gem. § 25a BauGB an. Hier sind standortgerechte Heckengehölze anzupflanzen. Die Hausgärten werden durch Baumanpflanzungen – ein Baum pro 500 m² Grundstücksfläche – aufgewertet, entsprechend der Festsetzung gem. § 86 BauONW.

5 Sonstige planungs- und entscheidungsrelevanten Aspekte

5.1 Flächenbilanzierung

Aus der Kompensationsermittlung (s. Anhang) ist die Flächenbilanzierung ersichtlich.

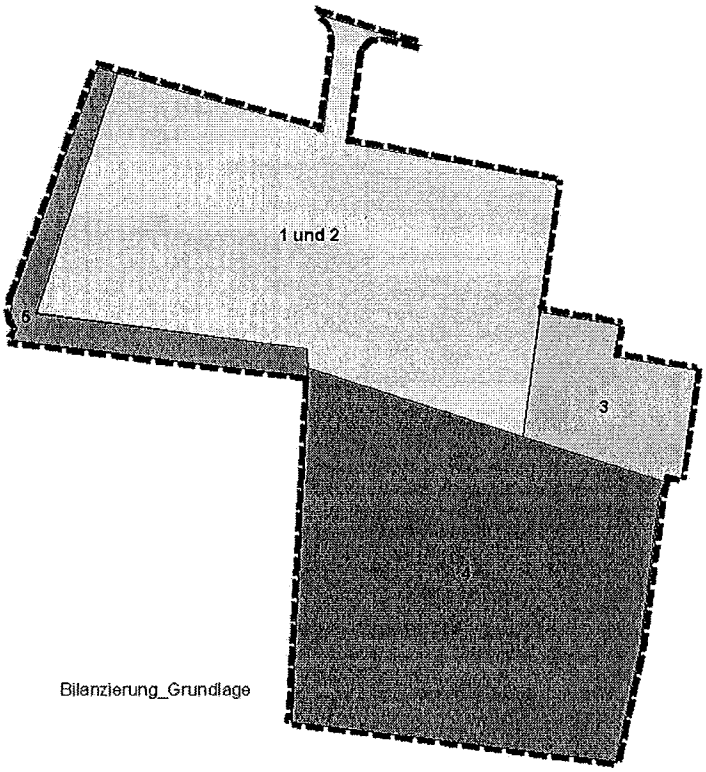
5.2 Bodenordnung

Die Gemeinde Lippetal als Eigentümer der Bebauungsplanfläche gewährleistet eine sozialgerechte Bodenverteilung an die Bauwilligen. Wenn Belange öffentlicher Träger berührt werden, die im Rahmen anderer Fachgesetze abgeklärt und gelöst werden müssen, so wird die Gemeinde Lippetal Sorge tragen, die entsprechenden Genehmigungen im Zuge des Bebauungsplanverfahrens einzuholen.

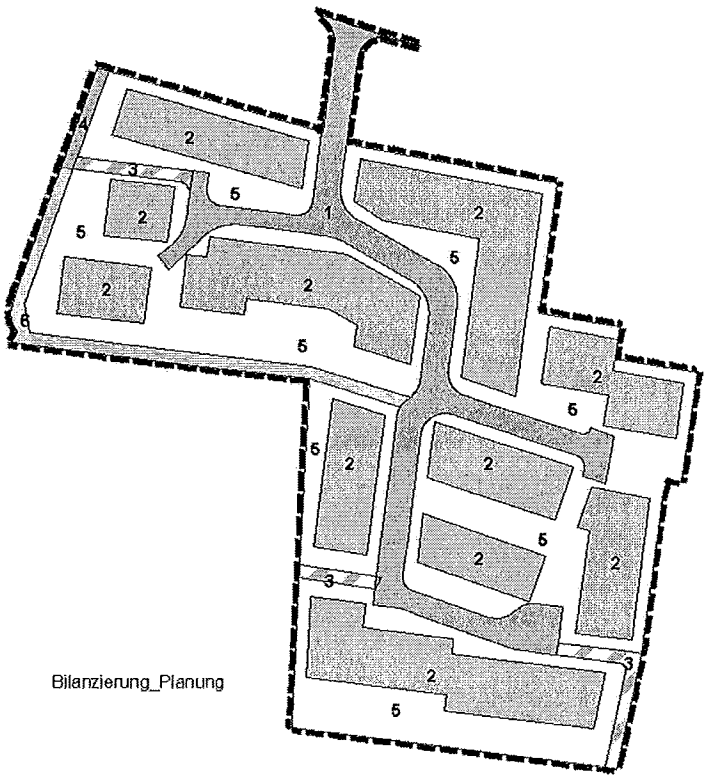
5.3 Verfahren

Der o.g. Bebauungsplan soll auf der Grundlage der §§ 1 - 4 und 8 - 10 BauGB sowie zur Beschleunigung gem. den §§ 13 und 13a BauGB aufgestellt werden und beinhaltet die erforderlichen Mindestfestsetzungen gemäß § 30 BauGB.

Anhang: Pläne f. Bilanzierung



Bilanzierung_Grundlage



Bilanzierung_Planung

Anhang: Bilanzierung

Kreis Soest
Flächenbilanzierung/Bauleitplanung
Eingriffsbilanzierung ge. Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft;
Herausgegeben von den Ministerien für Stadtentwicklung, Kultur und Sport,
für Umwelt, Raumordnung und Landwirtschaf

zum Bebauungsplan Nr. 6 "Zur alten Gärtnerei", Ortsteil Hovestadt Jan. 2007

A. Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Ausgangs-plan)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m²)	Grund-wert A (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	versiegelte Fläche – wassergeb. Decke	(7250)-1450	0,0	1,0	0,0	0
2	1.3	wassergebundene Decke (20% der vers. Fläche)	1.450	1,0	1,0	1,0	1.450
3	4.1	Nutzgarten	1.230	2,0	1,0	2,0	2460
4	4.8	Erwerbsgartenbau	6.960	2,0	1,0	2,0	13920
5	7.7	Graben	915	4,0	1,0	4,0	3660
		Gesamtflächenwert A	16.355				**21490**

B. Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

1	2	3	4		5	6	7	8
Flächen-Nr. (s. Ausgangs-plan)	Code (lt. Biotop-typenwert-liste)	Biotoptyp (lt. Biotop- typenwertliste)	Fläche (m²)	(%)	Grund-wert (lt. Biotop-typenwert-liste)	Gesamt-korrektur-faktor	Gesamt-wert (Sp. 5 x Sp. 6)	Einzel-flächenwert (Sp. 4 x Sp. 7)
1	1.1	Straßenfläche	1.940		0,0	1,0	0,0	0
2	1.1	überbaubare Fläche GRZ 0,4	5.470		0,0	1,0	0,0	0
3	1.2	Fuß- und Radweg	200		0,5	1,0	0,5	100
4	2.3	Wegraine ohne Gehölzaufwuchs mit G-,F- und Leitungsrecht	80		3,0	1,0	3,0	240
5	4.1	Hausgärten plus Baumanpflanzung §86 BauONW	8.225		2,0	1,2	2,4	19.740
6	8.1	Anpflanzung (Minderung wegen geringer Breite)	440		6,0	0,8	4,8	2.110
	-	-			0,0	1,0	0,0	0
	-	-			0,0	1,0	0,0	0
	-	-			0,0	1,0	0,0	0
		Gesamtflächenwert B	16.355					**22.190**

C. Gesamtbilanz (Gesamtflächenwert B - Gesamtflächenwert A) **+700**