

Oldenburg in Holstein, Ortsteil Kröß
Hof Proden

Ergänzungssatzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB

LANDSCHAFTSPLANERISCHER FACHBEITRAG

AUFTRAGGEBER

Eheleute Langfeldt
Hof Proden / Kröß
23758 Oldenburg i. H.
Tel. (0436) 87 41

VERFASSER

Gunnar ter Balk
Landschaftsarchitekt BDLA
Marlesgrube 1
23552 Lübeck
Tel. (0451) 7 99 88 30
Fax. (0451) 7 99 88 33

BEARBEITER

A. Thorn
G. ter Balk

AUFGESTELLT

Lübeck, den 23.11.2006



INHALT

1.	VERANLASSUNG UND ZIELSETZUNG	4
1.1	NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES	4
1.2	GENEHMIGUNGSVERFAHREN	4
2.	BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG	5
2.1	LAGE UND STÄDTEBAULICHE SITUATION	5
2.2	FREIFLÄCHEN UND VEGETATIONSBESTAND	5
2.3	ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD	5
2.4	BODEN	6
3.	BESCHREIBUNG DER BAUMASSNAHME	7
3.1	ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG	7
3.2	ERSCHLIESSUNG	7
3.3	REGENWASSERABLEITUNG	7
4.	EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSERMITTLUNG	8
4.1	BEWERTUNGSGRUNDLAGEN	8
4.1.1	EINGRIFFSRELEVANTE SCHUTZGÜTER	8
4.2	EINGRIFFSMINIMIERUNG	8
4.3	FLÄCHEN MIT ALLGEMEINER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ	9
4.3.1	Boden	9
4.3.2	Wasser	9
4.3.3	Landschaftsbild (Erholung)	10
4.3.4	Pflanzen und Tiere	10
4.4	FLÄCHEN MIT <i>BESONDERER</i> BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ	11
4.5	AUSGLEICHSERMITTLUNG	11
5.	AUSGLEICHSFLÄCHE	12
5.1	ANFORDERUNGSPROFIL	12
5.2	VERFÜGBARKEIT DER FLÄCHE	12
5.3	AUSGANGSSITUATION	12
5.4	AUFWERTUNGSPOTENTIAL	13
5.5	AUSGLEICHSMASSNAHME AM 1	13

5.6	RECHTLICHE UND PLANERISCHE SICHERSTELLUNG DER MASSNAHME.....	13
5.7	EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZ.....	14

KARTEN

Lageplan

Maßstab 1 : 500

DATENGRUNDLAGE

Es wurden folgende Unterlagen verwendet:

- Begründung zur Satzung nach § 34 (4) Satz 1 Nr. 3 BauGB – Ergänzungssatzung
– der Stadt Oldenburg in Holstein / Ortsteil Kröß, südlicher Ortsrand
Büro Architektur + Stadtplanung, Oldenburg i. Holstein
- TK 25, Blatt 1631 Heiligenhafen

1. VERANLASSUNG UND ZIELSETZUNG

1.1 NEUBAU EINES EINFAMILIENHAUSES

Es ist vorgesehen auf dem Flurstück 239/69, Flur 5 der Gemarkung Kröß ein Einfamilienhaus zu errichten. Das Grundstück gehört zu dem landwirtschaftlichen Betrieb Hof Proden. Durch die Errichtung dieses Wohngebäudes soll eine Betreuung von alten Menschen im unmittelbaren Umfeld der Familie der Grundstückseigentümer möglich werden.

Zur Umsetzung der Planung bedarf es, parallel zum Ergänzungssatzung, einer Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung. Damit sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Bauvorhabens geschaffen werden.

1.2 GENEHMIGUNGSVERFAHREN

Es ist vorgesehen, das Bauvorhaben auf der Basis der „Begründung zur Satzung nach § 34 (4) S. Nr. 3 BauGB – Ergänzungssatzung – der Stadt Oldenburg in Holstein für das Gebiet Ortsteil Kröß – Südlicher Ortsrand“ genehmigen zu lassen.

Ein Bebauungsplan liegt nicht vor. Das Grundstück befindet sich im Außenbereich. Durch eine Ergänzungssatzung können einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbezogen werden. Damit erfolgt die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben gemäß § 34 (1) und (2) BauGB.

Mit dem geplanten Gebäude sind genehmigungspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß §§ 7 ff Landesnaturschutzgesetz (LNatschG) verbunden. Dazu zählen besonders:

- Eingriffe in den Boden; ggf. in das Grundwasser
- Beeinträchtigungen von Tier- und Pflanzenlebensräumen
- Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes

Parallel zur Ergänzungssatzung soll daher eine Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung erstellt werden.

Weiterhin ist es erforderlich, im Rahmen der Bilanzierung eine Aussage zu formulieren, ob und falls ja, in welchem Umfang besonders und / oder streng geschützte faunistische Arten und deren Lebensräume von der Baumaßnahme betroffen sein könnten.

2. BESTANDSERFASSUNG UND -BEWERTUNG

2.1 LAGE UND STÄDTEBAULICHE SITUATION

Das zu bebauende Grundstück befindet in dem Dorf Kröb, einem Ortsteil von Oldenburg in Holstein an der Kreisstraße 41 (K 41). Es ist Teil des landwirtschaftlichen Betriebes Hof Proden.

Kröb zeichnet sich durch einige Hofstellen sowie, dazwischen liegend, Wohnbauflächen aus, die überwiegend mit Ein- oder Zweifamilienhäusern bebaut sind. Der Ort erstreckt sich diagonal in nordwestlicher Richtung. Die Diagonale wird durch den von der K 41 abzweigenden Mühlenweg als dem Rückgrat des Ortes markiert. Der Mühlenweg ist, vereinfacht ausgedrückt, mit ein bis zwei Grundstückstiefen, vor allem nordöstlich der Straße, bebaut.

Etwas abgesetzt von der Ortslage liegt Hof Proden in der südwestlichen Spitze des Dorfes. Der Hof stellt die relativ größte zusammenhängende Hofanlage in Kröb dar.

Das Baugrundstück grenzt unmittelbar an das Hofgelände an und bildet, von der K 41 aus betrachtet, den Abschluss des südlichen Ortsrandes.

2.2 FREIFLÄCHEN UND VEGETATIONSBESTAND

Der überwiegende Bereich des Grundstückes ist geprägt von Rasenflächen, im nördlichen Teil befinden sich die Reste eines ehemaligen, inzwischen brach gefallenen Gemüsegartens. An der östlichen Grundstücksgrenze steht eine Gruppe junger Obstbäume und im Süden der Fläche zwei Kiefern, sowie eine Felsenbirne.

Nach Westen wird das Grundstück von einer freiwachsenden Hecke begrenzt, die einen Durchgang als Verbindung zur Hofstelle aufweist. Zum Acker hin wird das Grundstück durch eine geschnittene Weißdornhecke gefasst.

2.3 ORTS- UND LANDSCHAFTSBILD

Für die bestehende Situation sind vor allem zwei Elemente prägend:

- Hof Proden mit Großbaumbestand, auch mit Hecken- und Gehölzeinfassungen
- Einfamilienhäuser am Südrand, z.T. ohne Ortsrandeingrünung

Die 1- bis 2-geschossigen Wohnhäuser am Südrand stehen locker angeordnet, teilweise mit dem Giebel, teilweise mit der Traufseite zum weitgehend offenen, wenig eingegrüntem Siedlungsrand. Einzelne Bäume oder Baumgruppen aus Laub- und Nadelgehölzen untergliedern die Situation. Stellenweise sind dichtere Gehölzstreifen vorhanden, die den Ortsrand wirksam zur offenen Feldflur abschirmen: vor allem nahe der K 41 und ebenso auf dem unmittelbaren Nachbargrundstück der geplanten Baufläche.

Als gliederndes Element ist der Knick hervorzuheben, der von Süden auf Hof Proden zuläuft und überleitet zu dem alt eingewachsenen, parkartigen Baumbestand am Hof.

Durch die angrenzenden Gehölzstrukturen auf dem Nachbargrundstück, durch den Baumbestand auf dem Hofgelände und den vorgelagerten, in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Knick ist das Baugrundstück nur bedingt einsehbar.

Die geplante Baufläche liegt gleichsam in einer Nische zwischen dem südlichem Ortsrand und dem eigentlichen Hofgelände. Sie ist an zwei Seiten von Grundstücken mit Wohnbebauung umgrenzt, mit den dazugehörigen Nebengebäuden sowie Nutz- und Ziergartenflächen u.a. mit Obstbäumen, Sträuchern und Koniferen. Im Süden schließen sich Ackerflächen an.

2.4 BODEN

Vorherrschend sind Böden aus sandigem Lehm.

3. BESCHREIBUNG DER BAUMASSNAHME

3.1 ART UND MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

Das geplante Wohnhaus hat eine Grundfläche von ca. 200 m². Diese Fläche darf nach § 19 BauNVO um maximal 50% von 200 m² überschritten werden. Die Grundflächenzahl entspricht mit 0,2 einer im ländlichen Bereich üblichen, aufgelockerten Bebauung.

Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsleitungen (Regen- und Schmutzwasser) erfolgt über das Hofgrundstück. Der Anschluss an die Stromversorgung ist über das Flurstück 47/2 vorgesehen. Die Leitungstrasse verläuft dort entlang der vorhandenen Lücke durch den Baumbestand.

3.2 ERSCHLIESSUNG

Die Erschließung des Grundstückes wird über das vorhandene Hofgrundstück, Flurstück 69/2, erfolgen. Dadurch wird das Grundstück an das innerörtliche (Weg Hof Proden) und regionale Straßennetz angeschlossen. Die hofinterne Zuwegung muss eine Mindestbreite von 3,5 m aufweisen, um der Feuerwehr die Zufahrt zu ermöglichen.

Es ist vorgesehen, die Fahr- und Stellplatzflächen möglichst mit offenporigem Belag, z. B. Kies- oder Schotterdecke, zu bauen.

3.3 REGENWASSERABLEITUNG

Es ist vorgesehen, das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser an die örtliche Regenentwässerung anzuschließen.

4. EINGRIFFS- UND AUSGLEICHSERMITTLUNG

4.1 BEWERTUNGSGRUNDLAGEN

Die Eingriffsermittlung basiert auf drei Regelwerken:

- Maßstab zur Anwendung der Eingriffs- / Ausgleichsregelung des „Arbeitskreises Landschaftspflege im Landkreistag“, März 1992
- Erlass des schleswig-holsteinischen Innen- und Umweltministeriums vom 3. Juli 1998 über das „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“, im Folgenden kurz „Erlass“ genannt
- "Muster - Baumschutzsatzung / -verordnung" der Ministerin für Natur und Umwelt des Landes Schleswig-Holstein, März 1995

In der Eingriffs- / Ausgleichsbilanz wird für die jeweils vom Eingriff betroffenen Flächen, entsprechend ihrer Wertigkeit, ein Faktor vergeben; daraus ergibt sich wiederum die notwendige Ausgleichsflächengröße. In der Regel beträgt der zu vergebende Faktor zwischen 0,1 und 2,5.

Die Einbeziehung von Wertfaktoren geschieht analog auch für die Ausgleichsflächen und die gewählten Maßnahmen. Die tatsächlich erforderliche Fläche kann sich dadurch, in Abhängigkeit von der Intensität der landschaftspflegerischen Maßnahmen und den damit verbundenen Aufwertungseffekten, verringern oder vergrößern.

4.1.1 EINGRIFFSRELEVANTE SCHUTZGÜTER

Folgende Schutzgüter bzw. landschaftsökologische Funktionen sind planungsrelevant:

- Boden
- Wasser
- Landschaftsbild
- Pflanzen und Tiere

Im Vordergrund stehen die verbleibenden, unvermeidbaren Verluste, Gefährdungen und Beeinträchtigungen, die zu kompensieren sind. Die Auswirkungen werden quantitativ, vor allem flächenhaft, und qualitativ ermittelt und bewertet.

4.2 EINGRIFFSMINIMIERUNG

Der Eingriffsbewertung vorangestellt ist die Benennung potenzieller Modifizierungen des Bauvorhabens zur Vermeidung bzw. Minimierung der Eingriffe gem. § 7a (3) LNatSchG.

Die Baumaßnahme wird auf der Grundlage der DIN 18920 "Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen" durchgeführt, um Schädigungen der Großbäume vor allem im Bereich der Leitungstrassen zu vermeiden.

Als Minimierungsmaßnahme ist der Einbau von versickerungsfähigem, offenporigem Belag für Fahrwege und Stellplätze vorgesehen. Im Hinblick auf das Orts- und Landschaftsbild sollen, in Anlehnung an die vorhandene Situation im Dorf, gedeckte Farböne für die Wand- und Dachflächen verwendet werden.

4.3 FLÄCHEN MIT ALLGEMEINER BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ

4.3.1 Boden

Die Eingriffe und Beeinträchtigungen betreffen:

- Verlust des Bodens und seiner ökologischen Funktionen durch Überbauung
- Veränderung des Bodengefüges

Qualitative Beeinträchtigungen

Dauerhafte Eingriffe durch Überbauung werden vornehmlich durch den Neubau des Gebäudes und Stellplatzflächen auf vorher unversiegelten Flächen, meist Rasenflächen, verursacht. Die Überbauung hat den Verlust belebten Bodens mit seinen Regulations-, Lebensraum- und Pufferfunktionen zur Folge.

Temporäre Verdichtungen und Aushubmaßnahmen während der Bauzeit sowie die Zerstörung gewachsener Bodenschichten und die damit verbundenen Veränderungen des Porenvolumens und Korngefüges werden durch Leitungsverlegungen verursacht.

Quantifizierbare Eingriffe

Die Neubaumaßnahme führt zu einer Überbauung bzw. Versiegelung bisher unversiegelter Flächen von rund **300 m²** für die Grundfläche des neuen Gebäudes und der Nebenanlagen (200 m² + 50 % Überschreitung).

4.3.2 Wasser

Das auf Dächern und versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird abgeleitet und der örtlichen Regenentwässerung zugeführt. Daher ergeben sich folgende Eingriffe und Beeinträchtigungen:

- Verminderung der Grundwasserneubildung
- Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes

Qualitative Beeinträchtigungen

Die unbebauten Vegetationsflächen haben bisher eine gewisse Funktion für die Grundwasserneubildung und besonders als Retentionsfläche übernommen. Künftig können die bebauten und vollversiegelten Flächen nicht mehr der natürlichen Versickerung dienen. Infolgedessen verringert sich grundsätzlich die Grundwasserneubildungsrate punktuell.

Quantifizierbare Eingriffe

Eingriffe in den Wasserhaushalt infolge von Überbauung gelten dann als ausgeglichen, wenn „gering verschmutztes Niederschlagswasser im Untergrund versickert“ und „normal verschmutztes Niederschlagswasser“ naturnah gestalteten Regenrückhaltebecken zugeleitet wird.

Das auf den Hofflächen anfallende Regenwasser wird vor Ort versickert, das auf den Dachflächen anfallende Regenwasser wird der örtlichen Regenentwässerung zugeführt. Dadurch ergeben sich geringe, punktuelle Auswirkungen auf den Wasserhaushalt.

4.3.3 Landschaftsbild (Erholung)

Qualitative Beeinträchtigungen

Die vorhandene Hecke und die Gehölze am südlichen Grundstücksrand tragen bereits jetzt zur wirksamen Eingrünung der Baufläche bei. Zudem ist eine ortstypische Bebauung mit entsprechender Maßstäblichkeit und Farbgebung vorgesehen.

Es handelt sich, aus städtebaulicher und landschaftsästhetischer Sicht, um eine Lückenschließung am Ende einer vorhandenen Reihe. Die Dimensionierung des geplanten Wohnhauses ist der umgebenen Bebauung angemessen und wird daher nicht als störend empfunden werden. Dadurch, dass die Bäume am südlichen Grundstücksrand erhalten bleiben, erfüllen sie eine abschirmende Funktion.

4.3.4 Pflanzen und Tiere

Qualitative Beeinträchtigungen

Die Inanspruchnahme bisher un bebauter Flächen bedingt generell Verluste für die Pflanzen- und Tierwelt. Rasenflächen besitzen, trotz der intensiven Nutzung, gleichwohl eine gewisse, potentiell höherwertige Biotopfunktion für die Flora und Fauna, die verloren geht.

Vorübergehende qualitative Beeinträchtigungen während der Bauzeit durch Leitungsverlegungen im Wurzelbereich sind nicht zu erwarten. Es steht ausreichend Raum für Leitungstrassen zur Verfügung, um Eingriffe in Baumwurzeln vermeiden zu können.

Quantifizierbare Eingriffe

Es werden 2 Obstbäume verpflanzt. Der neue Standort wird sich auf dem Hofgrundstück befinden. Außerdem wird eventuell ein baumartiger, alt eingewachsener Zierstrauch (Goldregen) gefällt, der nahe der geplanten Trasse für den Schmutz- und Regenwasseranschluss steht.

Voraussichtlich ist die Baumaßnahme nicht mit der Beseitigung von Gehölzflächen oder Einzelbäumen verbunden.

4.4 FLÄCHEN MIT *BESONDERER* BEDEUTUNG FÜR DEN NATURSCHUTZ

Besonders und streng geschützte Arten sind von der Baumaßnahme nicht betroffen.

4.5 AUSGLEICHSERMITTLUNG

Die nachfolgende Tabelle fasst die quantifizierbaren Eingriffe und die daraus resultierende Ermittlung des erforderlichen Kompensationsbedarfs zusammen.

<u>AUSGLEICHSERMITTLUNG</u>				
Kröß, Flurstück 239/09	1.060 m ²			
		Eingriffs- fläche	x Ausgleichs- faktor	= Ausgleichs- fläche
1. Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz				
Vollversiegelung Gebäude		200 m ²	0,5	100 m ²
Nebenflächen		100 m ²	0,5	50 m ²
	Zwischensumme:			150 m²
2. Qualitative Beeinträchtigung				
Landschaftsbild		1.060 m ²	0,1	106 m ²
	Zwischensumme:			106 m²
3. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz				
nicht vorhanden				0 m ²
	Zwischensumme:			0 m²
4. Einzelbäume				
1 Zierstrauch (Goldregen)				1 Stk.
	Zwischensumme:			1 Stk.
 <u>Ausgleichserfordernis Gesamt</u>				
1. Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz				150 m ²
2. Qualitative Beeinträchtigung				106 m ²
3. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz				0 m ²
Summe gerundet				256 m²
				250,0 m²

Es ist eine Ausgleichsfläche in einer Größe von rund **250 m²** erforderlich.

5. AUSGLEICHSFLÄCHE

5.1 ANFORDERUNGSPROFIL

Verbleibende, unvermeidbare Eingriffe „sind so auszugleichen, dass nach dem Eingriff [...] keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes zurückbleiben. Beeinträchtigungen sind andernfalls gleichwertig oder möglichst ähnlich zu ersetzen“ (LNatschG § 8 Nr.2,3). Zuletzt sieht das Naturschutzgesetz die Möglichkeit einer monetären Eingriffskompensation in Form einer Ausgleichszahlung vor (§ 8b LNatschG).

Maßgebend für die Bestimmung geeigneter Kompensationsmaßnahmen ist die Ausprägung und Charakteristik der vom Eingriff betroffenen Fläche und deren landschafts-ökologischer Funktion. Wertbestimmend ist dabei besonders die Ausgleichbarkeit des betroffenen Lebensraumes in Abhängigkeit von der jeweiligen Entwicklungszeit und den standörtlichen Gegebenheiten. Gleichzeitig orientieren sich die Maßnahmen des funktionalen Ausgleiches an der Art und dem Umfang des Eingriffes.

Die Anforderungen an geeignete Maßnahmen zur Verbesserung des Naturhaushaltes und des Landschaftsbildes ergeben sich zudem aus dem Bestand der künftigen Ausgleichsflächen und dort vorhandener Defizite bzw. Ausgleichspotenziale.

Die Maßnahmen sollten im selben Naturraum, realisiert werden. Geeignet sind vor allem derzeit intensiv genutzte Flächen mit ökologisch geringwertigem Bestand und hohem Aufwertungspotential.

5.2 VERFÜGBARKEIT DER FLÄCHE

Für die Realisierung der Ausgleichsmaßnahmen steht eine Fläche am bzw. auf dem Ackerland südlich des Hofgrundstückes auf dem Flurstück 9/1 zur Verfügung. Die Fläche befindet sich in Privateigentum und gehört zum Hof Proden.

5.3 AUSGANGSSITUATION

Das Flurstück 9/1 wird ackerbaulich genutzt, es grenzt im Norden an das Hofgrundstück. Die Grenze wird von einem Feldweg mit alleeartigem Charakter geformt. Zur Ackerseite gibt es einen Wall, der mit einer Baumreihe aus selbst aufgelaufenen Eschen und Eichen bestanden ist. Die Bäume sind als "Stangenholz" zu bezeichnen, sie haben nur ansatzweise eine Krone ausgebildet.

Zur Hofseite hin begrenzt wird der Feldweg von eine Baumreihe aus alten Kastanien gesäumt. Hinter der Baumreihe verläuft an beinahe der gesamten Weglänge eine Feldsteinmauer, hinter der sich der parkartige Garten der Grundstückseigentümer erstreckt.

Die Ausgleichsfläche befindet sich auf der Ackerseite des Walls und erstreckt sich parallel zu seinem Verlauf. Dabei soll der vorhandene Saumstreifen unter dem "Stangenholz" einbezogen werden.

5.4 AUFWERTUNGSPOTENTIAL

Eine gute Eignung der Fläche für Ausgleichsmaßnahmen und das hohe Aufwertungspotential leiten sich aus der derzeitigen Nutzung (Ackerbau) ab.

5.5 AUSGLEICHSMASSNAHME AM 1

Auf einem etwa 3 m breiten Streifen soll eine frei wachsende Hecke angelegt werden.

Gehölzartenauswahl:

Schlehe	Prunus spinosa
Weißdorn	Crataegus monogyna
Hasel	Corylus avellana
Heckenrose	Rosa canina
Heckenkirsche	Lonicera xylosteum
Pfaffenhütchen	Euonymus europaeus
Schneeball	Viburnum opulus

Die Anpflanzung wird während der Anwuchszeit gegen Wildverbiss geschützt.

5.6 RECHTLICHE UND PLANERISCHE SICHERSTELLUNG DER MASSNAHME

Die unter Ziffer 5.5 genannte Fläche wird auf Dauer für die geplanten „Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gesichert. Die Realisierung der Maßnahmen soll spätestens bis 12 Monate nach Baubeginn abgeschlossen werden.

5.7 EINGRIFFS- / AUSGLEICHSBILANZ

Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe			
	Flächen- größe	x Faktoren Malus / Bonus	= anrechenbare Ausgleichs- fläche
Gemarkung Kröß, Flur 5 Flurstück 9/1	470 m²		
AM 1			
Nutzung: Acker			
Planung AM 1 - Gehölzstreifen (3 m x 56m)	170 m²	1,50	255 m²
			255 m²
			260 m²
Bilanz			
Erforderliche Ausgleichsfläche			250,00 m²
Anrechenbare Ausgleichsfläche			255,00 m²
		"Überhang"	5,00 m²

Die Ausgleichsflächen und –maßnahmen sind in ihrem Umfang und ihrer Qualität geeignet, eine ausreichende Kompensation für die mit dem Bauvorhaben verbundenen qualitativen und quantitativen Eingriffe zu erbringen.

Darin eingebunden ist auch die Kompensation der Fällung eines Zierstrauchs, die eventuell sogar vermeidbar sein wird.