

Bebauungsplan Nr. 41
„Ostbevern-Brock Nordwest
Teilplan II 1. Bauabschnitt“
1. Änderung

Begründung
– Vorentwurf –

Gemeinde Ostbevern

1	Allgemeine Planungsvorgaben	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Lage des Änderungsbereiches und derzeitige Situation	4	
1.2	Änderungsanlass und Änderungsziel	4	
1.3	Änderungsbeschluss zum Bebauungsplans und räumlicher Geltungsbereich	5	
1.4	Darstellung im Flächennutzungsplan	5	
2	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	5	
2.1	Art der baulichen Nutzung	5	
2.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
2.2.1	Bauweise und Geschossigkeit / Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude	5	
2.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	6	
2.2.3	Überbaubare Flächen, Baugrenzen und Baulinien	6	
2.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	6	
3	Erschließung	7	
3.1	Straßenanbindung	7	
3.2	Rad- und Fußwege	7	
3.3	Öffentlicher Personennahverkehr	7	
4	Natur und Landschaft	8	
4.1	Öffentliche Grünflächen	8	
4.2	Eingriffsregelung	8	
4.3	Wasserwirtschaftliche Belange	9	
5	Ver- und Entsorgung	9	
5.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	9	
5.2	Abwasserbeseitigung	9	
5.3	Abfallbeseitigung	9	
6	Immissionsschutz	9	
7	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	10	
8	Bodenordnung	11	
9	Denkmalschutz und Denkmalpflege	11	
10	Regelungen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB	11	
11	Flächenbilanz	11	
12	Umweltbericht	11	
12.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	12	
12.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	13	
12.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	14	
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	16	
12.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	16	

12.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	17
12.7	Zusätzliche Angaben	17
12.8	Zusammenfassung	17

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Plan „Ausgangszustand des Änderungsbereiches gemäß den Festsetzungen des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes“

Gutachten

Institut für Schall- und Wärmeschutz: Emissionsgutachten März/April 2000 einschließlich ergänzende Gutachten vom 27.09.2000, 12.06.2003 und 18.07.2003. Essen

Zech Ingenieurgesellschaft: Geruchstechnischer Bericht Nr. LG4927.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ostbevern-Brock NW, Teilplan II!, 1. Bauabschnitt in der Gemeinde Ostbevern. Lingen, 30.01.2009

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Lage des Änderungsbereiches und derzeitige Situation

Der Änderungsbereich liegt am nordwestlichen Rand der Ortslage Brock, nordöstlich der Schmedehausener Straße (L 830) und betrifft den 1. Bauabschnitt des rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 41 „Ostbevern-Brock Nord-West Teilplan II“. Der bestehende rechtsverbindliche Bebauungsplan wird dreiseitig im Nordwesten, Nordosten und Osten vom rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 41 „Ostbevern-Brock Nordwest Teilplan I“ umschlossen und stellte somit seinerzeit die Weiterführung dieses Bebauungsplanes als 1. Bauabschnitt des Teilplanes II dar.

Die überwiegenden Flächen des Plangebietes werden noch heute landwirtschaftlich genutzt, da Fragen der Entwässerung die Realisierung verzögert haben.

Der 1. Bauabschnitt wird in Teilbereichen bedarfsgerecht entwickelt. Nachdem die Detailplanung abgeschlossen ist, wird eine Änderung des Bebauungsplanes – wie im Folgenden erläutert – erforderlich.

1.2 Änderungsanlass und Änderungsziel

Als Ergebnis der im Rahmen der Umliegung konkretisierten Entwässerungsplanung kann der unmittelbar östlich des querenden Wirtschaftsweges liegende Bereich im 1. Bauabschnitt nicht mehr bzw. nur sehr aufwendig an die von Osten zu erweiternde Kanalisation angeschlossen werden. Durch die topographisch bedingten geringen Gefälleverhältnisse zum vorhandenen Vorfluter Deppengaugosse müssten ein Großteil der Regenwasserkanäle unter Dammbedingungen eingebaut und die Baugrundstücke um über 1,0 m angefüllt werden. Es wird somit eine geänderte Erschließung vorgenommen über den vorhandenen, bisher aufzugebenden Wirtschaftsweg. Die Bebauung wird um ungefähr eine Grundstückstiefe nach Osten zurückgenommen.

Die Erschließung des Plangebietes Teilplan I erfolgt von der Ladberger Straße (L 811) im Osten und wird nach dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan weiter nach Nordwesten geführt. Hier erhält der Wirtschaftsweg, der z.Zt. spitzwinklig verkehrsfunktionell ungünstig auf die Schmedehausener Straße (L 830) stößt, eine verkehrsfunktionell einwandfreie Anbindung.

Eine Verteilung des Anliegerverkehrs sowohl auf die L 811 als auch auf die L 830 ist mit der schleifenartigen Erschließung von Teilplan I und Teilplan II-1. Bauabschnitt weiterhin gegeben.

1.3 Änderungenbeschluss zum Bebauungsplans und räumlicher Geltungsbereich

Auf der Grundlage des in Pkt. 1.2 erläuterten Planungszieles hat der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern am 10.06.2008 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 41 Teilplan II – 1. Bauabschnitt nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB beschlossen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst im wesentlichen den 1. Bauabschnitt, d.h. den östlichen Teil des Bebauungsplans „Teilplan II“. Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches liegen dem Aufstellungsbeschluss zu Grunde.

1.4 Darstellung im Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern erfasst den Änderungsbereich entsprechend dem rechtsverbindlichen Bebauungsplan als Wohnbaufläche.

2 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

2.1 Art der baulichen Nutzung

Der Änderungsplanbereich wird – wie bisher – als „Allgemeines Wohngebiet“ gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Die ausnahmsweise gem. § 4 (3) BauNVO zulässigen Nutzungen (z.B. nicht störende Gewerbebetriebe, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Verwaltungen, Tankstellen und Gartenbaubetriebe) sind jedoch im Hinblick auf das genannte Planungsziel nicht Bestandteil des Bebauungsplanes. Unabhängig vom Bedarf wird hier auch keine weitere Standortgunst für derartige Nutzungen gesehen.

2.2 Maß der baulichen Nutzung

2.2.1 Bauweise und Geschossigkeit /

Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude

Als Bauweise werden die in der Gemeinde weiterhin ausschließlich nachgefragten eingeschossigen Einzel- und/oder Doppelhäuser festgesetzt. Zulässig sind pro Gebäude (Einzelhaus oder Doppelhaushälfte) max. zwei Wohneinheiten, wenn die Grundstücksgröße mind. 400 qm umfasst. Diese Festsetzung soll eine dorfuntypische Verdichtung in diesem Bereich mit Kleinstwohnungen verhindern und gleichzeitig weitere negative Auswirkungen (z. B. auf den Stellplatzbedarf im Wohnstraßennetz) verhindern.

Das Angebot im Teilplan II-1. Bauabschnitt beträgt ca. 20 Baugrundstücke, d.h. geschätzt ca. 30 Wohneinheiten bei durchschnittlichen Grundstücksgrößen von ca. 500 qm. Die Anzahl der Wohneinheiten ist abhängig vom Anteil der Doppelhäuser bzw. der Anzahl der Einliegerwohnungen.

Im Hinblick auf die dörfliche Ortsrandlage werden unverändert – wie im bisherigen Bebauungsplan – die Firsthöhen auf max. 10 m beschränkt (bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraße). Die Bezugshöhen werden von der Gemeinde angegeben. Für das Wohngebiet bedeutet dies die ortsbildgemäße ein- bis zweigeschossige Bauform, in der das Dachgeschoss mit 75 % der Grundfläche lt. BauO NRW noch zu nutzen ist.

2.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im Allgemeinen Wohngebiet weiterhin mit der Obergrenze lt. BauNVO GRZ 0,4 festgesetzt, um dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Bauland zu folgen.

Die gem. § 19 (4) BauNVO sonst zulässige Überschreitung der Grundflächenzahl um 50 % für die Versiegelung durch Garagen, Carports und Stellplätze mit ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen gem. § 14 BauNVO wird auf 25 % reduziert.

Eine weitere zulässige Überschreitung bei Verwendung von durchlässigen Pflastermaterialien war im derzeitig rechtsverbindlichen Bebauungsplan zulässig. Da die Festsetzung als Ausnahme nicht oder nur schwer kontrollierbar ist, wird darauf verzichtet.

2.2.3 Überbaubare Flächen, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden so großzügig festgesetzt, dass für die künftige Realisierung ausreichende Flexibilität gegeben ist.

2.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Ziel der Festsetzungen von wesentlichen städtebaulich wirksamen Gestaltungselementen ist die Entwicklung eines homogenen neuen Wohnquartiers. Als wichtige baugestalterische Festsetzung sollen gem. § 86 BauO NW i.V.m. § 9 (4) BauGB die Dachform und die Dachneigung zur Entwicklung einer einheitlichen Dachlandschaft am Ortsrand im Bebauungsplan festgesetzt werden. Außerdem werden Aussagen zur Materialwahl für die Außenwände und die Dacheindeckung gemacht.

Die Festsetzungen zur Einfriedung von Vorgärten sollen verhindern, dass die relativ schmalen Wohnstraßen durch Mauern optisch eingengt werden.

Im übrigen sollen Gestaltungsfestsetzungen auf ihre städtebauliche Wirksamkeit beschränkt werden. Damit tragen sie gleichzeitig zum Vertrauensschutz der Nachbarn untereinander bei und verhindern regional-untypische „Ausrutscher“.

3 Erschließung

3.1 Straßenanbindung

Im Osten und Südwesten des Baugebietes verlaufen die Landesstraßen L 811 (Ladbergener Straße) und L 830 (Schmedehausener Straße).

Wie bereits unter Pkt. 1.2 erwähnt, erfolgt die Erschließung über die Verlängerung der bereits planungsrechtlich im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Teilplan I gesicherten Wohnstichstraße „Pfarrer-Harrier-Straße“ von der Ladbergener Straße aus. Im westlichen Abschnitt wird als Bebauungsplanänderung der Wirtschaftsweg neu an die Schmedehausener Straße angebunden, um die spitzwinklige Zufahrt zu verbessern.

Die zentrale Erschließungsstraße als westliche Fortsetzung der Erschließung des Teilplanes I bis zum Wirtschaftsweg im Nordwesten mit Anbindung an die Schmedehausener Straße wird über einen platzartigen Versatz gestaffelt, um nicht nur eine temporeduzierende Gestaltung und damit eine Verhinderung von Schleichverkehr zwischen den beiden Landesstraßen, sondern auch eine städtebauliche Orientierung durch Raumfolgen zu erreichen.

Die durchgehende Erschließung von der westlich im Teilplan I planungsrechtlich gesicherten Pfarrer-Harrier-Straße erfolgt unter dem Aspekt der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs (Wegfall von Suchverkehren). Im Baugebiet Teilplan II entstünde sonst eine nicht vertretbare lange Stichstraßensituation.

Entlang der Schmedehausener Straße wird ein Zu- und Abfahrtsverbot – abgesehen von der Anbindung des Wirtschaftsweges – festgesetzt.

Für die Anbindung des Wirtschaftsweges und für den Ausbau der Schmedehausener Straße mit einem Fuß- und Radweg auf der nördlichen Seite erfolgte eine Ausbauplanung in Abstimmung mit dem Landesbetrieb Straßen NRW.

3.2 Rad- und Fußwege

Eine Ost-West-Rad- und Fußwegeverbindung, die im Bebauungsplan Teilplan I gesichert ist, verläuft am nordöstlichen Rand außerhalb des vorliegenden Bebauungsplanes. Durch eine kurze Anbindung erfolgt eine Verknüpfung mit dem Wohnstraßennetz des Teilplanes II bis zur Schmedehausener Straße (L 830), um dort mit einer Querungshilfe nach Süden eine Ortsrandwegeverbindung wieder aufzunehmen.

3.3 Öffentlicher Personennahverkehr

An der Schmedehausener Straße (L 830) befindet sich in ca. 400 m Entfernung im Bereich der alten Schule eine Bushaltestelle mit Anbindungen nach Ostbevern-Dorf und Telgte.

Der Bahnhof Ostbevern mit Anbindung an Münster und Osnabrück liegt in einer Entfernung von ca. 4 km zum Plangebiet.

4 Natur und Landschaft

Für die Inanspruchnahme der Freiflächen im nordwestlichen Randbereich der Ortslage Brock wurde im Bebauungsplan Teilbereich I eine neue Ortsrandgestaltung festgesetzt, um die geplanten Nutzungen landschaftlich einzubinden. Gleichzeitig markiert die Grüngestaltung des nordwestlichen Ortsrandes auch die endgültige Siedlungsentwicklung in diesem Bereich. Maßnahmen zur Einbindung des „innenliegenden“ Teilplans II in die Landschaft werden daher nicht erforderlich.

Auf Festsetzungen zur Grüngestaltung auf den privaten Flächen wird – wie im rechtsverbindlichen Bebauungsplan vorgesehen – verzichtet, da sie sich als nicht oder nur schwer kontrollierbar bzw. nicht durchsetzbar erwiesen haben.

4.1 Öffentliche Grünflächen

Entlang des Wirtschaftsweges werden die Flächen, die auf Grund der nicht vorhandenen Entwässerungsmöglichkeit nicht bebaut werden können, als „Öffentliche Grünfläche“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB mit der Zweckbestimmung „Schutz- und Trenngrün“ festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen sind flächendeckend bodenständige Gehölze gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB anzupflanzen. Die am Wirtschaftsweg stehenden Gehölze werden in diese Flächen integriert.

Sonstige öffentliche Grünflächen sind nicht erforderlich. Ein Kleinkinderspielplatz ist unmittelbar angrenzend im Baugebiet Teilplan I vorhanden.

4.2 Eingriffsregelung

Der Änderungsbereich wird heute noch landwirtschaftlich als Acker genutzt. An der Ostseite des Wirtschaftsweges stocken abschnittsweise Gehölze.

Unbedingt erhaltenswerte Biotopstrukturen sind im Änderungsbereich nicht vorhanden. Die am Wirtschaftsweg stehenden Gehölze sind nach bestehendem Planungsrecht entfernbar.

Mit der Bebauungsplanänderung ist grundsätzlich eine Aufwertung der planungsrechtlichen Situation vorhanden, begründet in den Festsetzungen zu ergänzenden Anpflanzungen in den westlichen Bereichen des Plangebiets. Demgegenüber wird eine bestehende Versiegelung durch einen Wirtschaftsweg, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entfallen sollte, im Bestand gesichert.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) weist einen Überschuss von 905 Biotopwertpunkten auf. Dieser wird dem Flächenpool

„Halstenbeck“, in den seinerzeit das Defizit des rechtsverbindlichen Bebauungsplans gelegt wurde, gutgeschrieben.

4.3 Wasserwirtschaftliche Belange

Das Überschwemmungsgebiet der Deppengaugosse liegt nördlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Wasserwirtschaftliche Belange sind daher nicht betroffen.

5 Ver- und Entsorgung

5.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch die Stadtwerke ETO (Ennigerloh-Telgte-Ostbevern) GmbH & Co. KG. Die notwendige Netzerweiterung erfolgt bedarfsgerecht.

5.2 Abwasserbeseitigung

- **Schmutzwasser**

Die Abwasserableitung erfolgt durch Anschluss an den vorhandenen Schmutzwasserkanal.

- **Niederschlagswasser**

Die Niederschlagswässer des verkleinerten Plangebietes werden über Regenwasserkanäle dem nördlich verlaufenden Graben außerhalb des Plangebietes zugeführt, der in die weiter nördlich verlaufende „Deppengaugosse“ einmündet.

Die Regenwasserrückhaltung wurde bereits in der wasserrechtlichen Einleitungserlaubnis vom 14.11.2003 zum 1. Teilplan des Bebauungsplanes Nordwest geregelt.

Die künftigen Grundstückseigentümer sind verpflichtet, im Rahmen des Baugenehmigungs- bzw. Baufreistellungsverfahrens durch Vorlage eines Entwässerungsantrages die zu entwässernde, versiegelte bzw. überbaute Fläche nachzuweisen.

5.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

6 Immissionsschutz

Der Immissionsschutz wurde gutachterlich bereits für den Teilplan I untersucht.

- **Gewerbliche Immissionen**

Während nördlich an den Änderungsbereich angrenzend im Teilplan I ausschließlich „Reitsport und Pferdezucht“ im Sinne von nicht wesentlich störenden Einrichtungen zulässig ist, wurde durch Gutach-

* Institut für Schall- und Wärmeschutz, Essen, März/April 2000 einschließlich ergänzendes Gutachten vom 27.09.2000.

ten* die bestehende gewerbliche Nutzung sowohl im Osten entlang der Ladbergener Straße als auch im Nordwesten (landwirtschaftliches Lohnunternehmen) als vertraglich planungsrechtlich abgesichert. Im Teilplan II-2. BA ist als zusätzlicher Schutz zum westlich liegenden Lohnfuhrunternehmen ein 3,50 m hoher begrünter Lärmschutzwall festgesetzt**.

Hinsichtlich des nördlich des Plangebietes bestehenden Pferdehofes wurde die Geruchsmissionssituation gutachterlich untersucht***. Danach sind keine unzulässigen Beeinträchtigungen zu erwarten.

- **Verkehrslärmmissionen**

Für den Teilplan I wurde eine Vorbelastung durch die beiden Landesstraßen Ladbergener Straße (L 811) und Schmedehausener Straße (L 830) festgestellt. Auf Grund der vorhandenen Verkehrsbelastung auf der L 830 ist im vorliegenden Änderungsbereich von Verkehrslärmmissionen auszugehen.

Das genannte Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass die zulässigen Nacht-Richtwerte überschritten werden, so dass lt. Gutachten Schallschutzfenster der Klasse 2 erforderlich werden, die ohnehin aus Wärmeschutzgründen eingebaut werden. Jedoch sind hier Lüftungseinrichtungen mit Schalldämpfung notwendig, um ein nächtliches Öffnen der Fenster zu ermöglichen.

Die Festsetzung im Bebauungsplan bezieht sich auf die lt. Gutachten im Lärmpegelbereich III liegenden Gebäudefronten zur Schmedehausener Straße. Hier sind die genannten Anforderungen an die Luftschalldämmung einzuhalten. Betroffen ist ein bestehendes Wohnhaus.

7 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Unmittelbar an der östlichen Plangebietsgrenze des vorliegenden Änderungsbereiches, südlich des gewerblichen Bereiches an der Ladbergener Straße befindet sich eine ehemalige Zufahrt sowie eine geschotterte Fläche. Diese wurden seinerzeit mit Fahrbahnschutt der „alten“ Ladbergener Straße sowie mit Schotterresten befestigt. Durch Bodenuntersuchungen im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung Teilplan I wurde eine Gefährdung bzw. die Unbeachtlichkeit von Bodenverschmutzungen geprüft. Als Ergebnis wurde festgestellt, dass eine Gefahr von dem kontaminierten Material nicht ausgeht, wenn die empfohlene Versiegelung erfolgt. Die Altlastenfläche ist inzwischen eingezäunt und somit vor Zutritt von unbefugten Personen gesichert. Sonstige Altlastenverdachtsflächen sind nicht bekannt. Allerdings ist auf Grund von Luftbildauswertungen eine Kampfmittelbeeinflussung erkennbar. Somit ist eine systematische Absuche vor Beginn jeglicher Baumaßnahmen erforderlich.

** Ergänzung Gutachten vom 12.06.03 und 18.07.2003

*** Zech Ingenieurgesellschaft: Geruchstechnischer Bericht Nr. LG4927.1/01 über die Ermittlung und Beurteilung der Geruchsmissionssituation für die geplante Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 41 „Ostbevern-Brock NW, Teilplan II“, 1. Bauabschnitt in der Gemeinde Ostbevern. Lingen, 30.01.2009

8 Bodenordnung

Für die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanbereiches ist auf Grund der derzeitigen Parzellenzuschnitte eine Umlegung i.S.d. BauGB erforderlich, die zur Zeit vorbereitet wird.

9 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Belange des Denkmalschutzes sind nicht betroffen.

Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

10 Regelungen gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB

Die landesplanerische Zustimmung zur Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 41 Teilplan II erfolgte seinerzeit unter der Voraussetzung der Abschnittsbildung nach Bedarf. Außerdem waren Voraussetzungen zum Immissionsschutz zu schaffen (s. Pkt. 6). Die folgenden Voraussetzungen für den 2. Bauabschnitt betreffen nicht direkt den vorliegenden 1. Bauabschnitt als Änderungsbereich und werden somit hier nur hinweislich aufgeführt. Danach wird die bauliche Nutzung im 2. Bauabschnitt erst zulässig, wenn

- der landwirtschaftliche Lohnunternehmer auf seinem Betriebsgrundstück „An der Aa 4“ eine Halle zur Absicherung des Lärmes gebaut hat,
- die Gemeinde Ostbevern entlang der Schmedehausener Straße entsprechend dem Bebauungsplan einen Lärmschutzwall errichtet hat,
- die Umlegung für das Baugebiet abgeschlossen ist,
- auf 70 % der Grundstücke im 1. Bauabschnitt (vorliegender Änderungsbereich) mit der Bebauung begonnen worden ist.

11 Flächenbilanz

Gesamtfläche	2,02 ha	-	100,00 %
davon:			
• Allgemeines Wohngebiet	1,35 ha	-	66,8 %
• Öffentliche Verkehrsfläche	0,38 ha	-	18,8 %
• Öffentliche Grünfläche	0,29 ha	-	14,4 %

12 Umweltbericht

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des vorliegenden Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Änderungsbereich bzw. das Plangebiet des Bebauungsplans, annähernd flächengleich mit dem 1. Bauabschnitt. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine (textliche) Variierung dieses Untersuchungsraums.

Der Umweltbericht beschreibt sowohl den planungsrechtlich möglichen Zustand im Plangebiet auf der Grundlage des bestehenden Planungsrechts (Bebauungsplan „Nr. 41 „Ostbevern-Brock Nordwest, Teilplan II“, 1. Bauabschnitt aus dem Jahr 2005) als auch aus Gründen der Vollständigkeit den tatsächlich vorzufindenden Bestand. Dabei wird die Wertigkeit der Schutzgüter in eine vierstufige Bewertungsskala (sehr hoch – hoch – mittel – nachrangig) eingeordnet. Maßgeblich in der Bewertung der Auswirkungen der Bebauungsplanänderung ist das bestehende Planungsrecht.

12.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Die Ziele und Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind in den Punkten 1.2, 2 und 4.1 erläutert. Im wesentlichen handelt es sich um die Anpassung von bestehendem Planungsrecht für ein Allgemeines Wohngebiet aus dem Jahr 2005 an eine geänderte Entwässerungsplanung.

Infolge der Umplanungen wird das **Allgemeine Wohngebiet** um ca. 0,4 ha reduziert auf ca. 1,35 ha.

An die Stelle des ehemaligen Wohngebiets werden u.a. **Öffentliche Grünflächen** festgesetzt, die insgesamt eine Fläche von ca. 0,29 ha einnehmen.

Die übrigen Flächen (ca. 0,38 ha) werden für die ebenfalls angepasste **verkehrliche Erschließung** von der Schmedehausener Straße über den nun zu erhaltenden Wirtschaftsweg und über die Verlängerung aus dem Wohngebiet westlich der Ladbergener Straße benötigt. Die **Abwasserbeseitigung** des Plangebietes wird über die Erweiterung der bestehenden Netze sichergestellt.

• Umweltschutzziele

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für den Änderungsbereich werden je nach Planungsrelevanz inhaltlich bei der Betrachtung der einzelnen Schutzgüter behandelt.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

Umweltschutzziele	
Mensch	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) und gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zielen (z.B. Baugesetzbuch, TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau). Bezüglich der Erholungsmöglichkeit und Freizeitgestaltung sind Vorgaben im Baugesetzbuch (Bildung, Sport, Freizeit und Erholung) und im Bundesnaturschutzgesetz (Erholung in Natur und Landschaft) enthalten.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotop-schutz, Biologische Vielfalt	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie Erhalt des Walds wegen seiner Bedeutung für die Umwelt und seiner ökologischen, sozialen und wirtschaftlichen Funktion) vorgegeben. Vorgaben zum Artenschutz treffen die FFH-Richtlinie 92/43/EWG, die Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG, die EU-Artenschutzverordnung 338/97 und die Bundesartenschutzverordnung. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben. Fachliche Daten liefert der Geologische Dienst NRW (u.a. „Karte der schutzwürdigen Böden“).
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NRW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

12.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung unter Beachtung des bestehenden Planungsrechts	Wertigkeit
Mensch	Planungsrecht: Das Wohngebiet übernimmt Wohnfunktion. Bestand: Die landwirtschaftlich genutzten Flächen dienen der Erzeugung von Nahrungsmitteln. Die in den Randbereichen bereits bestehenden Wohngebäude übernehmen Wohnfunktion.	hoch mittel hoch

Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotop- schutz, Biologische Vielfalt	<p>Planungsrecht: Die Flächen werden als Wohngebiet genutzt, wertvolle Biotopstrukturen bestehen nicht. Im allgemeinen bieten die Gartenflächen kulturfolgenden Arten (Ubiquisten) einen Lebens- bzw. Nahrungsraum.</p> <p>Bestand: Die Flächen werden derzeit überwiegend intensiv landwirtschaftlich als Acker genutzt (Nahrungsraum für die Avifauna). Auf der Ostseite des Wirtschaftswegs stockt eine lückige Baumreihe bzw. Hecke mit Nist- und Ansitzfunktion für die Avifauna. Aufgrund der Nähe der beeinträchtigenden Wohnnutzung und Verkehrsflächen bieten die Flächen der Fauna einen Lebensraum von nachrangiger bis mittlerer Bedeutung.</p> <p>Planungsrecht und Bestand: Von einem Vorkommen besonders geschützter Arten i.S.d. § 10 BNatSchG unter Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) i.S.d. „planungsrelevanten Arten in NRW“ ist aufgrund der Störeinflüsse der angrenzenden Siedlungsbereiche nicht auszugehen. Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist als „artenarm“ einzustufen.</p> <p>Umfeld: Südlich des Plangebiets grenzt die landwirtschaftlich genutzte freie Landschaft an, gegliedert durch Gehölzstrukturen. Ein Vorkommen besonders geschützter Arten ist sowohl auf den landwirtschaftlichen Flächen (Kiebitz) als auch in den Gehölzbereichen (Spechtartige, Eulen) zu vermuten. Die biologische Vielfalt ist als „mäßig artenreich“ bis „artenreich“ einzustufen.</p> <p>Die im Westen, Norden und Osten angrenzenden Wohn- und Gewerbegebiete weisen keine nennenswerte Bedeutung für Fauna und Flora auf.</p> <p>Entlang der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Entwässerungsgraben in leicht geschwungenem Verlauf. Aufgrund der angrenzenden Wohn- und gewerblichen Nutzung ist seine Bedeutung für Fauna und Flora begrenzt.</p>	<p>nachrangig</p> <p>nachrangig bis mittel</p> <p>nachrangig</p> <p>mittel bis hoch</p> <p>nachrangig</p> <p>mittel</p>
Boden	<p>Dem Plangebiet unterliegt ursprünglich ein Podsol-Gley und Gley geringer Ertragsfähigkeit und geringer Sorptionsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen.</p> <p>In den planungsrechtlich bebaubaren und bereits baulich genutzten Bereichen ist im Bereich der Baukörper von einer Überformung dieses Bodens auszugehen.</p>	nachrangig
Wasser	<p>Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.</p> <p>Nördlich angrenzend verläuft ein Entwässerungsgraben in leicht geschwungenem Verlauf (s. Biotoptypen).</p> <p>In der Karte der schutzwürdigen Böden wird der Grundwasserstand mit Ständen von 4-8 dm unter Flur als „mittel“ bezeichnet. In Verbindung mit der geringen Sorptionsfähigkeit der Böden ist eine hohe bis mittlere Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen zu erwarten.</p>	<p>–</p> <p>mittel</p> <p>mittel bis hoch</p>
Luft und Klima	Das Plangebiet wird dominiert von den klimatisch und lufthygienisch positiven Wirkungen der südwestlich gelegenen freien Landschaft.	mittel bis hoch
Landschaft	<p>Die Landschaft im Plangebiet ist geprägt von den bestehenden Baukörpern der gewerblichen Nutzung und der Wohngebiete in Ortsrandlage.</p> <p>In westliche Richtung grenzt die reich mit Gehölzen gegliederte freie „Münsterländer Parklandschaft“ an.</p>	<p>nachrangig</p> <p>hoch</p>
Kultur- und Sachgüter	Kultur- und Sachgüter liegen im Plangebiet nicht vor.	–
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt die bauliche und landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	–

12.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

- **Bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)**

Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanänderung bleibt das bestehende Planungsrecht für ein Wohngebiet bestehen. Ein bestehen-

der Wirtschaftsweg mit abschnittsweise begleitenden Gehölzstrukturen würde wegfallen. Allerdings wäre die Realisierung des Wohngebiets aufgrund der aufwendigen Entwässerung fraglich.

• **Bei Durchführung der Planung
 (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)**

Tabelle 3: Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Schutzgut	Auswirkungen unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts
Mensch	Nachteilige Auswirkungen, die über das bestehende Planungsrecht hinausgehen, sind mit der Planung nicht zu erwarten. Der Immissionsschutz für die im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen ist mit der beibehaltenen Festsetzung des „Allgemeinen Wohngebiets“ sichergestellt. Bezüglich der im Umfeld gelegenen gewerblichen Nutzungen und Verkehrsstraßen bestehen keine unzulässigen Immissionen in das Plangebiet bzw. können diese durch passive Lärmschutzmaßnahmen auf das zulässige Maß gemindert werden (s. Pkt. 6). Der für die Naherholung nutzbare Wirtschaftsweg wird erhalten. Mit der Änderung des Bebauungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz, Biologische Vielfalt	Nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Die entlang des Wirtschaftswegs verlaufenden Gehölzstrukturen werden in die neu festgesetzten Grünflächen integriert und durch weitere Gehölzpflanzungen ergänzt. Hiermit sind positive Auswirkungen hinsichtlich Nist- und Ansitzfunktion für die Avifauna verbunden. Veränderungen der biologischen Vielfalt und negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 10 BNatSchG bzw. der „planungsrelevanten Arten NRW“ sind nicht zu erwarten, so dass Verbotstatbestände i.S.d. §§ 19 (3) und 42 BNatSchG nicht vorliegen. Die im Umfeld gelegenen landwirtschaftlichen Flächen, Gehölze sowie der nördlich verlaufende Entwässerungsgraben sind von der Planung nicht betroffen. Auswirkungen auf die biologische Vielfalt und auf besonders geschützte Arten sind nicht zu erwarten. Mit der Änderung des Bebauungsplans sind geringfügig positive Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz sowie biologische Vielfalt verbunden.
Boden	Im derzeit bereits baulich genutzten bzw. nutzbaren Bereich sind zusätzliche Beeinträchtigungen des Bodens nicht zu erwarten. Unterhalb der neu festgesetzten Grünflächen ist eine Aufwertung der Bodenverhältnisse gegeben. Mit der Änderung des Bebauungsplans sind geringfügig positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.
Wasser	Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts sind trotz der mittleren bis hohen Empfindlichkeit des Grundwassers aufgrund der emissionsarmen Wohnnutzung und unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 51a LWG nicht zu erwarten. Die Rücknahme der Wohnnutzung zugunsten der nun festgesetzten Gehölzflächen wirkt sich positiv aus. Der entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Entwässerungsgraben ist nicht betroffen. Mit der Änderung des Bebauungsplans sind geringfügig positive Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.
Luft und Klima	Die Änderungen des Bebauungsplans bewirken keine wesentlichen Veränderungen der klimatischen und lufthygienischen Verhältnisse. Kleinklimatisch wirken sich der Erhalt und die Ergänzung der Gehölze positiv aus. Mit der Änderung des Bebauungsplans sind geringfügig positive Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima verbunden.
Landschaft	Mit der Änderung des Bebauungsplans ist keine Veränderung des Landschaftsbilds verbunden. Die im westlichen Randbereich verlaufenden Gehölzflächen gewährleisten eine gute Einbindung des Wohngebiets in die freie Landschaft. Mit der Änderung des Bebauungsplans sind geringfügig positive Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden.
Kultur- und Sachgüter	Da im Plangebiet keine Sach- und Kulturgüter vorliegen, sind mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf diese Schutzgüter verbunden.

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht betroffen. Mit der Änderung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.
---	--

12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- **Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien**

Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die eine Nutzung erneuerbarer Energien verhindern. Die endgültige Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Einsatz von Energie bleibt abschließend den Nutzern vorbehalten, in deren Interesse ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin sein sollte.

- **Eingriffsregelung**

Mit der Änderung des Bebauungsplans werden derzeit als Wohngebiet bebaubare Flächen zugunsten von Grünflächen zurückgenommen. Demgegenüber wird eine bestehende Versiegelung durch einen Wirtschaftsweg, die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan entfallen sollte, im Bestand gesichert (s. Pkt. 4.2). Der hieraus resultierende Biotopwertgewinn wird dem Öko-Pool „Halstenbeck“ im Rahmen der Öko-Kontoführung wieder gutgeschrieben.

- **NATURA 2000**

Gebiete des europäischen Schutzgebietsnetzes NATURA 2000 kommen im Plangebiet und seiner Umgebung nicht vor. Das nächstgelegene FFH-Gebiet DE-3811-301 „Eltingmühlenbach“ beginnt westlich des Änderungsbereichs in einer Entfernung von ca. 3 km. Eine Beeinträchtigung ist nicht gegeben.

12.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Änderung des 1. Bauabschnitts des Bebauungsplans Nr. 41 „Ostbevern-Brock Nordwest, Teilplan II“ sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- der Immissionsschutz gewährleistet ist,
- die Belange von Natur und Landschaft geringfügig aufgewertet werden und
- keine erheblichen Beeinträchtigungen der sonstigen zu prüfenden Schutzgüter vorbereitet werden.

12.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Da sich die Änderung des Bebauungsplans auf eine Anpassung von bestehendem Planungsrecht auf geänderte entwässerungstechnische Erfordernisse bezieht, bestehen keine grundlegenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

12.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des Plangebiets und der Umgebung sowie anhand des bestehenden Planungsrechts. Zur Erfassung der Immissionssituation wurden Gutachten zum Lärm und zum Geruch erstellt (s. Pkt. 6).

Darüber hinausgehende technische Verfahren wurden nicht erforderlich. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Angaben traten nicht auf.

• Monitoring

Gem. § 4c BauGB sind die vom Bebauungsplan ausgehenden erheblichen Umweltauswirkungen von den Gemeinden zu überwachen. Hierin werden sie gem. § 4 (3) BauGB von den für den Umweltschutz zuständigen Behörden unterstützt.

Die im Plangebiet getroffenen Festsetzungen lassen keine unvorhergesehenen erheblichen Umweltauswirkungen erwarten.

Maßnahmen zum Monitoring beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB

12.8 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 41 „Ostbevern-Brock Nordwest, Teilplan II 1. Bauabschnitt“ soll im Westen der Ortslage Brock bereits bestehendes Planungsrecht für ein „Allgemeines Wohngebiet“ geändert werden. Erforderlich wird diese Änderung aufgrund entwässerungstechnischer Anforderungen. Wesentliche Inhalte der Änderung sind die Rücknahme von Wohngebieten zugunsten von Grünflächen und der Erhalt eines bestehenden Wirtschaftswegs.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet bzw. sind nicht betroffen.

- Immissionsschutzrechtliche Konflikte bestehen nicht bzw. können durch die festgesetzten Maßnahmen zum passiven Schallschutz auf das zulässige Maß gemindert werden.
- Mit der Änderung sind geringfügig positive bzw. keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf Natur und Landschaft verbunden.
- Erhebliche Beeinträchtigungen der sonstigen zu prüfenden Schutzgüter werden nicht vorbereitet.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsaufstellung würde das bestehende Planungsrecht aufrecht erhalten.
- Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung Vorteile aufweisen, bestehen nicht.
- Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich somit auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Insgesamt werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art vorbereitet.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im Januar 2009

Ostbevern,
im Januar 2009



WOLTERS PARTNER
Architekten BDA · Stadtplaner DASL
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Jürgen Hoffstädt
Bürgermeister
der Gemeinde Ostbevern

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf* angewandt.

Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotops multipliziert wird. Die Summe aller ermittelten Biotopwertpunkte ergibt den Biotopwert der Fläche.

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Die Biotopwertdifferenz (Tabelle 3) zeigt auf, ob ein Ausgleich der potentiellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

Bezüglich des bestehenden Planungsrechts des Bebauungsplans Nr. 41 „Ostbevern-Brock Nordwest, Teilplan II 1. Bauabschnitt“ werden die im Jahr 2005 angesetzten Wertfaktoren übernommen.

* Kreis Warendorf: Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope). Warendorf, Oktober 2006

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand gemäß den Festsetzungen des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes					
Flächen-Nr. (s. Plan)	Code-Nr.	Biototyp	Bewertungsparameter		
			Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Allgemeines Wohngebiet			17.300,0		2.249,0
1	1.1	Versiegelte Flächen (GRZ 0,4 einschl. 25 % Überschreitung => 50 % Versiegelung)	8.650,0	0,0	0,0
2	1.2	Teilversiegelte Flächen (25%punkte der zulässigen 50%-Überschreitung)	1.730,0	0,1	173,0
3	4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	6.920,0	0,3	2.076,0
Öffentliche Verkehrsfläche			2.845,0		36,5
4	1.1	Versiegelte Fläche	2.480,0	0,0	0,0
5	1.2	Wassergebundene Decke, Pflasterflächen (Fuß-/Radwege)	365,0	0,1	36,5
Öffentliche Grünfläche			150,0		105,0
6	4.4	Anpflanzungen, Eingrünungen	150,0	0,7	105,0
Summe G2			20.295,0		2.390,5

Tabelle Nr. 2: Zustand gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes					
	Code-Nr.	Biototyp	Bewertungsparameter		
			Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4)			13.540,0		1.760,0
	1.1	Versiegelte Flächen (GRZ 0,4 einschl. 25 % Überschreitung => 50 % Versiegelung)	6.770,0	0,0	0,0
	1.2	Teilversiegelte Flächen (25%punkte der zulässigen 50%-Überschreitung)	1.355,0	0,1	135,5
	4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	5.415,0	0,3	1.624,5
Verkehrsfläche			3.835,0		16,0
	1.1	Versiegelte Fläche	3.675,0	0,0	0,0
	1.2	Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	160,0	0,1	16,0
Öffentliche Grünfläche			2.920,0		1.519,0
	4.4	Anpflanzungen, Eingrünungen	2.170,0	0,7	1.519,0
	o.A.	Grünflächen ohne weitere Bestimmung (entspricht Biototyp 4.2)	750,0	0,4	300,0
Summe G2			20.295,0		3.295,0

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz							
D (in Punkten/qm) = G2 - G1			3.295,0	-	2.390,5	=	904,5
Ausgleichsüberschuss			905	Biotopwertpunkte			