

Bebauungsplan Nr. 54.1
„Wischhausstraße“

Entscheidungs-
begründung

Gemeinde Ostbevern

1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel	4	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und Lage des Plangebietes	4	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	4	
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	4	
1.4	Derzeitige Situation	5	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5	
2	Städtebauliches Konzept	6	
3	Festsetzungen zur baulichen Nutzung	7	
3.1	Art der baulichen Nutzung	7	
3.1.1	Allgemeines Wohngebiet	7	
3.1.2	Mischgebiet	8	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	9	
3.2.1	Bauweise und Geschossigkeit / Anzahl Wohneinheiten je Wohngebäude	9	
3.2.2	Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl	10	
3.2.3	Überbaubare Flächen, Baugrenzen und Baulinien	10	
3.3	Festsetzungen zur baulichen Gestaltung	10	
4	Erschließung	11	
4.1	Anbindung an das übergeordnete Straßennetz	11	
4.2	Internes Erschließungsnetz	11	
4.3	Ruhender Verkehr	11	
4.4	Rad- und Fußwegenetz	11	
4.5	Öffentlicher Personennahverkehr	12	
5	Natur und Landschaft	12	
5.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung/private Grünfläche	12	
5.2	Eingriffsregelung	13	
5.3	Wasserwirtschaftliche Belange	13	
6	Ver- und Entsorgung	13	
6.1	Gas-, Strom- und Wasserversorgung	13	
6.2	Abwasserbeseitigung	14	
6.3	Abfallbeseitigung	14	
7	Immissionsschutz	14	
8	Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise	15	
8.1	Altlasten und Kampfmittelvorkommen	15	
8.2	Denkmalschutz und Denkmalpflege	15	
8.3	Leitungstrassen	15	
9	Bodenordnung	15	
10	Flächenbilanz	16	
11	Umweltbericht	16	

11.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	16
11.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	18
11.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	20
11.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	22
11.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	23
11.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	23
11.7	Zusätzliche Angaben	23
11.8	Zusammenfassung	24

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Gutachten

- Schalltechnische Untersuchung:
Kötter Consulting Engineers
Schalltechnischer Bericht zu den Geräuschemissionen Ostbeverns, Bebauungsplan Nr. 54, Schreinerei Drees, Rheine, 10.09.2008 und
Schalltechnischer Bericht über die Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 Ostbevern, Rheine 02.09.2009
- Bodengutachten
ACB GmbH: Gutachten zu den Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Altstandort „Lederwarenfabrik Böckenholt“, Wischhausstraße 5 (00263 GA08), Münster, 06.10.2008 / Ahaus, 10.06.2008
- Geruchsgutachten:
Richters und Hüls: Geruchsgutachten zum BP Nr. 54 Wischhausstraße (G-2114-01), Ahaus, 10.06.2008
- Artenschutzgutachten
Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung Dense und Lorenz GbR: Artenschutzgutachten zum BP „Wischhausstraße“, Ostbevern, Osnabrück Oktober 2009

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziel

1.1 Aufstellungsbeschluss und Lage des Plangebietes

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 06.03.2008 und 16.06.2009 beschlossen, für den im Folgenden beschriebenen Planbereich am nordöstlichen Rand der Ortslage Ostbevern den Bebauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ nach den Vorschriften des BauGB aufzustellen, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Angebot neuer Baugrundstücke für Wohnen und nicht störendes Gewerbe zu schaffen.

Mit der Planung einer Westtangente ist als Entlastung der Ortsdurchfahrt L 830 und der Wischhausstraße ein Siedlungsstrukturkonzept erarbeitet worden, um die mittel- bis langfristige Entwicklung der Ortslage in nördliche Richtung planerisch zu sichern und gegebenenfalls in der Realisierung Prioritäten zu setzen. Der vorliegende Bebauungsplan Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ ist Teil der möglichen baulichen Entwicklung Ostbeverns am Nordrand der Ortslage.

1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich in einer Größe von ca. rund 5,8 ha wird begrenzt

- im Nordwesten von der Wischhausstraße (rechtsverbindlicher Bebauungsplan Nr. 36 „Gemeindezentrum“) durch einen vorhandenen Grabenverlauf
- im Süden und Westen vom Wohngebiet „Loheide“ (rechtsverbindlicher Bebauungsplan)
- im Osten am Lienener Damm (K 34) von dem rechtsverbindlichen BP „Berkenkamp“

Die im Bebauungsplan festgesetzte Grenze des räumlichen Geltungsbereiches liegt dem Aufstellungsbeschluss zugrunde und beinhaltet in der Gemarkung Ostbevern, Flur 18 die Flurstücke 12,158, 155, 156, 863, 154, 281 (anteilig) 860, 857, 859, 593, 432, 431, 594, 606, 885 und 6 (anteilig), Flur 22 mit den Flurstücken 7, 10, 12 und 169.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Mit der Entwicklung des südlich und westlich an das Plangebiet angrenzenden Wohngebietes „Loheide“ wurde bereits auch für den Bereich bis zur Wischhausstraße ein Bebauungsplanentwurf erarbeitet, der jedoch aus mehreren Gründen keine Rechtskraft erlangte.

Anlass für die Weiterführung und Neukonzeption der Planung ist die notwendige Sicherung von Wohnbauflächen auch als zeitlich alternatives Angebot zur derzeitigen Entwicklung im Nordwesten der Ortslage. Insbesondere ist eine Nachfrage an Grundstücken erkennbar, die für nicht störendes Gewerbe, Handwerk und Dienstleistung in Kombi-

nation mit Wohnhäusern ein Angebot machen. Das Plangebiet bietet dafür eine optimale Lage nordöstlich der Wischhausstraße in Ergänzung von hier vorhandenen gemischten Nutzungen.

1.4 Derzeitige Situation

Das Plangebiet wird derzeit überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt (s.a. Umweltbericht in Pkt. 11 der Begründung).

Die Flächen des Plangebietes befinden sich derzeit im Privatbesitz.

Am westlichen Plangebietsrand besteht ein einzelnes Wohnhaus mit umgebendem Garten angrenzend an eine außerhalb des Plangebietes gelegenen Wohnzeile. Am östlichen Plangebietsrand liegen – zum Lienener Damm orientiert – eine Schreinerei, ein Wohngebäude mit Gartenflächen sowie eine ehemalige Hofstelle. Die südliche Plangrenze wird durch große, prägnante Einzelbäume sowie durch Wohnhäuser im angrenzenden Wohngebiet Loheide markiert.

Im Osten des Plangebietes verläuft der Lienener Damm (K 34). Nordwestlich des Plangebietes liegt ein kirchliches Gemeindezentrum.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

- **Regionalplan**

Der Regionalplan „Teilabschnitt Münsterland“ für den Regierungsbezirk Münster sieht für das Plangebiet nur eine geringfügige Abrundung südlich der Wischhausstraße als „Allgemeiner Siedlungsbereich“ (ASB) vor.

Für das nordöstliche Plangebiet stellt der Entwurf des Regionalplans in geringem Umfang derzeit „Agrarbereich“ und „Bereiche zum Schutz der Gewässer“ dar.

- **Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Ostbevern stellt im Plangebiet „Fläche für die Landwirtschaft“ dar.

In Abstimmung mit der Bezirksplanungsbehörde am 17.12.2007 hinsichtlich der Ziele der Landesplanung zur Änderung des Flächennutzungsplanes wurde der Bedarf an neuen Wohnbauflächen anerkannt. Der Flächennutzungsplan wird entsprechend des im Folgenden beschriebenen Planungszieles geändert (39. Änderung).

Auch ohne Darstellung im Regionalplan kann eine Änderung des Flächennutzungsplanes für die Entwicklung des vorliegenden Bebauungsplanes im Nordosten vorgenommen werden, da der Flächenumfang unter 10 ha liegt und somit landesplanerische Belange nach grundsätzlicher Abstimmung durch die städtebaulich sinnvolle bauliche Abrundung nur marginal betroffen sind.

- **Verbindliche Bauleitplanung**

Im Süden grenzen – wie erwähnt – der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 34 „Loheide“, im Nordosten der ebenfalls rechtsverbindliche BP Nr. 35 „Berkenkamp“ und im Nordwesten der Bebauungsplan Nr. 36 „Gemeindezentrum Wischhausstraße“ an das vorliegende Bebauungsplangebiet.

Die strukturellen Vorgaben der angrenzenden Bebauungspläne werden für den vorliegenden Bebauungsplan beachtet, das gilt insbesondere für das südlich angrenzende Wohngebiet Loheide.

- **Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Ein Landschaftsplan für die Gemeinde Ostbevern wird derzeit aufgestellt.

Das Landschaftsschutzgebiet 3913-004 „Park Loburg“ beginnt ca. 300 m östlich des Plangebietes.

Ca. 1.100 m westlich des Plangebietes liegt das Naturschutzgebiet WAF-003 „Feuchtwiesen bei Ostbevern“.

Das Biotopkataster der Landesanstalt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW führt für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung keine schützenswerten Biotope auf.

Gebiete des europäischen Netzes NATURA 2000 sind nicht betroffen, da diese in relevanter Entfernung nicht vorliegen. Das nächstgelegene Gebiet DE-4013-301 „Emsaue Kreise Warendorf und Gütersloh“ befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 6 km.

2 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept wird durch die querende Wischhausstraße vorgeprägt.

Dem Erschließungskonzept liegt die Annahme zugrunde, dass die Wischhausstraße als Sammelstraße trotz ihrer Belastung mit Fremverkehr nicht anliegerfrei gehalten wird. Künftig soll eine Vielzahl von Einzelgrundstückszufahrten zur Verkehrsberuhigung und zu tempo-reduziertem Fahren beitragen.

Bei Realisierung der Westumgehung der Anschluss von LKW Durchgangsverkehr für die Wischhausstraße angestrebt (vgl. Verkehrskonzept).

Hinsichtlich der baulichen Nutzung besteht in Ostbevern zunehmend die Nachfrage nach kleineren Grundstücken für nicht wesentlich störendes Gewerbe mit Wohnhaus für die Eigentümer. Um die im Gewerbegebiet Nord inzwischen knappen Flächen für produzierendes Gewerbe mit höherem Störgrad offen zuhalten, wird die Gemeinde im vorliegenden Plangebiet hierfür ein Angebot machen.

Im Einzelnen sind folgende Nutzungsstrukturen vorgesehen:

- **Bereich südlich der „Wischhausstraße“**

Aufgrund des einzuhaltenden Abstandes von 25 m dem südlichen Baumbestand entstehen tiefe Grundstücke, die direkt von der Wischhausstraße aus erschlossen sind. Lediglich im westlichen und östlichen Abschnitt ist noch eine zusätzliche Stichstraße vorgesehen.

Entlang der Wischhausstraße wären dann Handwerk und nicht störendes Gewerbe sowie Dienstleistung mit Wohnen im rückwärtigen Bereich denkbar.

Direkt angrenzend an die bestehende Wohnbebauung Loheide wird im Südosten eine kleine Zone nur für Wohnen mit Einzel- und Doppelhäuser vorgehalten, ohne sonstige zulässige Nutzungen.

- **Bereich nördlich der „Wischhausstraße“**

Hier soll vorrangig eine gemischte Nutzung mit größeren Grundstücken angeboten werden d.h. hier soll die vorrangige Möglichkeit der Ansiedlung von nicht wesentlich störenden Handwerks- und Gewerbebetrieben mit Wohnhäusern geschaffen werden. Diese Nutzung schließt sich somit an die vorhandene Struktur am Lienener Damm an.

Die zusätzliche Erschließung erfolgt über eine Stichstraße von der Wischhausstraße, die in ihrem Anbindungspunkt der südlich Wischhausstraße geplanten Erschließung entspricht.

3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung

3.1 Art der baulichen Nutzung

3.1.1 Allgemeines Wohngebiet

Entsprechend der Darstellung der parallel durchzuführenden 39. Flächennutzungsplanänderung als „Wohnbaufläche“ und dem in Pkt. 2 geschilderten städtebaulichen Konzept wird im Plangebiet südlich der Wischhausstraße überwiegend „Allgemeines Wohngebiet“ gemäß § 4 BauNVO festgesetzt.

Gem. § 1 (5) und § 1 (6) Bau NVO wird das „Allgemeine Wohngebiet“ gegliedert. Grundlage für die im Folgenden geschilderte Gliederung ist das unter Pkt. 2 erläuterte städtebauliche Konzept. Die Bereiche werden mit WA 1 und WA 2 bezeichnet.

Demnach sind im Bereich **WA 1** nur Wohnnutzungen gem. § 4 (2) Nr. 1 zulässig. Sonstige Nutzungen gem. § 4 (2) Nr. 2 und Nr. 3 BauNVO sind in dem Bereich, der unmittelbar an die vorhandene Einfamilienhausbebauung „Loheide“ grenzt, unzulässig.

Im Bereich **WA 2** entlang der Wischhausstraße werden die im „Allgemeinen Wohngebiet“ außerdem zulässigen Nutzungen gemäß § 4 (2)

BauNVO nicht eingeschränkt, um hier eine wohnverträgliche Nutzungsmischung u.a. nicht störende Handwerksbetriebe und Dienstleistungen zu ermöglichen, falls derartige Einrichtungen Standortgunst im Plangebiet sehen. Allerdings werden die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden aufgrund der Ergebnisse des Einzelhandelsgutachtens ausgeschlossen, zumal die Nahversorgung im unmittelbaren Umfeld sichergestellt ist.

Die nur ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4 (3) BauNVO sind bis auf „Tankstellen“ (Nr. 5) im WA 2 zulässig.

Insgesamt bleibt somit die allgemeine Zweckbestimmung des Plangebietes als „Allgemeines Wohngebiet“ gewahrt.

3.1.2 Mischgebiet

Begründet mit dem unter Pkt. 2 erläuterten städtebaulichen Konzept wird der Bereich nördlich der Wischhausstraße und der Bereich entlang des Lienener Dammes entsprechend der Darstellung als „Gemischte Baufläche“ im Flächennutzungsplan (39. Änderung) als Mischgebiet gem. § 6 BauNVO festgesetzt, .

Zulässig sind gem. § 6 (2) BauNVO

- Nr. 1 Wohngebäude,
- Nr. 2 Geschäfts- und Bürogebäude,
- Nr. 3 Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
- Nr. 4 sonstige Gewerbebetriebe
- Nr. 5 Anlagen für Verwaltungen sowie für Kirchen, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
- Nr. 6 Gartenbaubetriebe

Ausgeschlossen werden die Nutzungen gem. § 6 (2) BauNVO

- Nr. 3 Einzelhandelsbetriebe mit ortskernrelevanten Sortimenten
- Nr. 7 Tankstellen
- Nr. 8 Vergnügungsstätten (das gilt auch für die ausnahmsweise Zulässigkeit gem. § 6 (3) BauNVO)

Dieser Ausschluss erfolgt mit dem Ziel, hier eine Mischung von Handwerk, Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen zu erreichen. Tankstellen würden hier zudem keine Standortgunst finden.

Der Ausschluss von Einzelhandel an diesem sogenannten nicht integrierten Standort folgt den Zielen des § 24(a) LePro, dem Einzelhandelserlass und dem Einzelhandelsgutachten der Gemeinde Ostbevern (Bekanntmachung vom 27.11.2009) zur Stärkung der Ortsmitte durch Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches.

Das festgesetzte Mischgebiet umfasst den nordöstlich der Wischhausstraße liegenden Bereich, in dem auch eine Schreinerwerkstatt am Lienener Damm liegt (s.a. Pkt. 7 Immissionsschutz). Da Tischle-

reien und Schreinereien nicht in der Baugebietskategorie „Mischgebiet“ zulässig sind, wird für die vorhandene Schreinerei gem. § 1(10) BauNVO eine sogenannte „Fremdkörperfestsetzung“ getroffen. Danach ist der Betrieb mit Erweiterung allgemein zulässig, solange der Immissionsschutz gewahrt bleibt. Das wurde mit Gutachten vom 10.09.2008 des (Kötter Consulting engineer) bestätigt.

Ebenso wird der Bereich am Lienener Damm südlich der Einmündung Wischhausstraße als Mischgebiet festgesetzt. Auch wenn hier zur Zeit nur Wohnnutzung u.a. in einer alten Hofstelle in bestehenden Gebäuden vorhanden ist, bieten Lage und Standortgunst am Liener Damm – südlich schließt ein Lebensmittel SB-Markt an – Chancen für weitere mischgebietskonforme Nutzungen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

3.2.1 Bauweise und Geschossigkeit / Anzahl

Wohneinheiten je Wohngebäude

Entsprechend dem erkennbaren Bedarf und dem konkreten kommunalpolitischen Entwicklungsziel werden im Allgemeinen Wohngebiet Einfamilienhäuser als Doppel- oder Einzelhäuser erwartet. Für Reihenhäuser bzw. sonstige Gruppenbauten zeichnet sich seit längerem kein Bedarf ab, zumal eine individuelle Realisierung der Bebauung vorrangig gewünscht wird.

Im WA 1 Bereich angrenzend an dem Planbereich Loheide und am westlichen Plangebietsrand erfolgt die Festsetzung „nur Einzel- und/oder Doppelhäuser zulässig“.

Im „Allgemeinen Wohngebiet“ WA 2 und im „Mischgebiet“ gilt die offene Bauweise, da hier auch sonstige Nutzungen gewünscht werden. Die Geschossigkeit wird hinsichtlich der dörflichen Ortsrandlage bauordnungsrechtlich mit „maximal II-geschossig“ festgesetzt.

Durch eine Firsthöhenbeschränkung für die Wohngebäude im gesamten Plangebiet auf maximal 9,5 m und eine maximale Traufhöhe von 4,3 m, bezogen auf die Oberkante der zugeordneten Erschließungsstraßen, soll für die zweigeschossige Bauweise die Höhenentwicklung in dörflicher Ortsrandlage berücksichtigt werden.

Die Baukörperhöhe der gewerblichen Hallenbauten wird unter Berücksichtigung der Wohnbebauung auf 8,0 m begrenzt, um somit auch das städtebauliche Bild einer durch Wohnen geprägten Ortsrandlage zu bekommen.

Festgesetzt wird im Planbereich die Beschränkung auf zwei Wohneinheiten pro Wohngebäude. Mit dieser Festsetzung soll eine unverträgliche Verdichtung der Wohnstruktur durch Mietwohnungen verhindert werden. Die Wohnnutzung soll sich auf Eigenheime (auch für Betriebsinhaber) beschränken.

Die Anzahl der Wohn- und Gewerbegrundstücke ist aufgrund unbe-

kannter gewünschter Größenordnung und Anteil von Wohnhäusern nicht plausibel schätzbar.

3.2.2 Grundflächenzahl und Geschossflächenzahl

Die Grundflächenzahl wird im „Allgemeinen Wohngebiet“ mit GRZ 0,4 festgesetzt und entspricht damit der Obergrenze gemäß § 17 BauNVO. Im „Mischgebiet“ beträgt die zulässige Obergrenze GRZ 0,6.

Eine Überschreitung der GRZ gemäß § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten sowie sonstige Nebengebäude bis zu 50 % wird zugelassen, um auch für die in Teilbereichen gewünschte nicht störende gewerbliche Nutzung eine entsprechende versiegelte Fläche für Stellplätze o.ä. zuzulassen.

Die Festsetzung einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da durch die Kombination von Grundflächenzahl und festgesetzter Geschossigkeit die Überschreitung der lt. BauNVO zulässigen Obergrenze ausgeschlossen bleibt.

3.2.3 Überbaubare Flächen, Baugrenzen und Baulinien

Die überbaubaren Flächen werden durch Baugrenzen großzügig festgesetzt, um für die künftigen Bauherren noch ausreichend Flexibilität zu sichern.

Die zur Baumreihe an der südlichen Plangebietsgrenze einzuhaltenen Abstände von 25 m werden durch entsprechend festgesetzte Baugrenzen gesichert.

Für die Festsetzung von Baulinien besteht kein vorrangiger städtebaulicher Grund in der Abwägung mit möglichen Einengungen der Flexibilität der Baukörperanordnung auf den Grundstücken.

In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die im Schutzbereich der querenden Freileitungen angebotenen überbaubaren Flächen erst in Anspruch genommen werden dürfen, wenn gem. § 9 (2) BauNVO die beabsichtigte (30 KV-Leitung) bzw. die für die 10 KV noch abzustimmende Verkabelung erfolgt ist.

3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung

Als baugestalterische Festsetzungen wird aus städtebaulicher Sicht gemäß § 86 BauO NRW in Verbindung mit § 9 (4) BauGB die Dachneigung mit 20° – 45° für die Wohnbebauung gesichert.

Das gilt auch für Gewerbebauten am nordwestlichen Rand, um entlang der Wischhausstraße eine dorfrandgemäße Dachlandschaft zu sichern.

Entlang des Lienener Damms sind Dachneigungen zwischen 20° bis 50 ° Grad sowie 0 ° zulässig, um den Gewerbebauten einen ausreichenden Spielraum zu ermöglichen.

4 Erschließung

4.1 Anbindung an das übergeordnete Straßennetz

Wie in Pkt. 2 erläutert, erfolgen die Anbindungen des Plangebietes über die Wischhausstraße als Verbindung zwischen der L 830 im Westen und der K 34 im Osten.

Im Zusammenhang mit dem Bau der Westtangente soll eine tempo-reduzierende Gestaltung der Wischhausstraße vorgesehen werden, um weiteren Schleichverkehr von der B 51 im Südosten Richtung Nordwesten BAB 1 bzw. FMO Greven zu unterbinden.

In einer ersten Ausbauphase werden ein provisorischer Radweg und eine Querungshilfe auf der Kreuzungshöhe der Straße Loheide angelegt. Im Bereich von Straßeneinmündungen ohne ausgewiesene Sichtfelder und Grundstückzufahrten sind Sichtfelder von 2,0 m im Zuge der untergeordneten Straße (Grundstückzufahrt) und 10,0 m im Zuge der Vorfahrtsstraße bezogen auf die Straßenbegrenzungslinie von jeglicher Sichtbehinderung ab 0,7 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten.

4.2 Internes Erschließungsnetz

Die Wischhausstraße bietet gleichzeitig die Erschließung für die anliegenden Grundstücke.

Die bereits in Pkt. 2 erläuterte interne Erschließung erfolgt über drei zusätzliche Stichstraßen mit ausreichend dimensionierten Wendehämmern.

4.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind gemäß Landesbauordnung auf den eigenen Grundstücken unterzubringen.

Der realistische Bedarf liegt bei 1,5 Pkw/Wohneinheit. Davon sind erfahrungsgemäß 20 % im öffentlichen Straßenraum als öffentliche Parkplätze anzubieten. Für den gewerblichen Bedarf kann der Anteil nicht angegeben werden.

In den südlichen Wendepplatzbereichen werden kleine Parktaschen im Rahmen der Ausbaugestaltung angeboten.

4.4 Rad- und Fußwegenetz

Über die Wohnstraße Loheide bzw. Nordring ist eine sichere Verbindung für Radfahrer und Fußgänger Richtung Ortsmitte gegeben. Zudem wird entlang der Wischhausstraße ein Radweg geplant, der vorab bereits als Provisorium zeitnah angelegt werden soll.

Im Südosten wird aus der geplanten Stichstraße heraus eine Fußwegverbindung zum Baugebiet Loheide (Bartok-Weg, Orff-Straße) angeboten, um eine kurze Verbindung zum SB-Markt am Lienener Damm herzustellen.

Ein am nördlichen Plangebietsrand verlaufender Wegeansatz wird vom Lienener Damm aus in einer öffentlichen Grünfläche entlang eines namenlosen Grabens nach Westen bis zu einem Wirtschaftsweg fortgesetzt. Somit soll das weitgehend lückenlose Fußwegenetz um den Ortsrand fortgeführt werden.

4.5 Öffentlicher Personennahverkehr

Der Bahnhof Ostbevern mit Park+Ride-Anlage liegt ca. 3,5 km vom Plangebiet entfernt auch in Fahrraderreichbarkeit und bietet optimale Anbindungen an die Oberzentren Münster und Osnabrück.

Außerdem besteht eine Buslinie zwischen Ortsmitte und dem Bahnhof bzw. dem Ortsteil Brock, die den derzeitigen Anruf-Linien-Dienst ablöst. Eine Haltestelle befindet sich am Lienener Damm im Bereich des Penny-Marktes.

5 Natur und Landschaft

5.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung/private Grünfläche

Mit der Festsetzung einer „Privaten Grünfläche – Gärten“ gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB am südlichen Rand des Plangebietes wird ein Pufferstreifen zudem südlich außerhalb des Plangebietes gelegenen alten Gehölzen eingehalten. Mit dem Baugrenzenabstand von 25 m werden entsprechende Sicherheitserfordernisse eingehalten.

Die zwei alten Stieleichen am Lienener Damm im südöstlichen Planbereich werden als „zu erhalten“ festgesetzt.

Zum nördlichen Freiraum hin ist das Plangebiet durch bestehende, dichte Ufergehölze entlang des hier verlaufenden Gewässers eingegrünt. Entlang des nordwestlichen Randes ragen diese Gehölze teilweise in das Plangebiet und werden entsprechend als „zu erhalten“ festgesetzt, der künftige Weg wird durch diesen Bestand geführt.

Zur Durchgrünung des Wohn- und Mischgebietes ist im Verlauf der Erschließungsstraßen im Abstand von 1 m (gemessen von der Straßenbegrenzungslinie) alle 15 m einen großkroniger, heimischer Laubbaum gem. Pflanzliste der Gemeinde mit einem Stammumfang von mind. 14 cm durch den Eigentümer zu pflanzen. Die genauen Standorte orientieren sich an der örtlichen Situation, so dass die Abstände geringfügig verschiebbar sind. Des Weiteren ist auf den privaten Grundstücken bei vollen 200 qm ein halb- oder hochstämmiger heimischer Obstbaum zu pflanzen. Zudem wird festgesetzt, dass auf den privaten Grundstücksgrenzen als Einfriedigungen nur Hecken aus heimischen Laubgehölzen zu pflanzen und Abweichungen nur in Abstimmung mit der Gemeinde zulässig sind.

Weitere Festsetzungen zur Grüngestaltung werden für nicht durchsetzbar bzw. kontrollierbar gehalten.

5.2 Eingriffsregelung

Mit der Realisierung des Bebauungsplanes ist ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 18 ff BNatSchG verbunden, der nach § 21 BNatSchG i.V.m. § 1a BauGB auszugleichen ist.

Das ermittelte Ausgleichsdefizit von 10.370 Biotopwertpunkten (s. Anhang) wird auf einer externen Fläche vollständig ausgeglichen. Der Gemeinde stehen hierfür im „Naturschutzgebiet Brüskenheide“ Flächen in ausreichender Größenordnung zur Verfügung. Hier sind u.a. die Umwandlung von Acker in Dauergrünland und die Anlage von Blänken vorgesehen. Die Verrechnung der notwendigen Biotopwertpunkte erfolgt im Rahmen der Öko-Konto-Führung.

Gemäß § 9 (1a) BauGB werden die externen Ausgleichsmaßnahmen im „Naturschutzgebiet Brüskenheide“ entsprechend des erforderlichen Ausgleichsbedarfs dem durch die Planung verursachten Eingriff anteilmäßig als Ausgleich zugeordnet.

5.3 Artenschutz

Aussagen zu besonders oder streng geschützten Arten i.S.d. § 10 BNatSchG erfolgen auf Basis gutachterlicher Untersuchungen zu Avifauna (Vögel) und Microchiroptera (Fledermäuse)*.

Insgesamt wird festgestellt, dass das Gebiet eine geringe Artenvielfalt aufweist. Bei den nachgewiesenen Fledermäusen (Großer / Kleiner Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) handelt es sich um typische Siedlungsarten. Die Arten wurden jagend im Bereich der südlich angrenzenden Gehölze gehört. Planungsrelevante Vogelarten kommen nicht vor.

Da das Plangebiet keine essentiellen Artenvorkommen aufweist, werden mit der Planung keine Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG vorbereitet und mit dem Erhalt der Gehölze werden Vermeidungs- und Verminderungsmöglichkeiten wahrgenommen

5.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Wasserwirtschaftliche Belange sind im Plangebiet nicht betroffen.

Entlang der gesamten nördlichen Grenze des Plangebietes werden für den angrenzend verlaufenden namenlosen Graben ausreichende Abstände von 5 m eingehalten und über eine „Fläche für die Wasserwirtschaft“ gesichert. In diesem Bereich wird teilweise auch der Fuß- und Radweg entlanggeführt.

6 Ver- und Entsorgung

6.1 Gas-, Strom- und Wasserversorgung

Die Gas-, Strom- und Wasserversorgung erfolgt durch die Energieversorgung Stadtwerke ETO GmbH & Co. KG. Die notwendige Netzerweiterung erfolgt bedarfsgerecht.

* Büro für angewandte Ökologie und Landschaftsplanung Dense und Lorenz GbR: Artenschutzgutachten zum BP „Wischhausstraße“, Ostbevern - Osnabrück Oktober 2009

6.2 Abwasserbeseitigung

Die Abwasserbeseitigung erfolgt im Trennsystem. Die Gemeinde erstellt zurzeit ein Entsorgungskonzept, das die gesamte städtebauliche Entwicklung langfristig berücksichtigt.

- **Schmutzwasser**

Die Abwasserableitung erfolgt über im Trennsystem im südlich der Wischhausstraße gelegenen Grünstreifen.

- **Niederschlagswasser**

Für die Rückhaltung des im Plangebiet anfallenden Niederschlagswassers wird die Anlage eines Rückhaltebeckens erforderlich. Dieses liegt nordwestlich des Plangebietes, ragt teilweise in das Plangebiet wo es als „Fläche für die Entsorgung“ gem. § 9 (1) Nr. 14 BauGB gesichert wird.

6.3 Abfallbeseitigung

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch einen privaten Entsorger.

7 Immissionsschutz

- **Verkehrslärm**

Als Emittent wurde der Verkehrslärm der Wischhausstraße und der K 34 gutachtlich* untersucht.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass – ausgehend vom Prognosefall – ohne Westtangente – die Orientierungswerte der DIN 18005 in Teilbereichen des Plangebietes nicht eingehalten werden können und daher Immissionsschutzmaßnahmen erforderlich werden.

So sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen festgesetzt:

- In Bereichen, wo die Orientierungswerte für den Tageszeitraum überschritten werden, sind für neu zu errichtende Gebäude sowie Um- und Anbauten von bestehenden Gebäuden die Fenster nach DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ auf Grundlage der Lärmpegelbereiche zu dimensionieren.
- In den Bereichen, in denen der Immissionspegel nachts bei 50 dB (A) und höher liegt, ist für Schlafräume eine fensterunabhängige (mechanische) Lüftung vorzusehen. Diese Lüftungseinrichtungen sind so zu dimensionieren, dass die resultierende Schalldämmung der gesamten Aussenfassade (Fenster, Lüftungseinrichtungen, Wandteil) den Vorgaben entspricht.
- In den Bereichen, in denen die Orientierungswerte für den Tageszeitraum in den Freibereichen überschritten werden, sind bei Neubauten die Terrassen in den Schallschatten des Gebäudes (lärmabgewandte Seite) anzuordnen.

* Kötter, Consulting Engineers, Schalltechnischer Bericht über die Verkehrslärmsituation im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 54 Ostbevern, Rheine, 02.09.2009.

- **Gewerbelärm**

Hinsichtlich Gewerbelärm wurde die Tischlerei am Lienener Damm gutachtlich mit dem Ergebnis** untersucht, dass die zulässigen Werte für Allgemeine Wohngebiete - und somit auch für das angrenzende Mischgebiet eingehalten werden.

Der Betrieb bleibt gem. § 1(10) BauNVO allgemein zulässig, solange diese Werte eingehalten werden.

** Kötter, Consulting Engineers, schalltechnischer Bericht zu den Geräuschimmissionen Ostbeverns, Bebauungsplan Nr. 54, Schreinerei Drees, Rheine, 10.09.2008.

*** Richters und Hüls: Geruchsgutachten zum BP Nr. 54 Wischhausstraße (G-2114-01), Ahaus, 10.06.2008.

- **Landwirtschaftliche Emissionen**

Störende landwirtschaftliche Emissionen*** gehen von den nördlich gelegenen Hofstellen laut Geruchsgutachten nicht aus.

8 Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Hinweise

8.1 Altlasten und Kampfmittelvorkommen

Altlasten und Kampfmittelvorkommen sind im Planbereich nicht bekannt und nicht zu vermuten.

Im westlich angrenzenden Bereich wurde der Altstandort Lederwarenfabrik Böckenholt (Wischhausstr. 5) gutachterlich untersucht**** – Beeinträchtigungen für das Plangebiet liegen nicht vor.

****ACB GmbH: Gutachten zu den Boden- und Bodenluftuntersuchungen auf dem Altstandort „Lederwarenfabrik Böckenholt“, Wischhausstraße 5 (00152 GA 08), Münster, 06.10.2008, Ahaus, 10.06.2008.

8.2 Denkmalschutz und Denkmalpflege

Sowohl innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Gemeinde Ostbevern, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

8.3 Leitungstrassen

Im Planbereich verlaufen eine 30 kV und eine 10 kV Leitung.

Diese sollen seitens des Energieträgers kurzfristig (voraussichtlich 2011) abgerüstet werden.

Für angebotene überbaubare Flächen, die innerhalb eines Schutzstreifens um diese Leitungen liegen (30 KV beidseits jeweils 11,5 m und 10 KV beidseits jeweils 3 m) ist gem. § 9 (2) BauGB festgesetzt, dass diese erst nach Abrüstung der Leitungen uneingeschränkt bebaut werden dürfen. Während für die 30 KV-Leitung bereits eine Verkabelung abgestimmt ist, sind hinsichtlich der Verkabelung der 10 KV Leitung noch weitere Abstimmungsgespräche mit der ETO erforderlich.

9 Bodenordnung

Für die Realisierung des vorliegenden Bebauungsplanbereiches ist eine Umlegung im Sinne des BauGB erforderlich.

10 Flächenbilanz

Plangebiet insgesamt	5,8 ha	–	100,0 %
davon:			
– Allgemeines Wohngebiet	1,8 ha	–	31,5 %
– Mischgebiet	2,6 ha	–	45,4 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	1,0 ha	–	17,4 %
– Öffentliche Grünfläche	0,2 ha	–	2,9 %
– Private Grünfläche	0,1 ha	–	2,5 %
– Fläche für Ver-/Entsorgung	0,1 ha	–	0,3 %

11 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 Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplanes 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 Umweltberichtes umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzgutes erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraumes. Die Wertigkeit der Schutzgüter wird in eine vierstufige Bewertungsskala (sehr hoch – hoch – mittel – nachrangig) eingeordnet.

Die für die westliche Entlastungsstraße Ostbevern im Jahr 2004 erarbeitete Umweltverträglichkeitsstudie* erfasst in ihrem Untersuchungsbereich den westlichen Bereich des Bebauungsplangebietes. Die Ergebnisse der Studie fließen in den Umweltbericht ein.

* Ingenieurgesellschaft nts:
Umweltverträglichkeitsstudie
zur westlichen Entlastungs-
straße Ostbevern. Münster,
August 2004

11.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Die Ziele und Inhalte des vorliegenden Bebauungsplanes sind in den Punkten 1.3, 2 und 3 der Begründung erläutert. Es handelt sich um die Entwicklung eines Wohngebietes und eines Mischgebietes im Norden der Ortslage auf derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen. Die am Lienener Damm bereits bestehenden Nutzungen werden planungsrechtlich gesichert.

Die Festsetzungen im Bebauungsplan ermöglichen die Entwicklung eines rund 1,84 ha „**Allgemeinen Wohngebietes**“ im südwestlichen Teil des Plangebietes und eines „**Mischgebietes**“ mit nicht störendes

Gewerbe in Verbindung mit Wohnnutzung im Norden sowie entlang des Lienener Damms (rund 2,35 ha). Die Baukörperhöhe der Wohngebäude wird auf 9,50 und die der teilweise massiveren gewerblichen Hallenbauten auf 8,0 m begrenzt. Im Wohngebiet ist eine überbaubare Fläche von 40 % und im Mischgebiet eine überbaubare Fläche von 60 % zuzüglich der gem. BauNVO zulässigen Überschreitung für Nebenanlagen um 50 % zulässig.

Die übrigen Flächen beinhalten die bestehenden **Verkehrsflächen** der Wischhausstraße sowie neue Erschließungsstichstraßen. Abzüglich der bestehenden Versiegelung im Bereich der Wischhausstraße (rund 7.450,00 qm) entstehen weitere rund 2.630,00 qm Versiegelungen für Verkehrsflächen.

Die **Ver- und Entsorgung** des Plangebietes wird über die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt. Für die Entsorgung des anfallenden Niederschlagswassers wird nordwestlich des Plangebietes durch Aufweitung des namenlosen Grabens ein Rückhaltebecken angelegt (s. Pkt. 6.2).

Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Versiegelungen im Wohngebiet und Mischgebiet sowie der Versiegelungen durch die neu erforderlichen Erschließungsstichstraßen kann eine Fläche von max. rund 3,5 ha vollständig neu versiegelt werden.

- **Umweltschutzziele**

Die auf den im folgenden genannten Gesetzen bzw. Richtlinien basierenden Vorgaben für das Plangebiet 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 Biotopschutz, Biologische Vielfalt	<p>Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NRW, dem Bundeswaldgesetz und dem Landesforstgesetz NRW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches (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 darüber hinaus die FFH-Richtlinie 92/43/EWG, die Vogelschutz-Richtlinie 79/409/EWG, die EU-Artenschutzverordnung 338/97 und die Bundesartenschutzverordnung.</p> <p>Das Fachinformationssystem des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV) trifft für das Plangebiet und seine unmittelbare Umgebung keine Aussagen.</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet 3913-004 „Park Loburg“ beginnt ca. 300 m östlich des Plangebietes.</p> <p>Ca. 1.100 m westlich des Plangebiets liegt das Naturschutzgebiet WAF-003 „Feuchtwiesen bei Ostbevern“.</p> <p>Gebiete des europäischen Netzes NATURA 2000 sind nicht betroffen, da diese in relevanter Entfernung nicht vorliegen. Das nächstgelegene Gebiet DE-4013-301 „Emsaue Kreise Warendorf und Gütersloh“ befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 6 km.</p>
Boden und Wasser	<p>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.</p> <p>Fachliche Daten liefert der Geologische Dienst NRW (u.a. „Karte der schutzwürdigen Böden“).</p>
Landschaft	<p>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 Baugesetzbuches vorgegeben.</p> <p>Das Landschaftsschutzgebiet 3913-004 „Park Loburg“ beginnt ca. 300 m östlich des Plangebietes.</p>
Luft und Klima	<p>Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, 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.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbildes ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.</p> <p>Anhaltspunkte über Vorkommen von schützenswerten Objekten oder bedeutsamen Sichtbeziehungen werden der Denkmalschutzliste der Gemeinde Ostbevern entnommen.</p>

11.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Mensch	<p>Die bestehenden Wohnnutzungen im Plangebiet sowie im angrenzenden Umfeld besitzen einen Schutzanspruch vor Immissionen.</p> <p>Dieser besteht hinsichtlich möglicher gewerblicher oder verkehrlicher Emissionen.</p>	hoch

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<p>Plangebiet Die Flächen im Plangebiet werden überwiegend landwirtschaftlich als Acker genutzt. Sie bieten Arten der offenen Feldflur einen Lebensraum und der Avifauna einen Nahrungsraum. Als wertvolle Einzelelemente sind zwei alte Stieleichen im südöstlichen Planbereich am Lienener Damm zu nennen. Entlang des namenlosen Gewässers im Nordwesten reihen sich Erlen mit vereinzelt Eichen. Am Lienener Damm befindet sich eine kurze junge „Allee“ aus Eichen (BHD 30-40). Die biologische Vielfalt im Plangebiet ist überwiegend als artenarm einzustufen.</p> <p>Umfeld Südlich des Plangebietes liegt das Wohngebiet „Loheide“, abgegrenzt durch eine Baumreihe aus überwiegend mittelalten Stieleichen. Die Baumreihe ist im Bebauungsplan „Loheide“ mit einem Erhaltungsgebot belegt. Nordwestlich liegt ein kirchliches Gemeindehaus mit umliegenden, als Parkplatz bzw. gärtnerisch genutzten Freiflächen, deren nördliche Abgrenzung durch den Verlauf eines namenlosen Grabens gebildet wird. Der namenlose Graben und der nordwestlich verlaufende Breedewiesenbach sind dicht mit Gehölzen (Sandbirke, Weidenarten, Stieleichen, Schwarzerle, Hasel) bestanden und lediglich temporär bespannt. Im Umfeld des Breedewiesenbachs liegen kleinere Ruderal- bzw. Brachflächen. Die Gewässer fungieren je nach Durchgängigkeit als bedeutende Leitstrukturen im Biotopverbundsystem. Die biologische Vielfalt im Umfeld ist als artenarm (südliches Umfeld) bzw. mäßig artenreich bis artenreich (nördliches Umfeld) einzustufen.</p>	<p>nachrangig</p> <p>hoch</p> <p>mittel</p> <p>mittel</p> <p>nachrangig</p> <p>mittel</p> <p>nachrangig bis hoch</p>
Artenschutz	<p>Aussagen zu besonders oder streng geschützten Arten i.S.d. § 10 BNatSchG erfolgen auf Basis gutachterlicher Untersuchungen zu Avifauna (Vögel) und Microchiroptera (Fledermäuse)*. Im Ergebnis prägen den Untersuchungsraum typische Arten der Siedlungen. Planungsrelevante Vogelarten kommen nicht vor. Bei den nachgewiesenen Fledermäusen (Großer / Kleiner Abendsegler, Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus) handelt es sich um typische Siedlungsarten. Die Arten wurden jagend im Bereich der südlich angrenzenden Gehölze gehört. Insgesamt wird festgestellt, dass das Gebiet eine geringe Artenvielfalt aufweist. * Artenschutzgutachten zum BP „Wischhausstraße“, Ostbevern - Osnabrück Oktober 2009</p>	<p>mittel</p>
Boden	<p>Dem Plangebiet unterliegt ein Podsol-Gley und Gley geringer Ertragsfähigkeit und geringer Sorptionsfähigkeit bzw. Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen. Eine Schutzwürdigkeit liegt gem. Geologischer Dienst NRW nicht vor. Unter den ackerbaulich genutzten Böden ist von Beeinträchtigungen, die über die Ausbildung einer Pflugsohle und Einträge von Düngemitteln hinausgehen, nicht auszugehen. In den bebauten Bereichen sowie der Verkehrsflächen der Wischhausstraße und des Markenwegs sind keine Böden mit naturnaher Entwicklung mehr zu erwarten.</p>	<p>mittel</p> <p>nachrangig</p>
Wasser	<p>Plangebiet 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 mittlere Empfindlichkeit gegenüber Verunreinigungen zu erwarten.</p> <p>Umfeld Nördlich angrenzend an das Plangebiet verläuft der bereits genannte namenlose Graben (s. Biotoptypen) und nordwestlich der Breedewiesenbach.</p>	<p>mittel</p> <p>hoch</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Wertigkeit
Luft und Klima	Das Plangebiet befindet sich im Klimabezirk „Münsterland“ und damit im Einflussbereich atlantischen Klimas mit vorherrschenden Südwest- und Westwinden. Die Niederschläge betragen im Durchschnitt 650-700 mm. Das Gebiet wird dominiert von den klimatisch und lufthygienisch positiven Wirkungen der freien Landschaft. Die landwirtschaftlichen Flächen weisen Funktionen der Kaltluftentstehung und bei Bewuchs der Frischluftentstehung auf. In den südlichen Randbereichen wirken die angrenzenden Siedlungsflächen kleinklimatisch negativ, aber von untergeordneter Bedeutung in das Plangebiet.	mittel
Landschaft	Die Landschaft im Plangebiet ist geprägt von der Lage am Ortsrandbereich. Siedlungsbereiche wie landwirtschaftliche Flächen, Gehölze und ehemalige Hofstellen prägen das Ortsrandbild. Dominante Einzelstrukturen sind die Baumreihen entlang der südlichen Plangebietsgrenze und die alten Stieleichen am Lienener Damm.	mittel
Kultur- und Sachgüter	In den Randbereichen befinden sich Privatgrundstücke mit Wohnnutzungen sowie einer Tischlerei am Lienener Damm. Denkmalgeschützte Strukturen befinden sich weder im Plangebiet noch im visuellen Einwirkungsbereich.	hoch nachrangig
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkt und 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 überwiegend keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten). Im Bereich des Breedewiesenbachs und des namenlosen Grabens sind die vorkommenden Biotoptypen sowie Fauna und Flora auf die feuchten bzw. nassen Verhältnisse und den Wasserkörper angewiesen.	– hoch

11.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

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

Von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet ist bei Nichtdurchführung der Planung nicht auszugehen. Die Flächen würden voraussichtlich weiterhin in der derzeitigen Weise landwirtschaftlich und baulich genutzt.

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

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

Schutzgut	Auswirkungen
Mensch	Die für die Erholungsnutzung relevanten Wegebeziehungen in die freie Landschaft werden erhalten bzw. das um den Ortsrand führende Wegenetz wird erweitert. Der Immissionsschutz der im Plangebiet bestehenden und angrenzenden Wohnnutzung ist durch das neue Wohn- und Mischgebiet nicht beeinträchtigt, da es sich um gleichartige Nutzungen handelt bzw. die maßgeblichen Immissionswerte eingehalten werden. Zur Wahrung des Immissionsschutzes entlang der Wischhausstraße (Prognose ohne Umgehungsstraße) werden Lärmpegelbereiche eingetragen, innerhalb derer passive Lärmschutzmaßnahmen zu beachten sind. Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch vorbereitet.

Schutzgut	Auswirkungen
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	<p>Mit der Realisierung der Planung werden als ökologisch nachrangig zu bewertende Biotopstrukturen (Acker) beansprucht. Hiermit geht insbesondere Lebensraum für Arten der offenen Feldflur verloren und wird in einen Lebensraum für Arten der Siedlungsbereiche (Ubiquisten bzw. Kulturfolger) überführt.</p> <p>Für die südlich angrenzende Baumreihe wird ein ausreichender Schutzabstand von 25 m zur nächsten Bebauung eingeplant.</p> <p>Die zwei alten Eichen im südöstlichen Planbereich am Lienener Damm werden erhalten.</p> <p>Die kurze junge „Eichenallee!“ entlang des nordöstlichen Abschnitts des Lienener Damms wird im Sinne eines ausreichenden Spielraumes für die Verkehrssicherungspflicht zwar nicht im BP als „zu erhalten“ festgesetzt – fließt somit in die Eingriffsbilanz ein– eine Entnahme ist jedoch nicht vorgesehen.</p> <p>Die im Umfeld gelegenen hochwertigen Biotopstrukturen am Breedewiesenbach und am namenlosen Graben werden nicht beeinträchtigt.</p> <p>Die biologische Vielfalt ist entsprechend der überwiegend in Anspruch genommenen Ackerfläche nicht erheblich betroffen.</p> <p>Das ca. 1.100 m westlich des Plangebiets gelegene Naturschutzgebiet „Feuchtwiesen bei Ostbevern“ ist aufgrund der großen Entfernung nicht beeinträchtigt.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden – unter Berücksichtigung der positiven Auswirkungen der erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen auf diese Schutzgüter – keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Biotoptypen, Tiere und Pflanzen sowie biologische Vielfalt vorbereitet.</p>
Artenschutz	<p>Die im Umfeld bestehenden, für geschützte Arten relevanten nahe gelegenen Gehölzbestände werden nicht beeinträchtigt, so dass die Lebensraum- und Leitstrukturfunktionen bestehen bleiben.</p> <p>Durch die Integration einer 10 m breiten Grünfläche sowie der festgesetzten Baugrenze in einem Abstand von 25 m am südlichen Plangebietsrand werden Sicherungsanforderungen für die südlich angrenzende Baumreihe verringert – und somit potenzielle nachteilige Auswirkungen (ggf. Fällung) vermieden.</p> <p>Da das Gebiet nach gutachterlicher Aussage eine geringe Habitatqualität aufweist und der Gehölzbestand inkl. eines 10 m breiten Grünstreifens erhalten bleibt – ist nicht von erheblichen Beeinträchtigungen und somit Verbotstatbeständen auf die Populationen auszugehen,</p> <p>Mit diesem nach § 42 BNatSchG zulässigen Eingriff wird somit kein Verbotstatbestand vorbereitet, da die ökologische Funktion der vom Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten auch weiterhin erfüllt wird.</p>
Boden	<p>Mit der geplanten Wohnbebauung und insbesondere dem Mischgebiet im nördlichen Planbereich ist eine weitgehende Überformung der Bodenverhältnisse im Plangebiet verbunden.</p> <p>Mit den erforderlichen plangebietsexternen Ausgleichsmaßnahmen ist auch eine Aufwertung der Bodenverhältnisse gegeben.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet.</p>
Wasser	<p>Der namenlose Graben entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze wird von der Planung nicht nachteilig betroffen. Mit den zu erwartenden Versiegelungen ist eine Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate auf lokaler Ebene verbunden, die sich jedoch unter Berücksichtigung der Anforderungen des § 51a LWG nicht erheblich auf den Wasserhaushalt auswirkt.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser vorbereitet.</p>
Luft und Klima	<p>Mit der Entwicklung des Wohngebiets werden die derzeit von offenen Flächen geprägten Verhältnisse von Luft und Klima in siedlungstypische Klimaverhältnisse überführt. Die zusätzlichen Emissionen aus Verkehr und Hausbrand entsprechen der siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung auf mikroklimatischer Ebene. Aufgrund der dominierenden klimatischen Wirkung der umgebenden freien Landschaft sind regionalklimatisch keine Veränderungen zu erwarten.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima vorbereitet.</p>

Schutzgut	Auswirkungen
Landschaft	<p>Südlich der Wischhausstraße ist mit der Ausdehnung des Siedlungsbereichs an diesem Ortsrandbereich keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbilds verbunden. Die bestehenden Wohngebiete wirken bereits prägend.</p> <p>Die bauliche Nutzung im Mischgebiet nördlich der Wischhausstraße, die auch die Errichtung von gewerblich genutzten Hallenbauten ermöglicht, wirkt dagegen deutlicher in das Landschaftsbild. Die entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufenden Gehölze am namenlosen Graben vermeiden stärkere Beeinträchtigungen der angrenzenden Landschaft.</p> <p>Die landschaftlich markanten Stieleichen am Lienener Damm werden erhalten.</p> <p>Die Eichenallee entlang des nordöstlichen Abschnitts des Lienener Damms wird um im Sinne eines ausreichenden Spielraumes für die Verkehrssicherungspflicht zwar nicht im BP als zu erhalten festgesetzt und fließen somit in die Eingriffsbilanz ein, eine Entnahme und Veränderung des Straßenbildes ist jedoch nicht vorgesehen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft vorbereitet.</p>
Kultur- und Sachgüter	<p>Da weder im Plangebiet noch im visuellen Auswirkungsbereich keine derartigen Güter vorliegen, sind diese nicht betroffen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter vorbereitet.</p>
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<p>Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge (z.B. Klima und Biotoptypen) hinausgehen, sind nicht betroffen. Die besonderen Wirkungszusammenhänge am Breedewiesenbach und am namenlosen Bach sind aufgrund der Entfernung bzw. der vorgelagerten Pflanzflächen im Osten und der Pflanzmaßnahmen im Nordwesten nicht betroffen.</p> <p>Mit der Aufstellung des Bebauungsplans werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut vorbereitet.</p>

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

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

Die überwiegende Südwestausrichtung der Baugrundstücke bietet geeignete Voraussetzungen für die Nutzung passiver Solarenergie. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleibt den Bauherren vorbehalten, in deren Interesse ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin sein sollte.

- **Eingriffsregelung**

Mit dem Erhalt der alten Stieleichen am Lienener Damm und dem Sicherheitsabstand zu der südlich angrenzenden Gehölzreihe werden die erhaltenswerten Strukturen i.S.d. Vermeidungsgrundsatzes der Eingriffsregelung berücksichtigt. Für den Ausgleich des ermittelten Biotopwertpunktdéfizits von 10.370 Biotopwertpunkten (s. Pkt. 5.2 und Anhang) stehen im Ökopool „Naturschutzgebiet Brüskenheide“ Flächen in ausreichender Größenordnung zur Verfügung.

- **NATURA 2000**

Gebiete des europäischen Netzes NATURA 2000 sind nicht betref-

fen, da diese in relevanter Entfernung nicht vorliegen. Das nächstgelegene Gebiet DE-4013-301 „Emsaue Kreise Warendorf und Gütersloh“ befindet sich südwestlich in einer Entfernung von ca. 6 km.

11.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ sind überwiegend keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der im Umfeld bestehenden Wohnnutzungen nicht hervorgerufen werden,
- ökologisch wertvolle Biotoptypen erhalten werden und der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsextern ausgeglichen wird,
- keine Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG hervorgerufen werden
- keine erhebliche Beeinträchtigung der sonstigen zu prüfenden Schutzgüter vorbereitet wird.

11.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Funktionale Planungsalternativen, die sich erheblich von der derzeitigen Planung unterscheiden bzw. Vorteile aufweisen, bestehen aufgrund der Vorgaben aus den Erschließungsmöglichkeiten, eines sparsamen internen Erschließungssystems nicht.

Auf die auch aus landesplanerischer Sicht sinnvolle bauliche Entwicklung am Nordrand der Ortslage Ostbevern wurde in Pkt. 1.5 der Begründung bereits hingewiesen.

11.7 Zusätzliche Angaben

• Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebiets und seiner Umgebung. Ergänzend wurden die Ergebnisse der für die Entlastungsstraße Ostbevern erarbeiteten Umweltverträglichkeitsstudie berücksichtigt.

Fachgutachten wurden für Entwässerungsplanung und die Immissionssituation sowie zur Erfassung von streng geschützten Arten der Fledermäuse und Vögel erstellt.

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 auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren. Unbenommen hiervon ist die Überprüfung seitens der für den Umweltschutz zuständigen Behörden gem. § 4 (3) BauGB.

11.8 Zusammenfassung

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 54.1 „Wischhausstraße“ soll im Norden der Ortslage Ostbevern ein weiteres Angebot an Wohnbaugrundstücken und Grundstücken für eine nicht störende Gewerbenutzung geschaffen werden. Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Aufstellung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden:

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten Umweltschutzziele werden beachtet bzw. sind nicht betroffen.
- Der Immissionsschutz für die bestehenden Wohnnutzungen ist sichergestellt.
- Für das Wohn- und das Mischgebiet werden Biotopstrukturen von nachrangiger ökologischer Wertigkeit beansprucht. Der erforderliche Ausgleichsbedarf gem. BNatSchG wird plangebietsextern vollständig kompensiert.
- Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanaufstellung würde der Bereich im Norden von Ostbevern voraussichtlich weiterhin überwiegend landwirtschaftlich genutzt.
- Artenschutzrechtliche Fragen wurden mittels Fachgutachten analysiert. Aufgrund der geringen Bedeutung des Plangebietes als Lebensraum für besonders oder streng geschützte Arten gem. § 10 BNatSchG und der Integration eines 10 m breiten Pufferstreifens sowie des Baugrenzenabstands von 25 m werden entsprechende Sicherheitserfordernisse zu der südlich angrenzenden Baumreihe eingehalten. So werden insgesamt keine Verbotstatbestände gem. § 42 BNatSchG mit der Planung vorbereitet.
- Der mit der Planung vorbereitete Eingriff wird im Ökopool „Naturschutzgebiet Brüskenheide“ ausgeglichen.
- Sinnvolle anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich

räumlicher oder funktionaler Alternativen, die gegenüber der vorliegenden Planung städtebauliche oder ökologische Vorteile aufweisen und insbesondere kurzfristig realisierbar sind, bestehen auch unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben nicht.

- Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im Dez. 2009

Ostbevern, im Dez. 2009

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

Joachim Schindler
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.

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

Der eingriffsrelevante Bereich ist gegenüber dem Gesamtgeltungsbereich des Bebauungsplans (58.240 qm) reduziert:

58.240 qm	Gesamtgeltungsbereich
- 7.000 qm	Verkehrspartellen Wischhausstraße / Lienener Damm (exkl. – 450 qm für Allee nordöstlicher Abschnitt Lienener Damm)
- 970 qm	bestehende Bebauung Wischhausstraße Nr. 14
- 2.380 qm	bestehende Bebauung Lienener Damm, Dorfbauernschaft 65
- 4.440 qm	bestehende Bebauung Lienener Damm, Lienener Damm 27
- 120 qm	Fläche für Ver- und Entsorgung (Bewertung im Rahmen der Fachplanung)
43.330 qm	Eingriffsrelevanter Bereich

Die Größe des eingriffsrelevanten Bereichs beträgt daher 43.330 qm.

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

	Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
			Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
	3.1	Ackerflächen	41.750,0	0,3	12.525,0
	8.1	Großkronige Bäume am südöstlichen Rand	150,0	2,0	300,0
	8.1	Allee nördlicher Abschnitt Lienener Damm	450,0	2,0	900,0
	8.2	Hecken entlang des namenlosen Gewässers	980,0	2,4	2.352,0
Summe G1			43.330,0		16.077,0

Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes

	Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
			Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
Allgemeines Wohngebiet (GRZ 0,4 einschl. Überschreitung GRZ 0,6)			17.390,0		2.086,8
	1.1	Versiegelte Flächen	10.434,0	0,0	0,0
	4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	6.956,0	0,3	2.086,8
Mischgebiet (GRZ 0,6 einschl. Überschreitung GRZ 0,8)			19.620,0		1.431,0
	1.1	Versiegelte Flächen	15.700,0	0,0	0,0
	4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	3.770,0	0,3	1.131,0
	8.1	Großkronige Bäumen am südöstlichen Rand	150,0	2,0	300,0
Verkehrsfläche			3.080,0		0,0
	1.1	Versiegelte Fläche	3.080,0	0,0	0,0
Öffentliche Grünfläche			1.710,0		1.748,0
	1.2	Feldweg, Wassergebundene Decke	880,0	0,1	88,0
	8.2*	Hecken entlang des namenlosen Gewässers	830,0	2,0	1.660,0
Private Grünfläche			1.470,0		441,0
	4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	1.470,0	0,3	441,0
Fläche für Ver- und Entsorgung			60,0		0,0
	1.1	Versiegelte Fläche (Trafo-Station südlich des Markenwegs)	60,0	0,0	0,0
Summe G2			43.330,0		5.706,8
* Abwertung der Hecke von 2,4 auf 2,0 aufgrund der künftigen Wegeführung mit Reduzierung des Traufbereichs der Hecke und Fuß- und Radwegnutzungen					

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz

D (in Punkten/qm) = G2 - G1	5.706,8	–	16.077,0	=	-10.370,2
Ausgleichsdefizit	-10.370	Biotopwertpunkte			