

**Bebauungsplan Nr. 7** Begründung  
**»Hanfgarten - 8. Änderung«** – Entwurf –

---

Gemeinde Ostbevern

<b>1. Änderungsbeschluss und Änderungsanlass</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
<b>2. Planungsrechtliche Vorgaben</b>	<b>3</b>	
<b>3. Änderungspunkte</b>	<b>3</b>	
3.1 Art der baulichen Nutzung	3	
3.2 Maß der baulichen Nutzung	4	
<b>4. Erschließung und ruhender Verkehr</b>	<b>4</b>	
<b>5. Immissionsschutz</b>	<b>4</b>	
<b>6. Natur und Landschaft</b>	<b>5</b>	
<b>7. Umweltbericht</b>	<b>5</b>	
7.1 Umweltschutzziele	5	
7.2 Beschreibung des Vorhabens	6	
7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	6	
7.4 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen	7	
7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	7	
7.6 Zusätzliche Angaben	7	
7.7 Zusammenfassung	8	
<b>8. Sonstige Belange</b>	<b>9</b>	
<b>9. Flächenbilanz</b>	<b>9</b>	

## **Anhang**

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Tabellen „Derzeitiger Umweltzustand“

„Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands“

„Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich  
der nachteiligen Auswirkungen“



## **1. Änderungsbeschluss und Änderungsanlass**

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 23.03.2006 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 7 „Hanfgarten“ nach den Vorschriften des BauGB zu ändern (8. Änderung).

Änderungsanlass ist der geplante Anbau eines Medizinischen Therapie- und Fitnesscenters an das bestehende Hallenbad, um gleichzeitig das Konzept des Hallenbades mit einer synergetischen Einrichtung zukunftsfähig zu machen.

Die rechtsverbindliche 7. Änderung des o.a. Bebauungsplanes sah zu nächst den Anbau eines Fitness-Centers an das Hallenbad vor. Dieses konnte bisher nicht realisiert werden.

Inzwischen soll ein Medizinisches Therapie- und Fitnesscenter (Gymnastik, Therapie, Massage u.ä.) als private Maßnahme errichtet werden. Da diese kommerziell zu betreibende Einrichtung eines Investors nicht der bisherigen Festsetzung „Fläche für den Gemeinbedarf“ in diesem Bereich des Anbaus an das Hallenbad entspricht, wird eine Änderung des Bebauungsplanes in eine gemischte Baufläche („Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO) entsprechend der im Bebauungsplan „Hanfgarten“ nördlich festgesetzten Baufläche – wie im Folgenden begründet – erforderlich.

## **2. Planungsrechtliche Vorgaben**

Die Änderung im Bebauungsplan Nr. 7 „Hanfgarten“ betrifft den geplanten Hallenbadanbau – bisher „Fläche für Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung Hallenbad“.

Die Änderung der Bebauungsplanfestsetzung in „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO berührt auch die Darstellung des wirksamen Flächennutzungsplanes, der derzeit für den geplanten Anbau ebenfalls „Fläche für Gemeinbedarf“ darstellt. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes in „Gemischte Baufläche“ erfolgt parallel als 29. Änderung.

## **3. Änderungspunkte**

### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

- *Änderung von „Fläche für Gemeinbedarf – Hallenbad“ in „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO sowie Einbeziehung einer Restgrünfläche als Grenzkorrektur.*

Für die Errichtung des Medizinischen Therapie- und Fitnesscenters innerhalb der bisher festgesetzten „Fläche für Gemeinbedarf – Hallenbad“ wird

„Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO festgesetzt. Das Grundstück wird somit in das nördlich im Bebauungsplan „Hanfgarten“ festgesetzte „Dorfgebiet“ einbezogen.

Zulässig ist hier jedoch nur die Nutzung gem. § 5 (2) Nr. 7 BauNVO „Anlagen für gesundheitliche und sportliche Zwecke“, um das konkrete Ziel der baulichen Anlage sicherzustellen.

Der Gebietscharakter im weitesten Sinne wird trotz der Einschränkung auf die konkret gewollte Nutzung sowohl hinsichtlich der angrenzenden Hallenbadnutzung (Sport, Gesundheit) als auch im Hinblick auf das nördlich angrenzende, im Bebauungsplan „Hanfgarten“ festgesetzte „Dorfgebiet“ gewahrt. Die geplante Nutzung ist im „Dorfgebiet“ gemäß § 5 (2) Nr. 7 BauNVO zulässig. Im übrigen befindet sich in unmittelbarer Nähe nordöstlich an der Straße „Hanfgarten“ ein Fitnesscenter.

Im südöstlichen Eckbereich wird eine kleine Restfläche (Grünfläche) als Grenzkorrektur in das Baugrundstück einbezogen.

### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

Das Maß der baulichen Nutzung für das geplante Medizinische Therapie- und Fitnesscenter wird wie folgt festgesetzt:

- Reduzierung der bisher festgesetzten überbaubaren Fläche gemäß konkretem Bauvorhaben im Westen und Norden entlang der Straße „Hanfgarten“ und Erweiterung der überbaubaren Fläche im Süden entsprechend Bestand Hallenbad als redaktionelle Korrektur
- Maximal eingeschossig mit der Höhenfestsetzung  $H = \max. 5,00 \text{ m}$
- GRZ 0,6 (lt. Obergrenze BauNVO)
- Geschlossene Bauweise aufgrund des direkten Anbaus im Norden und Osten an das Hallenbadgebäude

### **4. Erschließung und ruhender Verkehr**

Das Baugrundstück wird wie bisher von der Straße „Hanfgarten“ erschlossen. Das Stellplatzangebot kann ausreichend auf dem Grundstück sichergestellt werden.

### **5. Immissionsschutz**

Für den geplanten Anbau als kommerziell betriebenes Medizinisches Therapie- und Fitnesscenter wird keine Lärmschutzmaßnahme erforderlich, ausgehend von der möglichen Parkplatzbelastung der maximalen Besucherzahl bis 22:00 Uhr.

## **6. Natur und Landschaft**

Die Belange von Natur und Landschaft sind mit der vorgesehenen Änderung lediglich insofern betroffen, als dass aus der Erhöhung der Grundflächenzahl im rechtsverbindlichen Bebauungsplan von GRZ 0,4 auf nunmehr GRZ 0,6 eine Steigerung der Versiegelungsrate resultiert.

Von den zusätzlichen Versiegelungen sind keine ökologisch wertvollen Biotopstrukturen betroffen. Die dem Hallenbad vorgelagerte Fläche wird derzeit als Stellplatzanlage mit geringem Begrünungsgrad genutzt.

Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) zeigt ein Ausgleichsdefizit von 920 Biotopwertpunkten auf. Dieses wird plangebietsextern im Öko-Pool „Halstenbeck“ der Gemeinde Ostbevern vollständig kompensiert. Entsprechend werden gem. § 9 (1a) BauGB die Ausgleichsflächen bzw. -maßnahmen im Öko-Pool „Halstenbeck“ dem mit der Planung vorbereiteten Eingriff anteilmäßig als Ausgleich zugeordnet.

## **7. Umweltbericht**

Die Ergebnisse der gem. §§ 2 (4) i.V.m § 1 (6) Nr. 7 und 1a BauGB durchzuführenden Umweltprüfung werden im vorliegenden Umweltbericht als Bestandteil der Begründung dokumentiert. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten orientiert sich der Umweltbericht an den Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

### **7.1 Umweltschutzziele**

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	Hier bestehen fachliche Normen, die insbesondere auf den Schutz des Menschen vor Immissionen (z.B. Lärm) zielen (z.B. TA Lärm, DIN 18005 Schallschutz im Städtebau).
<b>Tiere und Pflanzen, Landschaft, Arten- und Biotopschutz</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuches vorgegeben.
<b>Boden und Wasser</b>	Hier sind die Vorgaben des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes und die Bodenschutzklausel des Baugesetzbuches sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität sind die Vorgaben des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten auch das Bundesnaturschutzgesetz und das Landschaftsgesetz NW über den Schutz von Biotopen Vorgaben für den Klimaschutz.
<b>Landschafts- und Ortsbild</b>	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs vorgegeben.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt.

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

## **7.2 Beschreibung des Vorhabens**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 7 „Hanfgarten“ liegt im Osten der Ortslage Ostbevern.

Die Ziele und die Inhalte der Bebauungsplanänderung sind bereits in den Punkten 1 und 3 ausführlich aufgeführt. Im wesentlichen handelt sich um die Änderung eines ca. 2.300 qm großen Teilbereichs einer „Fläche für Gemeinbedarf – Hallenbad“ in „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines kommerziell betriebenen medizinischen Therapie- und Fitnesscenters zu schaffen.

Unter Berücksichtigung der Erhöhung der Grundflächenzahl wird eine zusätzliche Versiegelung von 460 qm ermöglicht.

## **7.3 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands, Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands sowie geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Diese Punkte werden im wesentlichen in der Tabelle im Anhang behandelt. Zudem sind folgende Ausführungen relevant:

Der **Bodenschutzklausel** wird mit der beabsichtigten Nutzungsänderung entsprochen, da eine innerhalb des Siedlungsbereichs gelegene, bereits baulich vorbelastete, überwiegend versiegelte Fläche in Anspruch genommen wird und somit Neuausweisungen im unbebauten Außenbereich nicht erforderlich werden (Vorrang der Innenverdichtung).

Gebiete gem. **NATURA 2000** sind in naher und ferner Umgebung nicht vorhanden.

Die Nutzung **erneuerbarer Energien** sowie eine sparsame und effiziente Energienutzung werden mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nicht verhindert, ihre Realisierung (z.B. Photovoltaik, Brauchwassernutzung) liegt aber in der Verantwortung des Vorhabenträgers.

#### **7.4 Beschreibung der verbleibenden erheblichen Umweltauswirkungen**

Mit der 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hanfgarten“ sind keine erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- es sich überwiegend um eine Änderung einer bereits baulich vorbelasteten, weitgehend versiegelten Fläche handelt,
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und der mit der Erhöhung der Grundflächenzahl vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsextern ausgeglichen wird,
- auf der neu dargestellten Baufläche die Vorgaben der Bodenschutzklausel (Vorrang der Innenverdichtung) verfolgt werden,
- keine für den Menschen nachteiligen Entwicklungen vorbereitet werden (z.B. bezüglich Immissionsschutz) und
- die Möglichkeit der Ausübung von Freizeit- bzw. Gesundheitssport für die Bevölkerung Ostbeverns bestehen bleibt.

#### **7.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Da sich die Änderung in einem rechtsverbindlichen Bebauungsplan befindet und sich in diesem auf ein konkretes Anliegen (Errichtung eines kommerziell betriebenen medizinischen Therapie- und Fitnesscenters) bezieht, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, mit denen dieses Ziel in gleicher Weise erreicht werden kann. Darüberhinaus ergänzt der geplante Bau des medizinischen Therapie- und Fitnesscenters die bestehenden Sport- und Freizeiteinrichtungen im Umfeld.

#### **7.6 Zusätzliche Angaben**

- Datenerfassung

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand der Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts und zusätzlich von Erhebungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Plangebiets und der Umgebung. Zusätzliche 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. Die Überwachung mit Blick auf die umzusetzenden Ausgleichsmaßnahmen wird von der Gemeinde Ostbevern durchgeführt.

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

### **7.7 Zusammenfassung**

Die 8. Änderung des Bebauungsplans Nr. 7 „Hanfgarten“ beinhaltet die Änderung eines 2.300 qm großen Teilbereichs einer „Fläche für Gemeinbedarf – Hallenbad“ in „Dorfgebiet“ gem. § 5 BauNVO, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines kommerziell betriebenen medizinischen Therapie- und Fitnesscenters zu schaffen.

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.
- Es werden keine für den Menschen nachteiligen Entwicklungen vorbereitet (z.B. bezüglich Immissionsschutz).
- Die Möglichkeit der Ausübung von Freizeit- bzw. Gesundheitssport für die Bevölkerung Ostbeverns bleibt erhalten.
- Positiv hervorzuheben i.S.d. Bodenschutzklausel ist die Inanspruchnahme einer bereits baulich nutzbaren bzw. genutzten Fläche.
- Der Eingriff in Natur und Landschaft betrifft eine als ökologisch nachrangig einzustufende, überwiegend versiegelte Fläche. Dieser Verlust wird in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelt und plangebietsextern ausgeglichen.
- Bei Nicht-Durchführung des Vorhabens würde eine bauliche Ausnutzbarkeit des Änderungsbereichs entsprechend dem bestehenden Planungsrecht bestehen bleiben.
- Sinnvolle funktionale alternative Planungsmöglichkeiten bestehen aufgrund des bestehenden Planungsrechts und der auf eine konkrete Maßnahme bezogenen Änderung nicht.

- Maßnahmen zum Monitoring betreffen insbesondere die Überwachung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen.

Insgesamt werden mit der Änderung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen vorbereitet.

## **8. Sonstige Belange**

Sonstige Belange, die bei der 8. Änderung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen wären, sind erkennbar nicht betroffen.

## **9. Flächenbilanz**

Gesamtfläche	0,24 ha	–	100,0 %
davon:			
– Dorfgebiet	0,23 ha	–	95,8 %
– Öffentliche Grünfläche	0,01 ha	–	4,2 %

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern

Coesfeld, im April 2006

Ostbevern, im April 2006



WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Gemeinde Ostbevern

Bürgermeister

(Jürgen Hoffstädt)

**ANHANG**

Derzeitiger Umweltzustand	
Fläche	<b>Änderungsbereich und Umfeld</b>
Prüfungsinhalte	
<b>Mensch</b>	Derzeit ist der von der Änderung betroffene Bereich als Fläche für Gemeinbedarf – Hallenbad festgesetzt, dies bedeutet die Möglichkeit für die Einwohner Ostbeverns zur Ausübung von Sport- und Erholung sowie Freizeitgestaltung. Mit den umliegenden Wohn- bzw. Mischgebieten besteht ein entsprechender Immissionsschutz.
<b>Tiere und Pflanzen</b>	Die derzeitigen Festsetzungen erlauben – entsprechend der zulässigen Versiegelungsrate – kleinflächig die Realisierung von Biotoptypen des besiedelten Bereichs mit überwiegend nachrangigen Lebensraumfunktionen für Tier und Pflanze.
<b>Boden</b>	Aufgrund des bestehenden Planungsrechts und der bereits in der Vergangenheit erfolgten baulichen Maßnahmen ist nicht mehr von unveränderten Bodenverhältnissen im Änderungsbereich auszugehen.
<b>Wasser</b>	Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Südlich der Ortslage verläuft die Bever. Angaben zum Grundwasser liegen nicht vor.
<b>Luft und Klima</b>	Das vorhandene Lokalklima ist durch die allgemeine Lage einer Ortslage in der umgebenden freien Landschaft geprägt. Auf mikroklimatischer Ebene bewirken die vorhandenen Versiegelungen negative klimatische Wirkungen. Klimatisch positive Wirkungen sind mit der im Süden verlaufenden Bever und ihren angrenzenden Freiflächen gegeben. Die Luftqualität entspricht der in der Ortslage Ostbevern siedlungsraumtypischen Hintergrundbelastung.
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	Geschützte Arten und Biotope sind im Rahmen der Bestandsaufnahmen nicht festgestellt worden und aufgrund der bestehenden Nutzungen im Plangebiet auch nicht zu erwarten.
<b>Landschaft</b>	Die Fläche ist Teil des Siedlungsgefüges der Ortslage Ostbevern, entsprechend nimmt hier das Landschaftsbild eine untergeordnete Bedeutung ein.
<b>Biologische Vielfalt</b>	Die biologische Vielfalt ist gemäß der Nutzungsmöglichkeiten im bestehenden Bebauungsplan und der vorzufindenden Biotopstrukturen als insgesamt gering einzuschätzen.
<b>Kulturgüter und sonstige Sachgüter</b>	Im Änderungsbereich befinden sich keine Kultur- und sonstigen Sachgüter.
<b>Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen zwischen Schutzgütern</b>	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt der Pflanzen- und Tierwelt, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Im Änderungsbereich und seinem Umfeld liegen keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit entsprechend aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten) und von der Änderung des Bebauungsplans betroffen wären.

### **Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands**

#### **Bei Durchführung der Planung**

Mit der Änderung werden keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die genannten Schutzgüter vorbereitet. Die Erschließung erfolgt über eine bereits bestehende Zufahrt, so dass keine Belastungen für den **Mensch** (hier die angrenzenden Wohn- und Mischgebiete) verursacht werden. Der Immissionsschutz der umliegenden Wohn- und Mischgebiete ist gewahrt. Die Möglichkeit zur Ausübung sportlicher und gesundheitsfördernder Tätigkeiten bleibt mit der Begrenzung der zulässigen Nutzung (medizinisches Therapie- und Fitnesscenter) für die Bevölkerung Ostbeverns erhalten. Der Eingriff in das Schutzgut **Tiere und Pflanzen** (hier Erhöhung der zulässigen Versiegelungsrate) ist gemäß Eingriffs-/Ausgleichsbilanz erhoben und wird plangebietsextern kompensiert. Die **biologische Vielfalt** und der **Arten- und Biotopschutz** sind nicht betroffen. Eingriffe in den **Boden- und Grundwasserhaushalt**, die über das derzeit planungsrechtlich bereits mögliche bzw. realisierte Maß erheblich hinausgehen, sind mit der Änderung nicht verbunden. Das **Gewässer** Bever ist von der Änderung des Bebauungsplans aufgrund des nicht geänderten Abstands nicht betroffen. Mit der Planänderung sind keine Beeinträchtigungen von **Luft und Klima** verbunden. Die zulässige Erhöhung der Versiegelungsrate ist innerhalb des besiedelten Bereichs ohne nennenswerte Auswirkung. Aufgrund der Lage innerhalb der Ortslage ist das **Landschaftsbild** nicht nachteilig betroffen. Da im Änderungsbereich keine **Kulturgüter und sonstigen Sachgüter** vorliegen, sind diese nicht betroffen. Nennenswerte **Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern**, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge (z.B. Klima und Mensch) hinausgehen, bestehen nicht und sind daher nicht betroffen.

#### **Bei Nicht-Durchführung der Planung**

Bei Nicht-Durchführung der Änderung würde die planungsrechtlich mögliche Ausnutzbarkeit weiterhin gelten.

#### **Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen sind aufgrund der Geringfügigkeit der Änderung und der Geringwertigkeit der Schutzgüter im Plangebiet und seiner Umgebung nicht erforderlich. Der mit der Erhöhung der Versiegelungsrate vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft wird plangebietsextern im Öko-Pool „Halstenbeck“ der Gemeinde vollständig kompensiert.

## Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen\* angewandt. Bei der Berechnung wird jedem Biotop ein Wert zugeordnet, der mit der betroffenen Flächengröße des Biotopes 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 Geltungsbereiches des Bebauungsplanes möglich ist.

Die Bilanzierung der Eingriffsintensität bewegt sich aufgrund des bestehenden Planungsrechts des rechtsverbindlichen Bebauungsplans ausschließlich auf der planungsrechtlichen Ebene. Die Veränderungen der öffentlichen Grünfläche im Südosten des Änderungsbereichs werden dabei aufgrund ihrer Kleinflächigkeit nicht in die Bilanzierung eingestellt.

\* MSWKS und MUNLV (2001):  
Ausgleich von Eingriffen in Natur  
und Landschaft. Düsseldorf

<b>Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes</b> (unter Berücksichtigung des bestehenden Planungsrechts)						
		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biototyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Fläche für Gemeinbedarf</b> (GRZ 0,4 einschl. Überschreitung => Versiegelung 60 %)						
1.1	Versiegelte Fläche	1.380,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1/4.3	Gartenflächen (strukturarm) / Grünflächen	920,00	2,00	1,00	2,00	1.840,00
<b>Summe G1</b>		<b>2.300,00</b>				<b>1.840,00</b>

<b>Tabelle Nr. 2: Zustand des Untersuchungsraumes gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes</b>						
		Bewertungsparameter				
Code-Nr.	Biototyp	Fläche (qm)	Grundwert	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
<b>Dorfgebiet</b> (GRZ 0,6 einschl. Überschreitung => Versiegelung 80 %)						
1.1	Versiegelte Fläche	1.840,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.1/4.3	Gartenflächen (strukturarm) / Grünflächen	460,00	2,00	1,00	2,00	920,00
<b>Summe G2</b>		<b>2.300,00</b>				<b>920,00</b>

<b>Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz</b>						
Biotopwertdifferenz (in Punkten/qm) = G2 - G1		<b>920,00</b>	-	<b>1.840,00</b>	=	<b>-920,00</b>
<b>Ausgleichsdefizit</b>		<b>-920</b>	<b>Biotopwertpunkte</b>			