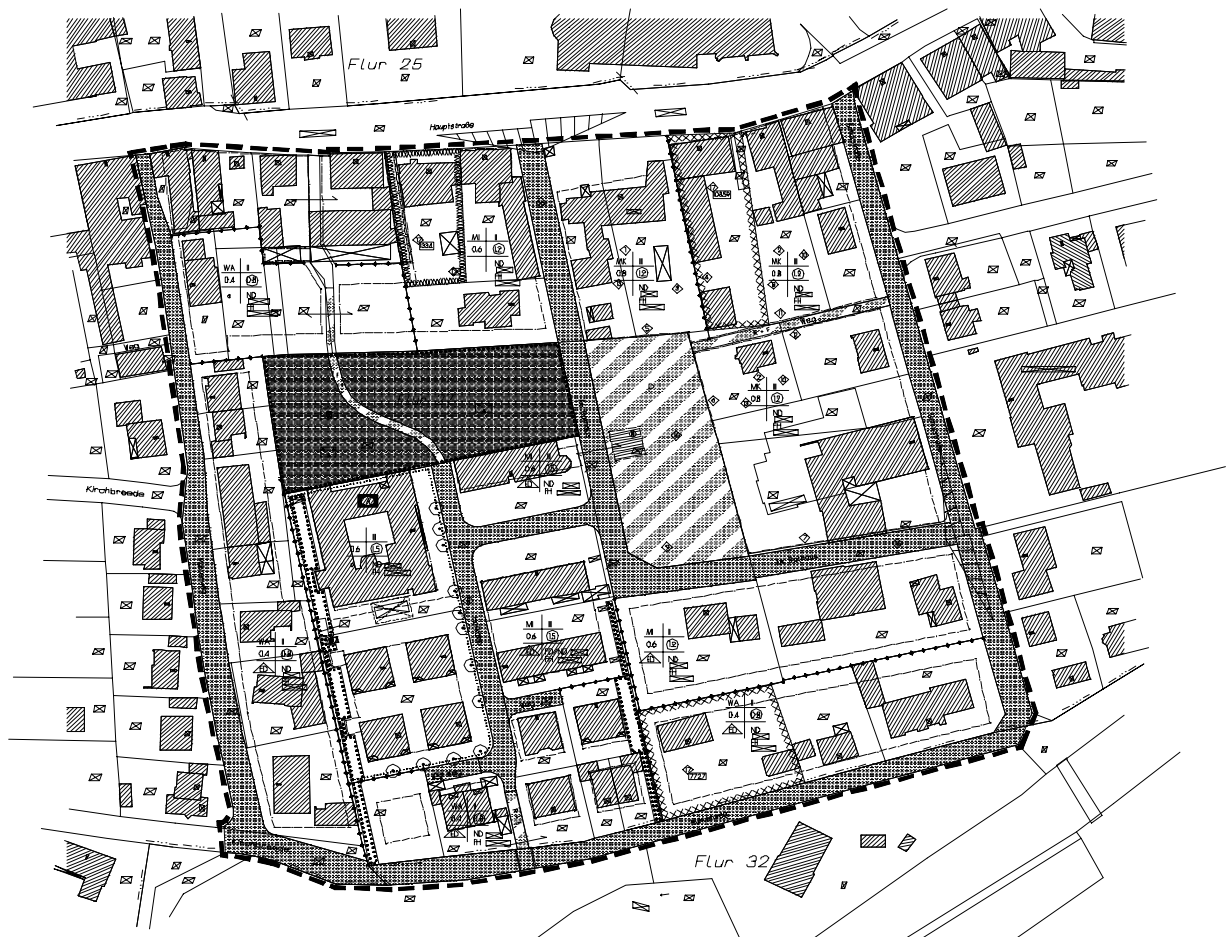


Gemeinde Ostbevern

3. Änderung Bebauungsplan Nr. 18 „Am Rathaus“

Begründung



Stand Mai 2006



Inhaltsverzeichnis:

- 1. Allgemeine Planungsvorgaben**
 - 1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsbereich
 - 1.2 Einordnung in übergeordnete Planungen
 - 1.3 Änderungsanlass/Planungskonzept
 - 1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung
- 2. Änderungspunkte**
 - 2.1 Art der baulichen Nutzung
 - 2.2 Maß der baulichen Nutzung
 - 2.2.1 Geschossigkeit
 - 2.2.2 Grundflächenzahl
 - 2.3 Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen
 - 2.4 Standorte der Einzelbäume
 - 2.5 Wegfall des Baufeldes (Bereich Parkplatz)
 - 2.6 Änderung der textlichen Festsetzungen
- 3. Sonstige Belange**
 - 3.1 Belange von Natur und Freiraum
 - 3.2 Lärmimmissionen
 - 3.3 Ortbild und Belange des Denkmalschutzes
 - 3.4 Erschließung
 - 3.5 Altlasten
 - 3.6 Trinkwasserversorgung
 - 3.7 Sonstige Belange
- 4. Gesamtabwägung**

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz



1. Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungsbeschluss und Änderungsbereich

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 15.07.2003 beschlossen, für die Grundstücke Gemarkung Ostbevern, Flur 27, Flurstücke 12, 13, 182, 498 und 535 einen Änderungsbebauungsplan gem. § 2 Abs. 1 BauGB (in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.97, BGBl. I S. 2141, letzte Fassung) aufzustellen.

Der ca. 56.794 m² große Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ liegt in der Ortsmitte der Gemeinde Ostbevern. Er umfasst den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“, der im Änderungsplan dargestellt ist.

1.2 Einordnung in übergeordnete Planungen

Im Gebietsentwicklungsplan für den Regierungsbezirk Münster ist der Änderungsbereich als Wohnsiedlungsbereich dargestellt.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan werden die Flächen im Änderungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 18 „Am Rathaus“ im Bereich der Misch- und Kerngebietsnutzungen als gemischte Bauflächen, der Bereich des öffentlichen Parkplatzes als Parkplatzfläche ausgewiesen. Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist deshalb nicht notwendig.

1.3 Änderungsanlass/Planungskonzept

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 18 „Am Rathaus“ sind die Grundstücksflächen innerhalb der Straßen „Am Rathaus“, Schulstraße und Hauptstraße als „Mischgebiet“ festgesetzt. Im Rahmen der Bebauungsplanänderung sollen die Voraussetzungen zur Erweiterung des dort ansässigen Lebensmittelmarktes geschaffen werden.

Um marktfähig und marktgängig zu bleiben, entwickeln sich die Nahversorgungsmärkte mit zunehmend größeren Verkaufsflächen. Dieses ist kommunal-politisch auch im Hinblick auf die Sicherung des Standortes Am Rathaus zur Versorgung der umgebenden Wohngebiete und Altenhilfeeinrichtungen von vorrangigem Interesse, da Einzelhandelsbetriebe im dörflichen Gefüge der Gemeinde Ostbevern den Wohngebieten zugeordnet werden sollen. Um den vorhandenen Märkten im Ortskern die Kaufkraft nicht zu entziehen und ihnen eine Erweiterung zu ermöglichen, wurde in der Vergangenheit der Standort am Ortsrand



(Hauptstraße/Wischhausstraße) bauleitplanerisch nicht weiter für den großflächigen Lebensmitteleinzelhandel geöffnet.

Die Standortgunst des Änderungsbereiches im Anschluss an den Geschäftsbereich der Hauptstraße und der Bahnhofstraße und in unmittelbarer Nähe zu dem zentralen Ortskernbereich mit Kirche, Gaststätten, Schule u.a. Einrichtungen begründet das Ziel, für den Änderungsbereich „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO festzusetzen. Dieser schließt südlich direkt an die bereits festgesetzten Kerngebietsbereiche des Bebauungsplanes „Ortsmitte I“ an.

In Teilbereichen des Änderungsgebietes bestehen bereits typische Kerngebietsnutzungen wie z.B. das Rathaus der Gemeinde Ostbevern und verschiedene Einzelhandelsbetriebe. In diesem Bereich soll das Planungsrecht mit der Ausweisung des Kerngebietes der zur Zeit schon vorhandenen Nutzung angepasst werden, um die Einzelhandelsnutzung im Kern der Gemeinde Ostbevern rund um die Kirche zu stärken.

Im bestehenden Bebauungsplan war der öffentliche Parkplatz planungsrechtlich als Mischbaufläche festgesetzt. Dieses widerspricht den Festsetzungen des gültigen Flächennutzungsplanes, der in diesem Bereich eine öffentliche Parkplatzfläche vorsieht. Aus diesem Grund wird der Parkplatzbereich als solcher planungsrechtlich festgesetzt. Das im Parkplatzbereich vorhandene Baufeld zum südlichen Nachbarn wurde entfernt.

Auf dem Parkplatzzelände selbst sollen lediglich Infrastruktureinrichtungen der Gemeinde Ostbevern wie z.B. ein Infopavillon oder eine öffentliche WC-Einrichtung zugelassen werden können. Hierfür wurde ein Baufeld, welches schon im vorhandenen Bebauungsplan eingetragen war, beibehalten. Ansonsten sollen derartige Anlagen ausnahmsweise auf der Parkplatzfläche gem. textlichen Festsetzungen zugelassen werden.

1.4 Umweltverträglichkeitsprüfung

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. Prüfung des Einzelfalls gem. UVPG wird nicht erforderlich, da der bestehende SB-Markt vor 1998 errichtet wurde und der Umfang der Erweiterung unter den maßgeblichen Größenwerten liegt.



2. Änderungspunkte

2.1 Art der baulichen Nutzung

Im nordöstlichen Änderungsbereich, der durch die Straßen „Am Rathaus“, Schulstraße und Hauptstraße eingeschlossen wird, wird entsprechend der beabsichtigten Nutzung die Ausweisung „Mischgebiet“ in „Kerngebiet“ gem. § 7 BauNVO geändert. Damit ist die aktuell geplante Erweiterung des Lebensmittelmarktes auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm hier zulässig und unterstützt die Einzelhandelsfunktion des angrenzenden Ortskernes.

Die Notwendigkeit einer Kerngebiets-Ausweisung ergibt sich auch aus der kombinierten Nutzung des Lebensmittelmarktes mit altengerechten Wohnungen in den Obergeschossen des Gebäudes.

Um die gewachsene Struktur des Ortskernes der Gemeinde Ostbevern planungsrechtlich festzusetzen, werden in Kerngebieten Wohnungen nur in Obergeschossen als zulässig eingestuft und Wohnungen im Erdgeschoss ausgeschlossen. Davon ausgenommen sind die bereits bestehenden Wohnungen im Erdgeschoss einschließlich derer Erweiterungen. Durch diese Festsetzungen werden die im Planbereich vorhandenen Wohnhäuser und sonstigen Wohnungen planungsrechtlich gesichert und die geplante Bebauung im Bereich des K+K-Marktes mit acht zusätzlichen altengerechten Wohnungen sichergestellt.

Ausgeschlossen werden – auch ausnahmsweise – Vergnügungsstätten gem. § 7 (2) Nr. 2 BauNVO sowie Tankstellen gem. § 7 (2) Nr. 5 bzw. § 7 (3) Nr. 1 BauNVO. Diese Ausschlüsse erfolgen planungsrechtlich aus grundsätzlichen Erwägungen, da die ausgeschlossenen Nutzungen dem Ziel der Erweiterung und Attraktivierung der Ortsmittefunktion widersprechen würden.

Die Festsetzungen bzgl. der Art der baulichen Nutzung in den übrigen Teilbereichen des Änderungsplanes bleiben unberührt.



2.2 Maß der baulichen Nutzung

1.2.1 Geschossigkeit

Im Bereich der Grundstücke Flur 27, Flurstücke 14, 15, 16, 17, 105, 106, 94, 181, 182, 534 und 535 wurde die Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze auf 3 Vollgeschosse erhöht. Hierbei handelt es sich um die Anpassung der bereits im Bereich des Rathauses vorhandenen Festsetzung auf eine Maximalhöhe von 3 Geschossen. Dieses entspricht der geplanten und beabsichtigten Bebauung im Bereich des K+K-Marktes sowie der derzeitig vorhandenen Nutzung entlang der Schulstraße auf der Parzelle 535.

2.2.2 Grundflächenzahl

In den Kerngebietsbereichen wird die bisher festgesetzte Grundflächenzahl 0,6 auf GRZ 0,8 erhöht, um im Ortskern von Ostbevern eine größere Verdichtung zu ermöglichen und notwendige Stellplätze gem. § 19 (4) BauNVO innerhalb der zulässigen GRZ nachweisen zu können.

Die übrigen Kriterien zum Maß der baulichen Nutzung bleiben erhalten.

2.3 Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen

Die überbaubare Fläche im Bereich der Grundstücke Flur 27, Flurstücke 12, 13, 14 und 17 wird insofern geändert, dass die beiden Baufelder zusammengefasst werden. Hierdurch ist es möglich, parzellenübergreifend zu bebauen.

Über diesen Bereich hinaus wird die südliche Baugrenze auf den Flurstücken 12 und 13 um ca. 7,00 m und im Bereich des Flurstückes 17 um ca. 32,00 m in südliche Richtung verschoben. Durch die zuvor genannte Baugrenzenverschiebung wird eine mögliche Erweiterung des Rathauses zum öffentlichen Parkplatz hin vorbereitet. Hierdurch ist es möglich, als Abschluss zum Parkplatz einen zukünftigen Erweiterungsbau an der nördlichen Grenze des öffentlichen Parkplatzes zu errichten.

Im Bereich der Grundstücke Flur 27, Flurstücke 94, 181, 182, 534 und 535 wird die nördliche Baugrenze um ca. 22,00 m in nördliche Richtung verschoben, so dass sie in einer Geraden parallel zum Weg verläuft. Die westliche Baugrenze wird um ca. 4,00 m in westliche Richtung und die südliche Baugrenze um ca. 3,00 m in südliche Richtung verschoben, um die Erweiterung des Lebensmittelmarktes zu ermöglichen.



Durch die zukünftige Bebauung erhält der öffentliche Parkplatz eine städtebaulich wirksame Bezugskante am östlichen Bereich zwischen Parkplatz und Bebauung. Um diese städtebauliche Kante vorzubereiten, wird auch auf dem Flurstück 94 die Baugrenze bis an die Parkplatzkante herangeführt.

Auf dem Flurstück 555 wird ein Teil der Baugrenze um ca. 16 m in westliche Richtung verschoben, so dass die „Klinke“ im Baugrenzenverlauf herausgenommen wird. Dadurch wird eine höhere Verdichtung in diesem Bereich zur Stärkung des Innerortsbereiches ermöglicht.

2.4 Standorte der Einzelbäume

Die im westlichen Bereich des Bebauungsplanes entlang der Straße Hofkamp hinweislich geplanten Einzelbäume wurden im Änderungsplan als zu erhaltende Einzelbäume an den tatsächlichen Standorten festgesetzt.

2.5 Wegfall des Baufeldes (Bereich Parkplatz)

Die überbaubare Grundstücksfläche im südlichen Bereich des Parkplatzes entfällt. Zur Unterbringung des notwendigen öffentlichen Parkraumes soll der Parkplatz als Ganzes erhalten bleiben. Lediglich kleine Infrastruktureinrichtungen sollen wahlweise auf dem Parkplatz errichtet werden. Von einer Bebauung, wie es im derzeit gültigen Bebauungsplan vorgesehen ist, wird Abstand genommen.

2.6 Änderung der textlichen Festsetzungen

Die textlichen Festsetzungen Nr. 2, 5a, 5e und 5f entfallen für den Änderungsbereich. Bei den gestrichenen Festsetzungen handelt es sich im Wesentlichen um Begrünungs- und Anpflanzungsgebote, die sich in der Praxis des Bebauungsplanes als nicht sinnvoll erwiesen haben. Die entfallenen Texte wurden zur Verdeutlichung auf dem Plan belassen und als gestrichen gekennzeichnet.

Zur Anpassung der textlichen Festsetzungen an die Festsetzung des Kerngebietes wurden die gem. § 1 (5) und (6) BauNVO allgemein und ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten und Tankstellen im Sinne des § 4 (3) Nr. 5, § 6 (2) Nr. 7 und 8, § 6 (3), § 7 (2) Nr. 2 und 5 sowie § 7 (3) Nr. 1 BauNVO ausgeschlossen.



Hierüber hinaus soll im Bereich des Kerngebietes eine Büro- und Einzelhandelsnutzung im Erdgeschoss verstärkt werden. Aus diesem Grund sollen Wohnungen gem. § 7 (3) Nr. 2 nur mit Zustimmung der Gemeinde im Erdgeschoss errichtet werden.

Die im Erdgeschoss bereits vorhandenen Wohnungen incl. deren Erweiterungen werden von dieser Festsetzung jedoch ausgeschlossen, um sie im Bestand zu sichern. Die Anordnung von Wohnungen in den Oberschossen ist ausdrücklich zugelassen und im Fall der dörflichen Bebauung sogar erwünscht, um die Ortslage im Zentrum Ostbeverns auch in den Wochenend- und Abendstunden zu beleben.

3. Sonstige Belange

3.1 Belange von Natur und Freiraum

Die Vergrößerung der überbaubaren Grundstücksflächen bedeutet einen zusätzlichen Eingriff in die Belange von Natur und Landschaft von 660,6 Biotopwertpunkten, der auszugleichen ist. Das verbleibende Biotopwertdefizit wird gemäß § 9 (1a) BauGB im Kompensationspool Halstenbeck ausgeglichen.

3.2 Lärmimmissionen

Mit dieser Bebauungsplanänderung sollen auch die Voraussetzungen für eine Erweiterung des K+K-Marktes geschaffen werden.

Dadurch dass die südlich vorhandenen Parkplätze entfallen und diese öffentlich rechtlich auf dem vorhandenen Parkplatz abgelöst werden, werden für das eigentliche Bauvorhaben keine zusätzlichen Stellplätze notwendig. Da es sich im Umgebungsbereich ausschließlich um Mischgebiete handelt, ist nach Abstimmung mit dem StUA Münster als Träger öffentlicher Belange und mit einem Lärmgutachter kein Immissionskonflikt zu erkennen. Auf eine Untersuchung der Lärmsituation über eine Prognose kann deshalb verzichtet werden.

Die Wohnungen oberhalb des Marktes haben ebenfalls den Schutzanspruch vergleichbar einem Mischgebiet, so dass auch hier auf die Erstellung eines Gutachtens verzichtet wird.

Eventuell vorhandene Lärmbelastungen durch eine Anlieferung oder sonstige Belastungen sind ggf. im gesonderten Baugenehmigungsverfahren zur Erweiterung des Marktes durch weitergehende lärmtechnische Betrachtungen zu berücksichtigen.



Sonstige Lärmimmissionen sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

3.3 Ortsbild und Belange des Denkmalschutzes

Für das Bebauungsplangebiet besteht eine Satzung zur baulichen Gestaltung gem. § 86 BauO NRW. Aus diesem Grund werden im Änderungsplan keine Gestaltungsfestsetzungen aufgenommen.

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht direkt betroffen. Zu beachten ist jedoch, dass im Norden des Plangebietes gegenüber des Rathauses unmittelbar die Kirche St. Ambrosius anschließt.

Das städtebaulich vorherrschende Dorfbild der Gemeinde Ostbevern besteht aus trauf- und giebelständigen Satteldachgebäuden mit einer Dachneigung von 45° bis 60°. Dieses vorherrschende Gestaltungsprinzip wurde im Bebauungsplan aufgenommen und durch diesen Änderungsbereich nicht verändert.

3.4 Erschließung

Durch die Änderung des Bebauungsplanes wurde die Erschließung des Plangebietes nicht verändert.

Durch die Vergrößerung des Lebensmittelmarktes ist ein geringer Zuwachs des Fahrzeugverkehrs zu erwarten. Die Erschließung des Marktes erfolgt sowohl von Norden her über die Hauptstraße durch die Straße „Am Rathaus“ als auch von Osten her über die Schulstraße und die Stichstraße „Am Rathaus“ auf den großen öffentlichen Parkplatz. Durch den minimalen Zuwachs des Verkehrs sind keine negativen Auswirkungen auf die Erschließungsstraßen zu erwarten.

Die Festsetzung einer Tempo 20 Zone im Bereich der Straße „Am Rathaus“ wird verworfen, da bereits im angrenzenden Bereich der Schulen und des Hanfgartens eine Tempo 30 Zone sowie auf der Hauptstraße ein „Verkehrsberuhigter Bereich“ besteht und dann auf engsten Raum eine dritte Regelung hinzukommen würde. Außerdem ist die Diskussion zum Verkehrskonzept der Hauptstraße sowie der angrenzenden südlichen Bebauung bis zum heutigen Tage noch nicht abgeschlossen. Nach Beendigung dieser ist es denkbar, in diesem Bereich eine Änderung des Bebauungsplanes anzustrengen.



3.5 Altlasten

Laut Verzeichnis des Kreises Warendorf befinden sich im Bereich der Flurstücke 14, 17, 335 und 316 Altlastenverdachtsflächen, die bis heute nicht abschließend untersucht wurden.

In der Zwischenzeit wurden diesbezüglich Nachforschungen vorgenommen. Aus diesem Grund kann aus dem Bebauungsplan eine dieser Altlastenverdachtsflächen herausgenommen werden.

Die Altlastenverdachtsfläche Nr. 1334 wurde im Lageplan des Kreises Warendorf falsch eingetragen, wie sich in der Zwischenzeit herausstellte. Bei der korrekten Lage handelt es sich um ein mittlerweile abgerissenes Gebäude. An dessen Stelle wurde ein 2-geschossiges Geschäftsgebäude errichtet, in dem heute eine Arztpraxis untergebracht ist.

Bei zwischenzeitlich durchgeführten Boden- und Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück Hauptstr. 18 wurden geringfügig auffällige Untergrundverunreinigungen durch Chlorkohlenwasserstoffverbindungen festgestellt. Eine großflächige, höhere Belastung des Untersuchungsgeländes ist hieraus jedoch nicht abzuleiten. Der Altstandort Nr. 1334 wird im Änderungsbebauungsplan entsprechend gekennzeichnet.

Bei der Altlastenverdachtsfläche Nr. 7749 handelt es sich laut Altlastenverzeichnis des Kreises Warendorf um den Kunststoffhandel Holtmann-Kramer, Hauptstrasse 28. Hierbei handelt es sich jedoch um eine falsche Hausnummer. Der Kunststoffhandel Holtmann-Kramer befand sich an der Hauptstrasse 38, sodass die eingezeichnete Altlastenverdachtsfläche aus dem Bebauungsplan herausgenommen werden kann.

Die Altlastenverdachtsfläche Nr. 7727 wurde nach Überprüfung der Unterlagen und Angaben der Eigentümer im Verzeichnis des Kreises Warendorf vom Mühlenweg 5 auf das Grundstück Mühlenweg 17 umgetragen und im Änderungsbebauungsplan entsprechend eingezeichnet. Für das Grundstück Mühlenweg 5 besteht somit kein Altlastenverdacht.

Die Altlastenverdachtsflächen, bei denen der Verdacht besteht, dass durch die baulichen Anlagen oder Betriebe, die sich hier befunden haben, Altlasten zu erwarten sind, wurden im Plan kenntlich gemacht. Außerdem wurde der Hinweis Nr. 5 in den textlichen Festsetzungen aufgenommen, dass bei geplanten Bauvorhaben in diesen Bereichen vorab weitergehende Untersuchungen in Abstimmung mit dem Kreis Warendorf durchzuführen sind.



3.6 Trinkwasserversorgung

Vor dem Hintergrund der Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet wurden Bodenluft- und Grundwasseruntersuchungen auf dem Grundstück Hauptstr. 18 vorgenommen. Die dabei in einem Gartenbrunnen gemessenen LCKW-Gehalte sind als geringfügig auffällig zu betrachten. Eine großflächige, höhere Belastung des Untersuchungsgeländes insbesondere des Schutzgutes Grundwasser ist daraus nicht abzuleiten.

Die Empfehlung des Gutachters, dass auf Grundwasserentnahmen für die Trinkwassernutzung verzichtet werden sollte, wird aufgenommen und als textliche Festsetzung in den Änderungsplan eingetragen.

3.7 Sonstige Belange

Weitere öffentliche Belange sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Die Beteiligung der betroffenen, insbesondere der Eigentümer der Nachbargrundstücke des K+K-Marktes wird durchgeführt.

4. Gesamtabwägung

Die Änderung eines Teilbereiches des Bebauungsplanes von einem Mischgebiet in ein Kerngebiet erweist sich danach als sachgerecht. Durch die Änderung des Bebauungsplanes soll die Ansiedlung eines größeren Einzelhandelsgeschäfts ermöglicht werden.

Der Standort weist bereits heute eine Bebauung mit Einzelhandelszweckbestimmung auf. Allerdings hat sich das vorhandene Objekt als zu klein erwiesen und muss an die aktuellen Gegebenheiten angepasst werden. Der Standort für die geplante Nutzung ist daher bereits durch die vorhandene Bausubstanz vorgeprägt. Er hat wegen seiner Nähe zum Ortszentrum eine besondere Lagegunst.

Da für das eigentliche Bauvorhaben keine zusätzlichen Stellplätze angelegt werden und es sich im Umgebungsbereich ausschließlich um Mischgebiete handelt, kann auf ein Lärmgutachten verzichtet werden. Eventuell vorhandene Lärmbelastungen z.B. durch eine Anlieferung sind ggf. in einem Baugenehmigungsverfahren zu berücksichtigen.



Eine Einbindung des geplanten Vorhabens in die Umgebung unter Wahrung der städtebaulichen Anforderungen kann sichergestellt werden.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Ostbevern:

Ostbevern, Mai 2006

Ostbevern, Mai 2006

Dipl.- Ing. Hermann Schapmann
Architekt
Grevener Damm 2, 48346 Ostbevern

Gemeinde Ostbevern
Der Bürgermeister
(Jürgen Hoffstädt)



Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Kreises Warendorf (Bewertungsrahmen für bestehende und geplante Flächennutzungen – Biotope, Warendorf 1995) 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 dem 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.

Der eingriffsrelevante Bereich ist gegenüber dem Änderungsbereich reduziert, da lediglich im Bereich der neuen Kerngebietsausweisung relevante Biotopwertänderungen vorliegen. In den übrigen Bereichen wird der derzeit rechtsverbindliche Stand erhalten.

Bewertungsrahmen für bestehende Flächennutzungen (Biotope)

Bewertungsmodell der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf

Nr.	Biotope	qm	Faktor	qm x Faktor
1.	Versiegelte Flächen (Bebauung max. GRZ 0,6)	6.606,0	0,00	0,00
6.	Gartenflächen, private Grünlandflächen (Hausgärten)	4.404,0	0,30	1.321,20
	Summe	11.010,0		1.321,20

Die Fläche des eingriffsrelevanten Bereiches ist 11.010 qm groß und hat eine Wertigkeit von 1.321,20 Punkten.



Bewertungsrahmen für geplante Flächennutzungen (Biotop)

Bewertungsmodell der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf

Nr.	Biotop	qm	Faktor	qm x Faktor
1.	Versiegelte Flächen (Bebauung max. GRZ 0,8)	8.808,0	0,00	0,00
6.	Gartenflächen, private Grünlandflächen (Hausgärten)	2.202,0	0,30	660,60
	Summe	11.010,0		660,60

Die Fläche des eingriffsrelevanten Bereiches erreicht – entsprechend dem Änderungsbebauungsplan – eine Wertigkeit von 660,60 Punkten.

Summe Flächenbilanz Planung	660,60
Summe Flächenbilanz Bestand	1321,20
Saldo (Planung – Bestand)	-660,60

Das zuvor berechnete Ausgleichsdefizit in Höhe von 660,60 Biotopwertpunkten wird gemäß § 8a BnatschG im Kompensationspool Halstenbeck ausgeglichen.