

Bebauungsplan Nr. 47
„Kaseinwerk“

1. Änderung und Erweiterung

Begründung

Stand: Erneute Offenlegung gem. § 4a (3) BauGB

Gemeinde Ostbevern

1	Allgemeine Planungsvorgaben	3
1.1	Änderungs- und Erweiterungsbeschluss	3
1.2	Erweiterungsbereich	3
1.3	Planungsanlass und Planungsziel	3
1.4	Derzeitige Situation im Erweiterungsbereich	5
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	5
2	Änderungspunkte	5
2.1	Änderungspunkt 1	5
2.2	Änderungspunkt 2	5
2.3	Änderungspunkt 3	6
2.4	Änderungspunkte 4-10	6
2.5	Änderungspunkt 11	7
2.6	Änderungspunkt 12	7
2.7	Änderungspunkt 13	7
2.8	Änderungspunkt 14	7
2.9	Änderungspunkt 15	7
3	Natur und Landschaft	7
3.1	Festsetzungen zur Grüngestaltung	8
3.2	Eingriffsregelung	8
4	Sonstige Belange	8
4.1	Erschließung	8
4.2	Ver- und Entsorgung	8
4.3	Altlasten	9
4.4	Immissionsschutz	9
4.5	Denkmalschutz	9
4.6	Weitere Belange	9
5	Umweltbericht	10
5.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	10
5.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands	11
5.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands	13
5.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14
5.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	15
5.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15
5.7	Zusätzliche Angaben	15
5.8	Zusammenfassung	16

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz
Plan „Ausgangszustand des Untersuchungsraums“

1 Allgemeine Planungsvorgaben

1.1 Änderungs- und Erweiterungsbeschluss

Der Umwelt- und Planungsausschuss des Rates der Gemeinde Ostbevern hat am 30.08.2007 beschlossen, den rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ nach den Vorschriften der §§ 2-4 BauGB zu ändern und zu erweitern, um für die dem geplanten „Landgästehaus“ zugeordnete noch zu errichtende Stellplatzanlage Planungsrecht zu schaffen.

Zudem werden zusätzliche Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzstrukturen getroffen.

Von weiterer Bedeutung ist die im folgenden erläuterte Ergänzung der Zweckbestimmung des Sondergebiets.

1.2 Erweiterungsbereich

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ liegt im nordwestlichen Gemeindegebiet Ostbeverns im Süden des Bahnhofs Ostbeverns.

Der Erweiterungsbereich befindet sich im Nordwesten des Plangebiets. Seine Grenzen sind entsprechend dem Beschluss des Umwelt- und Planungsausschusses im Bebauungsplan festgesetzt.

1.3 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Änderung und Erweiterung des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ ist die Festsetzung einer erweiterten Sondergebietsfläche für eine dem Sondergebiet „Landgästehaus“ zugeordnete erforderliche Stellplatzanlage (Änderungspunkt 1 und 2) für ca. 60 Stellplätze. In diesem Zuge wird der nordwestlich am Plangebiet verlaufende Wirtschaftsweg in nördliche Richtung verlegt, so dass die geplante Stellplatzanlage von diesem Weg erschlossen ist.

Außerdem muss die Zweckbestimmung für das vorliegende Sondergebiet aufgrund der konkreten Baumaßnahme ergänzt und entsprechend definiert werden, da auch eine Erweiterung des denkmalgeschützten Kaseinwerkes vorgesehen ist (Änderungspunkt 3). Zudem mussten im Zuge der Bauarbeiten aus Sicherheitsgründen Teile der bestehenden Gebäudesubstanz abgetragen werden, so dass die Erweiterung nicht mehr als „untergeordnet“ bezeichnet werden kann.

Der Umbau und die Erweiterung des denkmalgeschützten ehemaligen Kaseinwerkes als „Landgästehaus“ ist einzubinden in eine Vielzahl von Freizeit- und Erholungsnutzungen des Tourismuskonzeptes „Beverland“. Von besonderer Bedeutung ist hier die sinnvolle Nachnutzung einer Gewerbebrache. Geplant ist hier ein „Landgästehaus“ mit ca. 100 Betten und zugeordneten Veranstaltungsräumen sowie Gastronomie, dessen Veranstaltungen einen besonderen Bezug zum

ländlichen Raum haben bzw. das Landerleben in den Vordergrund stellen oder aber speziell im ländlichen Außenbereich abgehalten werden sollen. Diese Nutzungen sind nur für „Event-Gäste“ vorgesehen, d.h. kein allgemeiner Hotelbetrieb. Somit definiert sich der Begriff „Landgästehaus“ als Einrichtung für Gäste, die sich für Einzel- oder Gesamtveranstaltungen angemeldet haben und teilnehmen.

Das wiederaufgebaute ehemalige Kartoffellager dient ausschließlich dem Landgästehaus. Hier können z.B. die im Freien geplanten Veranstaltungen mit „Event-Gästen“ durchgeführt werden. Bauordnungsrechtlich wird sichergestellt, dass dieses nur für Aktionen der Gesamtveranstaltung (wetterbedingt) genutzt wird und nicht für sonstige Zwecke, wie z.B. allgemeine Konzerte.

Die geplanten Freizeiteinrichtungen sind zwar unter dem Aspekt der Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr (Bahnhof Ostbevern) optimal gelegen, dennoch muss ein ausreichendes Stellplatzangebot erfolgen, das in die Sondergebietsfestsetzung des bestehenden Bebauungsplanes einbezogen werden soll.

Planungsziele für die Änderung des Bebauungsplanes sind die Erweiterung des bereits festgesetzten „Sonstigen Sondergebietes“ gem. § 11 (2) BauNVO als Stellplatzanlage und vor allem die planungsrechtlich eindeutige Definition des Sondergebietes insgesamt für die künftige sinnvolle Nachnutzung des Geländes des ehemaligen Kaseinwerkes mit Freizeiteinrichtungen, die für die Region ein interessantes Tourismuskonzept ermöglicht. Die für das Konzept erforderlichen zahlreichen Standortfaktoren sind im Hinblick auf den vorliegenden Planbereich hervorragend gegeben. Insgesamt bietet das Konzept auch für die Gemeinde Ostbevern interessante Perspektiven für die touristische Entwicklung.

Bei dem ehemaligen Kaseinwerk handelt es sich um eine teilweise denkmalgeschützte Bausubstanz, welche als zeitgeschichtliches Zeugnis an eine historische gewerbliche Nutzung erinnert. Die Gemeinde hat sich den langfristigen Erhalt des Industriedenkmals zur Aufgabe gemacht. Die Teilerhaltung der Bauruine soll durch eine zweckmäßige Verwendung des Industriedenkmals für gewerbliche Veranstaltungszwecke sichergestellt werden.

Planerisches Ziel ist eine denkmalgerechte Änderung der Ursprungsnutzung einschließlich einer Erweiterung.

Auf die Begründung zum Gesamtkonzept im Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ wird verwiesen.

1.4 Derzeitige Situation im Erweiterungsbereich

Für die Festsetzung des erweiterten Sondergebietes als Stellplatzanlage werden zwischen der Bahnlinie und dem bestehenden Wirtschaftsweg gelegene Parzellen in Anspruch genommen, die sich im Eigentum der Gemeinde befinden.

Die Flächen wurden in der Vergangenheit als Güterumschlagsflächen seitens der Bahn bzw. werden derzeit in Teilbereichen für die Ablagerung von Bodenaushub, Bauschutt und Alteisen sowie als Abstellflächen von landwirtschaftlichem Gerät genutzt. In den Folgejahren entwickelte sich eine junge Brache (s.a. Umweltbericht in Pkt. 5). In der Nähe der Überführung der L 830 über die Bahnlinie stockt ein kleineres Feldgehölz. Der im Nordwesten den Erweiterungsbereich querende Wirtschaftsweg ist vollversiegelt.

1.5 Planungsrechtliche Vorgaben

Für den Bereich des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplanes stellt der wirksame Flächennutzungsplan entsprechend bereits „Sonstiges Sondergebiet“ gem. § 11 (2) BauNVO dar.

Der geplante Erweiterungsbereich im Nordwesten ist im Flächennutzungsplan als „Fläche für die Landwirtschaft“ dargestellt. Die parallel durchgeführte Änderung (37. Änderung) des Flächennutzungsplans bezieht die geplante Stellplatzfläche in das Sondergebiet ein.

2 Änderungspunkte

Die Änderung und Erweiterung des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes umfasst folgende Punkte:

2.1 Änderungspunkt 1

- *Erweiterung des Bebauungsplanbereiches und Festsetzung als „Sonstiges Sondergebiet gem. § 11 (2) BauNVO“ – „Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Kaseinwerkes in ein Landgästehaus“ mit der Zweckbestimmung „Stellplatzanlage“, dem Landgästehaus zugeordnet*

Mit dieser Erweiterung in nordwestliche Richtung wird die geplante Stellplatzanlage mit ca. 60 Stellplätzen planungsrechtlich gesichert. Zusätzlich werden zur Grüngestaltung der Stellplatzanlage textliche Festsetzungen aufgenommen (s. Pkt. 3.1).

2.2 Änderungspunkt 2

- *Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche*

Die geplante Stellplatzanlage soll durch den zu verlagernden Wirtschaftsweg erschlossen werden, welcher entsprechend als öffentliche Verkehrsfläche gesichert wird. Der Wirtschaftsweg dient auch der Erschließung des Plangebietes.

2.3 Änderungspunkt 3

- *Änderung der bisherigen Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes von „Nutzungsänderung eines denkmalgeschützten Kaseinwerkes als Landgästehaus“ in „Umbau und Erweiterung des denkmalgeschützten Kaseinwerkes in ein Landgästehaus“*

Die Ergänzung der Zweckbestimmung wird erforderlich, da das konkrete Bauvorhaben mit baulicher Erweiterung ausgestattet werden muss. Zudem konnten im Rahmen der Bauarbeiten einige Gebäudeteile nicht erhalten werden, so dass im Sinne des planungsrechtlichen Bestandsschutzes bis auf einen östlichen Teilbereich keine Gebäude mehr vorhanden sind und nicht mehr von einer Umnutzung ausgegangen werden kann. Entsprechend ist das Sondergebiet als „Umbau und Erweiterung“ zu bezeichnen.

2.4 Änderungspunkte 4-10

- *Ergänzung des Sonstigen Sondergebiets durch die überlagernde Festsetzung einer „Fläche zur Anpflanzung“*
- *Ergänzung des Sonstigen Sondergebiets durch die überlagernde Festsetzung einer „Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen“*
- *Änderung einer „Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen“ in „Fläche zur Anpflanzung“ im Sonstigen Sondergebiet*
- *Ergänzung des Sonstigen Sondergebiets durch die überlagernde Festsetzung zur „Erhaltung von Einzelbäumen“*
- *Ergänzung der Privaten Grünfläche durch die überlagernde Festsetzung einer „Fläche zur Erhaltung von Bepflanzungen“*
- *Ergänzung der Privaten Grünfläche durch die überlagernde Festsetzung zur „Erhaltung von Einzelbäumen“*
- *Verschiebung der in der Privaten Grünfläche festgesetzten „Anpflanzung von Einzelbäumen“ in nördliche Richtung*

Im Laufe der weiteren Detailplanung für die Umnutzung des ehemaligen Kaseinwerkes und der Freiräumung des Geländes konnten der Erhalt und die Ergänzung des Gehölzbestands konkretisiert werden.

In den Randbereichen des Sondergebiets und der Grünfläche werden vorhandene Gehölzstreifen und Einzelbäume erhalten bzw. durch Neuanpflanzungen ergänzt.

Im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bereits festgesetzte Pflanzungen von Einzelbäumen wurden der Freiflächenplanung angepasst und geringfügig verschoben.

Diese Änderungen haben auch Auswirkung auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Pkt. 3.2 und Anhang).

2.5 Änderungspunkt 11

- *Entnahme der textlichen Festsetzung Nr. 5 zur Zuordnung externer Ausgleichsflächen*

Da ein plangebietsinterner Ausgleich erzielt werden kann und somit keine externen Ausgleichsflächen erforderlich werden, erübrigt sich die Zuordnungsfestsetzung gem. § 9 (1a) BauGB.

2.6 Änderungspunkt 12

- *Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 4.3 bezüglich der Einzelbaumpflanzungen im Sonstigen Sondergebiet*

Zur Detaillierung des zu verwendenden Pflanzmaterials wird die Festsetzung zur Anpflanzung von Einzelbäumen I. Ordnung auf die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im Sonstigen Sondergebiet ausgedehnt.

2.7 Änderungspunkt 13

- *Festsetzung einer Lärmschutzwand/-wall-Konstruktion*

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung vor Emissionen wird im nordöstlichen Planbereich eine Lärmschutzwand/-wall-Konstruktion in einer Höhe von 3 m festgesetzt.

2.8 Änderungspunkt 14

- *Aufnahme der Hinweise Nrn. 4-6*

In den Bebauungsplan wurden gemäß den Ergebnissen der Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB Aussagen zu Kampfmittelvorkommen ergänzt.

Zudem wird der Vollständigkeit halber auf die Gültigkeit der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden textlichen Festsetzungen und Hinweise für diese Änderung und Erweiterung, soweit sie relevant sind und nicht ausdrücklich durch die vorliegende Änderung und Erweiterung aufgehoben werden, sowie auf eine mögliche zukünftige Erweiterung des Sonstigen Sondergebiets hingewiesen.

2.9 Änderungspunkt 15

- *Kennzeichnung der Altlast im Erweiterungsbereich*

Der Erweiterungsbereich wird bereichsweise im Verzeichnis der Altlasten des Kreises Warendorf geführt. Entsprechend erfolgt eine Kennzeichnung.

3 Natur und Landschaft

Bezüglich der Beschreibung der Schutzgüter von Natur und Landschaft und potentieller Auswirkungen auf diese wird auf den Umweltbericht (s. Pkt. 5) verwiesen.

3.1 Festsetzungen zur Grüngestaltung

Zur Eingrünung der Stellplatzanlage wird gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass je angefangene 3 Stellplätze ein bodenständiger Laubbaum II. Ordnung als Hochstamm anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten ist. Als Pflanzmaterial für die zeichnerisch festgesetzten Baumpflanzungen im Erweiterungsbereich sind bodenständige Bäume I. Ordnung zu verwenden.

Entsprechend der Planung auf den Freiflächen des Sondergebiets werden ergänzend Gehölzbestände als zu erhalten gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB gesichert bzw. durch Anpflanzungen gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB ergänzt.

Aufgrund der Altlastensituation kann die Stellplatzanlage nicht in teilversiegelter Ausführung angelegt werden.

3.2 Eingriffsregelung

Mit den Änderungspunkten 3-15 ist kein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 18 ff BNatSchG verbunden.

Unbedingt erhaltenswerte Biotopstrukturen im Sinne des Vermeidungsgrundsatzes der Eingriffsregelung liegen im Erweiterungsbereich der Änderungspunkte 1 und 2 nicht vor.

Zur Vermeidung negativer Auswirkungen auf das Landschaftsbild wird die geplante Stellplatzanlage mit Baumpflanzungen begrünt.

Der mit der Erweiterung des Bebauungsplans verbundene Eingriff in Natur und Landschaft ist in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ermittelt worden (s. Anhang). Die Gehölzsicherungen und -pflanzungen wurden als eingriffsmindernd und ausgleichend berücksichtigt. Im Ergebnis ist ein plangebietsinterner Ausgleich erzielt.

4 Sonstige Belange

4.1 Erschließung

Die für das Sondergebiet erforderlich werdenden Stellplätze werden durch Erweiterung des Plangebietes entsprechend festgesetzt.

Die Erschließung bleibt unverändert über den in Punkt 2.2 erläuterten zu verlegenden Wirtschaftsweg, der über eine Schleife nach Norden an die L 830 in Richtung Greven und Autobahn A 1 angeschlossen ist.

Das östlich des Plangebiets gelegene Wohngrundstück Schlichtenfelde 22 auf den Parzellen 35 und 88 wird zukünftig über eine erhaltene Teilfläche des bisherigen Wirtschaftswegs aus erschlossen.

4.2 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit Strom, Gas und Wasser sowie die Entsorgung des anfallenden Schmutzwassers erfolgt entsprechend der Vorgaben im rechtsverbindlichen Bebauungsplan.

Eine Versickerung des auf der Stellplatzanlage anfallenden Niederschlagswassers auf der Fläche ist nicht möglich, da bei einem Grundwasserstand von 1,62-2,2 m unter Geländeoberkante und einer Auffüllungsmächtigkeit von etwa 1-2 m der erforderliche Grundwasserabstand von 1 m nicht eingehalten ist.* Daher wird das Regenwasser über Einläufe gesammelt und über eine geschlossene Leitung mit dem Regenwasser aus den Dachflächen dem Regenrückhalte- teich zugeführt, von dem es gedrosselt in den örtlichen Grundstücks- graben als Vorfluter abgeschlagen wird. Entsprechende wasserrechtliche Erlaubnisse werden im Rahmen des baurechtlichen Genehmigungsverfahrens geregelt.

* Gutachten zu ergänzenden Boden- und Altlastenuntersuchungen – Ehemaliges Kaseinwerk Ostbevern, Keyfläche 50445, 50446 und 50447. Umweltlabor ACB GmbH. Münster, 12.12.2007

4.3 Altlasten

Der Erweiterungsbereich wird bereichsweise im Verzeichnis der Altlasten des Kreises Warendorf geführt. Die Altlastensituation wurde gutachterlich untersucht.*

Im Ergebnis wurden lokale Verunreinigungen durch polycyclische Kohlenwasserstoffe (PAK) und das Schwermetall Blei festgestellt. Hinweise auf schädliche Verunreinigungen der Bodenluft wurden nicht festgestellt. Eine Gefährdung der Schutzgüter – hier insbesondere die Verlagerung der Schadstoffe über den Wirkungspfad Boden- Grundwasser – ist nicht zu besorgen.

Überschüssiger Bodenaushub ist der geregelten Entsorgung zuzuführen.

Die vorgesehene Nutzung als Parkplatz ist aus gutachterlicher Sicht zulässig, als Konsequenz wird die Stellplatzanlage versiegelt ausgeführt. Entsprechende Abstimmungen mit der zuständigen Behörde erfolgen im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren.

4.4 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes wurden gutachterlich untersucht.**

Zum Schutz der im Umkreis gelegenen Wohnnutzungen wird eine Lärmschutzwand/-wall-Konstruktion im nordöstlichen Planbereich errichtet.

** Planungsbüro Lärmschutz Altenberge: Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ – 1. Änderung und Erweiterung“ in der Gemeinde Ostbevern. Münster, Oktober 2007

4.5 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind durch die Änderung bzw. Erweiterung nicht betroffen. Die grundlegenden Abstimmungen mit der Denkmalschutzbehörde erfolgten im Rahmen dieses Planverfahrens.

4.6 Weitere Belange

Weitere Belange sind durch die Erweiterung bzw. Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die im rechtsverbindlichen Bebauungsplan bestehenden textlichen Festsetzungen und Hinweise auch für die Änderungs- bzw. Erweiterungspunkte gelten, soweit sie relevant sind und nicht ausdrücklich durch die vorliegende Planfestsetzung aufgehoben werden.

5 Umweltbericht

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

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen den Erweiterungsbereich. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine (textliche) Variierung dieses Untersuchungsraums.

5.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Die Ziele und Inhalte des vorliegenden Bebauungsplans sind in den Punkten 2 und 4 erläutert. Zum einen handelt es sich um die Erweiterung eines bestehenden Bebauungsplans in nordöstliche Richtung für die Errichtung einer ca. 2.000 qm großen Stellplatzanlage und die Verlagerung einer ca. 900 qm umfassenden Wegeführung. Zum anderen ist die Ergänzung der Zweckbestimmung des Sondergebiets erforderlich. Darüber hinaus werden zusätzliche Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzstrukturen getroffen.

Unter Berücksichtigung der maximal möglichen Versiegelungen im erweiterten Sondergebiet und auf der Stellplatzanlage sowie der bereits bestehenden Versiegelungen des derzeitigen Wirtschaftswegs kann insgesamt eine Fläche von ca. 2.500 qm neu versiegelt bzw. teilversiegelt werden.

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes wird über die Erweiterung der bestehenden Versorgungsnetze sichergestellt.

• Umweltschutzziele

Die auf den folgend 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.
Tiere und Pflanzen, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs (u.a. zur Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume) vorgegeben.
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuchs (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.
Landschaft	Die Berücksichtigung dieses Schutzguts ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW (u.a. zur Sicherung der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie des Erholungswerts der Landschaft) und in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs vorgegeben.
Luft und Klima	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuchs, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Luft zu beachten. Indirekt enthalten über den Schutz von Biotopen das Bundesnaturschutzgesetz und direkt das Landschaftsgesetz NW Vorgaben für den Klimaschutz.
Kultur- und Sachgüter	Bau- oder Bodendenkmale sind durch das Denkmalschutzgesetz unter Schutz gestellt. Der Schutz eines bedeutenden, historischen Orts- und Landschaftsbilds ist in den entsprechenden Paragraphen des Baugesetzbuchs bzw. des Bundesnaturschutzgesetzes vorgegeben.

5.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung unter Beachtung des bestehenden Planungsrechts	Wertigkeit
Mensch	Das bestehende Planungsrecht für ein Sondergebiet mit der entsprechenden Festsetzung bietet dem Menschen Möglichkeiten der Freizeitgestaltung. Die im Umfeld gelegenen Wohnnutzungen besitzen Anspruch auf Immissionsschutz.	mittel hoch
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen	Entsprechend der Festsetzungen im rechtsverbindlichen Bebauungsplan (Sondergebiet) übernimmt dieser Bereich des Plangebiets eine weitgehend untergeordnete Bedeutung für das Schutzgut. Die Flächen des Erweiterungsbereichs wurden in der Vergangenheit überwiegend bzw. werden derzeit in Teilbereichen für die Ablagerung von Bodenaushub, Bauschutt und Alteisen sowie als Abstellflächen von landwirtschaftlichem Gerät benutzt. In den Folgejahren entwickelte sich eine junge ruderale Brache mit den typischen Arten ruderaler Flächen wie Kanadische Goldrute, Rainfarn, Ginster, Johanniskraut, Brombeere, Schafgarbe, Gewöhnlicher Beifuß, Schmalblättriger und Mittlerer Wegerich, Große und Kleine Brennessel, Weißer Gänsefuß, Ackerkratzdistel, Wasserdost, Stinkender Storchschnabel, Hornklee, Kanadisches Berufskraut, Köngiskerze und stellenweisem Aufwuchs von Weidenarten. Die in den Randbereichen des bestehenden rechtsverbindlichen Bebauungsplans als zu erhalten festgesetzten Gehölze bestehen überwiegend aus mittelalten Weiden, Stieleiche, Ahorn und Birke.	nachrangig bis mittel nachrangig bis mittel mittel

Biotoptypen, Tiere und Pflanzen	<p>Das in der Nähe der Überführung der L 830 über die Bahnlinie stockende kleinere Gehölz besteht aus bodenständigen Baumarten wie Schwarzerle, Sandbirke, Traubenkirsche, Hainbuche und Zitterpappel, aber auch nicht bodenständiger Fichte sowie bodenständigen und nicht bodenständigen Straucharten wie Weidenarten, Hasel, Hartriegel, Schlehe und Flieder.</p> <p>Der querende Wirtschaftsweg ist vollversiegelt und bietet keinen Lebensraum für Flora und Fauna.</p>	mittel –
Boden	<p>Aufgrund der langjährigen Nutzungsgeschichte des Geländes stehen keine gewachsenen Böden mehr an. Die seinerzeit für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ durchgeführten Rammkernsondierungen und Schürfe (Umweltlabor ACB) im Bereich des Kaseinwerks ergaben Mutterbodenmächtigkeiten von 0,10 - 0,47 m, z.T. vermischt mit Bauschutt und Glasasche. Darunter liegen bereichsweise bis zu einer Tiefe von max. 1,3 m Auffüllungen aus Fein- und Mittelsanden, ebenfalls vermengt mit Bauschuttanteilen. Im Untergrund steht bis zur Aufschlusstiefe von 3,0 m ein Fein- und Mittelsand an.</p> <p>Im Sondergebiet ist der Boden durch Versiegelung, Überbauung etc. in seiner Struktur nachhaltig verändert.</p> <p>Dem Erweiterungsbereich unterliegt ursprünglich ein Podsol-Gley und Gley geringer Ertragsfähigkeit und Sorptionsfähigkeit. Die Nutzung als Lagerfläche mit Bodenaufträgen und Schuttablagerungen lässt allerdings diese ursprünglichen Bodenverhältnisse nicht mehr erwarten. Es ist vielmehr von einem Gemenge aus Oberboden und steinigen Ablagerungen auszugehen. Dies wurde auch gutachterlich bestätigt (Umweltlabor ACB): Es liegen Auffüllungshorizonte mit Mächtigkeiten von etwa 1-2 m vor. Die Auffüllungen sind als sandig mit geringem Schluff- und Ton- bzw. Humusanteil zu beschreiben und weisen nur einen geringen bis deutlichen Anteil an nicht bodenbürtigen Bestandteilen (Bauschutt tlw. Bahnschotter) auf. Unterlagert werden die Auffüllungen von den für diesen Standort typischen Sanden. Lokal wurden Bodenverunreinigungen festgestellt (s. Pkt. 4.3).</p>	nachrangig – nachrangig
Wasser	<p>Im Erweiterungsbereich sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p> <p>Das Grundwasser steht lt. Bodenuntersuchung zum seinerzeitigen Bebauungsplan Nr. 47 „Kaseinwerk“ im westlichen Bereich bei ca. 20 dm unter Flur an, in östliche Richtung steigt der Grundwasserstand an auf bis zu 8 dm unter Flur. Im Erweiterungsbereich steht das Grundwasser lt. gutachterlicher Untersuchung bei 1,6-2,2 m unter Flur an.</p>	– nachrangig
Luft und Klima	<p>Das Plangebiet wird von den überwiegend klimatisch positiven Wirkungen der land- und forstwirtschaftlich genutzten freien Landschaft dominiert. Die Gehölzbestände im Erweiterungsbereich und der freien Landschaft übernehmen Funktionen der Frischluftbildung. Kleinflächig bestehen Vorbelastungen durch Hausbrand der umliegenden Wohngebäude und durch verkehrliche Emissionen auf der Bahnlinie und der Landesstraße.</p>	mittel
Biologische Vielfalt Arten- und Biotopschutz	<p>Sowohl unter Berücksichtigung des Planungsrechts als auch des derzeitigen Bestands ist die biologische Vielfalt in den Änderungs- bzw. Erweiterungsbereichen als artenarm einzustufen.</p> <p>In Richtung der freien Landschaft nimmt die biologische Vielfalt aufgrund der höheren Strukturvielfalt zu.</p> <p>Anhaltspunkte für ein Vorkommen von besonders geschützten Arten i.S.d. § 10 BNatSchG unter Berücksichtigung der fachlichen Vorgaben des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV NRW) innerhalb der Änderungs- bzw. Erweiterungsbereiche liegen nicht vor.</p>	nachrangig mittel bis hoch –
Landschaft	<p>Das Landschaftsbild wird insbesondere geprägt von den Strukturen der land- und forstwirtschaftlich genutzten freien Landschaft, welche einen Ausschnitt der sog. Münsterländer Parklandschaft darstellt.</p> <p>In der Nähe des Plangebiets des Bebauungsplans übernehmen die Baukörper der Sondergebiete dominierende Wirkung.</p>	hoch mittel
Kultur- und Sachgüter	<p>Als Kulturgut ist im Plangebiet die denkmalgeschützte Bausubstanz des ehemaligen Kaseinwerks und seine Dokumentationsfunktion einer historischen Nutzung zu nennen.</p>	hoch

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	<p>Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirken die historische Nutzung durch die Gebäudesubstanz und die heutige Nutzung des Sondergebiets.</p> <p>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 sowohl im Bestand als auch planungsrechtlich keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).</p>	–
---	---	---

5.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

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

Bei Nicht-Durchführung der Bebauungsplanänderung bzw. -erweiterung ist nicht von einer deutlichen Änderung der bestehenden Strukturen im Plangebiet auszugehen. Die Realisierung des Vorhabens mit seinen positiven Auswirkungen auf den Tourismus und den Denkmalschutz in Ostbevern (s. Pkt. 1.3) wären in der geplanten Dimensionierung aufgrund der nicht adäquaten Bestimmung des Sondergebiets und der fehlenden Stellplätze nicht durchführbar.

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

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

Schutzgut	Anlage-, bau- und betriebsbedingte Auswirkungen
Mensch	<p>Der Schutz vor Immissionen auf angrenzende und umliegende Hofstellen bzw. Wohnstellen im Außenbereich, die von der Stellplatzanlage ausgehen, ist durch die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall-Konstruktion sichergestellt.</p> <p>Die Möglichkeiten der Erholung und der Freizeitgestaltung in diesem Landschaftsraum Ostbeverns sind nicht betroffen, vielmehr werden diese durch das zukünftige Angebot gestärkt.</p> <p>Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch verbunden.</p>
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen	<p>Planungsrechtlich und tatsächlich werden Biotopstrukturen mit lediglich nachrangiger bzw. mittlerer Wertigkeit für Tier und Pflanze beansprucht zugunsten einer baulichen Nutzung.</p> <p>Der zusätzliche Erhalt und die Anpflanzung von Gehölzen sowohl im Sondergebiet als auch in der Grünfläche bieten insbesondere der Avifauna einen Ansitz- und eine Nistmöglichkeit.</p> <p>Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind – unter Berücksichtigung noch festzulegender, geeigneter Ausgleichsmaßnahmen – keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Biotoptypen, Tiere und Pflanzen verbunden.</p>
Boden	<p>Aufgrund der bestehenden Vorbelastungen des Bodens sind mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden verbunden.</p>
Wasser	<p>Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind aufgrund der bestehenden Versiegelungen und der verzögerten Einleitung des Niederschlagswassers in den örtlichen Vorfluter nicht zu erwarten. Eine Verlagerung der festgestellten Schadstoffe (s. Pkt. 5.2 Boden) über den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist nicht zu besorgen.</p> <p>Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser verbunden.</p>
Luft und Klima	<p>Eine wesentliche Änderung der bestehenden klimatischen und lufthygienischen Situation ist aufgrund der relativ geringfügigen Erweiterung und der positiv klimatisch zu wertenden Baumpflanzungen nicht zu erwarten.</p> <p>Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Luft und Klima verbunden.</p>

Biologische Vielfalt Arten- und Biotopschutz	Negative Auswirkungen auf besonders geschützte Arten i.S.d. § 10 BNatSchG sind aufgrund des Fehlens derartiger Arten im Plangebiet nicht gegeben. Die angrenzenden Biotopstrukturen der freien Landschaft werden nicht beeinträchtigt. Verbotstatbestände i.S.d. § 42 BNatSchG liegen nicht vor. Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter biologische Vielfalt sowie Arten- und Biotopschutz verbunden.
Landschaft	Mit der Erweiterung des Bebauungsplans um eine Stellplatzanlage erfährt das Landschaftsbild keine Beeinträchtigung, da diese mit den festgesetzten Gehölzpflanzungen gut in das Landschaftsbild eingebunden wird. Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft verbunden
Kultur- und Sachgüter	Das Kulturgut des Kaseinwerks ist von der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans nicht betroffen. Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und Sachgüter verbunden.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Nennenswerte Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über die bereits genannten Funktionszusammenhänge (z.B. Klima und Biotoptypen) hinausgehen, sind nicht betroffen. Mit der Änderung bzw. Erweiterung des Bebauungsplans sind keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf dieses Schutzgut verbunden.

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

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

Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Einsatz von Energie bleibt dem Betreiber des Sondergebiets, in dessen Interesse ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin sein sollte, vorbehalten. Der Bebauungsplan trifft keine Festsetzungen, die die Nutzung regenerativer Energien wie z.B. Photovoltaik ausschließen.

- **Eingriffsregelung**

Unbedingt erhaltenswerte Biotopstrukturen liegen im Erweiterungsbe-
 reich nicht vor. Die Änderung der Festsetzung der Sondergebiets-
 Zweckbestimmung hat keine eingriffsrelevanten Auswirkungen. Posi-
 tiv sind der Erhalt und die Anpflanzung zusätzlicher Gehölzstrukturen
 im Plangebiet zu werten.

Der mit der Inanspruchnahme der Brachfläche und des Gehölzstreifens im Norden verbundene Eingriff i.S.d. Eingriffsregelung gem. BNatSchG ist in einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanz (s. Anhang) ermittelt worden. Die Gehölzsicherungen und -pflanzungen wurden als eingriffsmindernd und ausgleichend berücksichtigt. Im Ergebnis ist ein plangebietsinterner Ausgleich erzielt.

Mit der Anpflanzung von Bäumen auf der neuen Stellplatzanlage werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbilds vermieden.

- **NATURA 2000**

Gebiete des europäischen Netzes NATURA 2000 sind nicht betroffen, da diese in relevanter Entfernung nicht vorliegen. Das nächstge-

legene Gebiet DE-4013-301 „Emsaue Kreise Warendorf und Gütersloh“ befindet sich südlich in einer Entfernung von ca. 7 km.

- **Bodenschutz**

Belange des Bodenschutzes sind aufgrund der bestehenden Vorbelastungen nicht betroffen. Die Altlastensituation auf der Stellplatzfläche wird im Rahmen der baurechtlichen Genehmigungsverfahren berücksichtigt.

- **Immissionsschutz**

Der Schutz vor Immissionen auf angrenzende und umliegende Hofstellen bzw. Wohnstellen im Außenbereich, die von der Stellplatzanlage ausgehen, wurde gutachterlich untersucht und durch die Errichtung einer Lärmschutzwand/-wall-Konstruktion sichergestellt.

5.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden.

- Die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele werden beachtet.
- Umliegende Wohnnutzungen werden nicht beeinträchtigt.
- Es werden Biotoptypen von ökologisch nachrangiger bzw. mittlerer Wertigkeit beansprucht. Der hiermit verbundene Eingriff wird durch Maßnahmen innerhalb des Plangebiets ausgeglichen.

5.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Hinsichtlich räumlicher Alternativstandorte bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten, da sich die Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans auf das konkrete Bauvorhaben des „Landgästehauses“ beziehen.

Bezüglich der im Bebauungsplan getroffenen inhaltlichen Festsetzungen bestehen keine grundlegenden anderweitigen Möglichkeiten, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können oder die Vorteile gegenüber der Planung aufweisen.

5.7 Zusätzliche Angaben

- **Datenerfassung**

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte unter Beachtung des bestehenden Planungsrechts und anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands des Erweiterungsbereichs und seiner Umgebung.

Es wurden Gutachten zur Untersuchung der Immissionssituation und der Altlasten- bzw. Bodenverhältnisse durchgeführt.

Darüber hinaus gehende technische Verfahren bzw. gutachterliche Untersuchungen 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.

5.8 Zusammenfassung

Mit der 1. Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans Nr. 47 „Kaseinwerk“ soll die Möglichkeit zur Errichtung einer Stellplatzanlage planungsrechtlich gesichert werden. Zudem werden die Zweckbestimmung für das Sondergebiet detailliert und ergänzende Festsetzungen zum Erhalt und zur Ergänzung von Gehölzstrukturen getroffen.

Der Umweltbericht fasst die Ergebnisse der Umweltprüfung zusammen, in der die mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Hierbei findet das bereits bestehende Planungsrecht für das Sondergebiet Berücksichtigung.

Hinsichtlich des Standorts und der Festsetzungen bestehen keine Planungsalternativen, mit denen die Ziele des Bebauungsplans in gleicher Weise erreicht werden können oder die Vorteile aufweisen.

Maßnahmen zum Monitoring werden auf der Ebene des Bebauungsplans nicht erforderlich und beschränken sich auf die Prüfungen im Rahmen der baurechtlichen Zulassungsverfahren.

Im Ergebnis verbleiben mit der Änderung und Erweiterung des Bebauungsplans keine voraussichtlich erheblichen Beeinträchtigungen der zu prüfenden Schutzgüter.

Bearbeitet im Auftrag
der Gemeinde Ostbevern
Coesfeld, im Januar 2008

Ostbevern, im Januar 2008



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

Gemeinde Ostbevern
Bürgermeister
(Jürgen Hoffstädt)

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

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

Dieses Verfahren wird für den Bestand vor dem Eingriff (Tabelle 1) und den Zustand nach dem Eingriff (Tabelle 2) durchgeführt. Tabelle 3 zeigt die verbleibende Biotopwertdifferenz auf.

Im Laufe der Räumung des Geländes konnte eine tiefergehende Einsicht in die Strukturen im Plangebiet gewonnen werden. Die seinerzeit im Bebauungsplan in der Bestandsbewertung angesetzten Wertfaktoren wurden daraufhin in Abstimmung mit der Unteren Landschaftsbehörde angepasst.

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

Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand des Untersuchungsraumes

Flächen-Nr. (s. Plan)	Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
			Fläche (qm)	Wert- faktor	Einzel- flächenwert
1	1.1	Versiegelte Flächen (bestehende Gebäude)	3.660,0	0,0	0,0
2	4.1	Gartenflächen (im östlichen Bereich)	670,0	0,3	201,0
3	1.2	Wassergebundene Decke (Lagerflächen im östlichen Bereich)	1.175,0	0,1	117,5
4	o.A.	Brachfläche mit mittelalten Gehölzen und Ablagerungen aus Hausmüll, Schrott, Bauschutt etc. (großflächig im überwiegenden Bereich)	10.945,0	0,7	7.661,5
5	o.A.	Brachfläche mit Ablagerungen aus Altreifen	2.285,0	0,2	457,0
6	o.A.	Krautbestandene, versiegelte Flächen (Betonfundamente)	510,0	0,2	102,0
7	o.A.	Brachflächen mit Bauschuttalagerungen und (teil)versiegelten Bereichen	2.840,0	0,2	568,0
8	4.4/8.2*	Feldgehölz mit bodenständigen und nicht bodenständigen Gehölzen sowie Ziergehölzen	530,0	1,6	848,0
9	1.1	Versiegelte Flächen (Wirtschaftsweg)	975,0	0,0	0,0
Summe G1			23.590,0		9.955,0

* Es wird der Mittelwert aus Anpflanzungen etc. (4.4 = 0,7 BWP) und Gebüsche etc. (8.2 = 2,4 BWP) = 1,6 BWP angesetzt.

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

		Bewertungsparameter		
Code-Nr.	Biotoptyp	Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
Sonstiges Sondergebiet im westlichen Bereich (GRZ 0,4)		13.870,0		5.121,0
1.	Versiegelte Flächen (einschl. Stellplatzanlage)	5.550,0	0,0	0,0
4.1	Freiflächen (entspricht Gartenflächen)	5.300,0	0,3	1.590,0
4.4	Anpflanzung von Gehölzen	930,0	0,7	651,0
19.	Anpflanzung von Einzelbäumen (Textliche Festsetzung: 6 Bäume à 50 qm)	300,0	1,0	300,0
19.	Anpflanzung von Einzelbäumen (8 Bäume à 50 qm)	400,0	1,0	400,0
8.1	Erhalt von Einzelbäumen (3 Bäume à 50 qm)	150,0	2,0	300,0
8.2*	Erhalt von Bäumen und Sträuchern	640,0	2,0	1.280,0
8.1**	Einzelbäume (bei voraussichtlich 60 Stellplätzen = 20 Bäume II. Ordnung à 30 qm)	600,0	1,0	600,0
Öffentliche Verkehrsfläche		1.185,0		0,0
1.1	Versiegelte Flächen	1.185,0	0,0	0,0
Private Grünfläche „Aktionsfläche“		8.535,0		5.072,0
1.	Versiegelte Flächen (Baugrenzen)	150,0	0,0	0,0
8.1	Erhalt von Einzelbäumen (10 Bäume à 50 qm)	500,0	2,0	1.000,0
8.1	Anpflanzung einer Baumreihe (12 Bäume à 50 qm)	600,0	1,0	600,0
18.	Anpflanzung von Gehölzen	260,0	0,7	182,0
o.A.***	Freiflächen	6.225,0	0,4	2.490,0
8.1	Anpflanzung von Einzelbäumen (Textliche Festsetzung: 16 Bäume à 50 qm)	800,0	1,0	800,0
Summe G2		23.590,0		10.193,0

* Reduzierung des Wertfaktors von 2,4 auf 2,0 aufgrund Beeinträchtigung durch angrenzende Nutzung (Sondergebiet)
 ** Reduzierung des Ansatzes von 50 qm gem. Bewertungsmodell, da lediglich Bäume II. Ordnung zu pflanzen sind
 *** Es wird ein Wertfaktor von 0,4 angesetzt, der in seiner Wertigkeit einer öffentlichen Grünfläche entspricht.

Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz

D (in Punkten/qm) = G2 - G1	10.193,0	-	9.955,0	=	238,0
Ausgleichsüberschuss	238		Biotopwertpunkte		