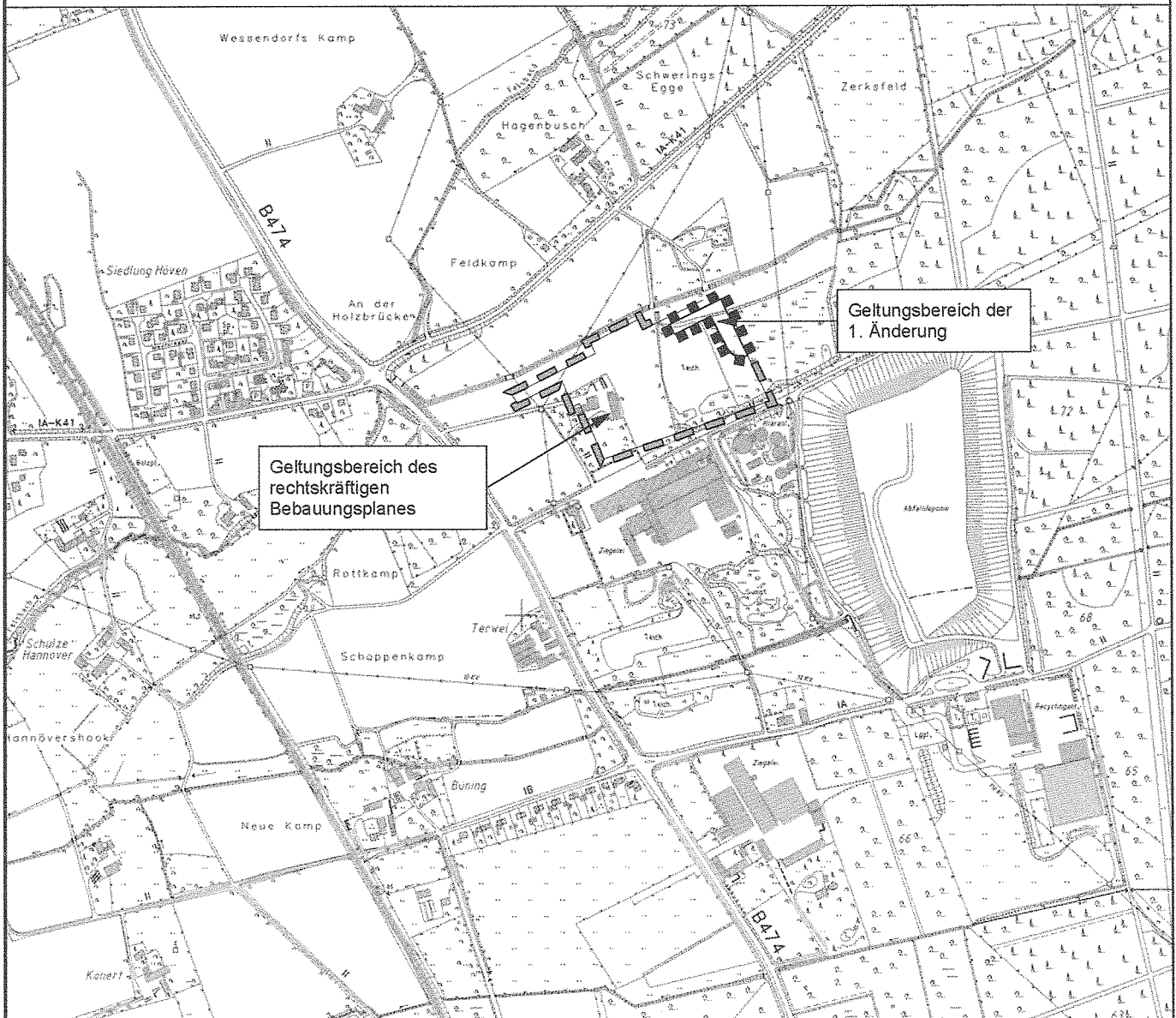


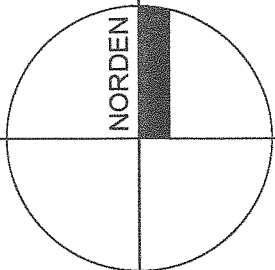
GEMEINDE ROSENDAHL

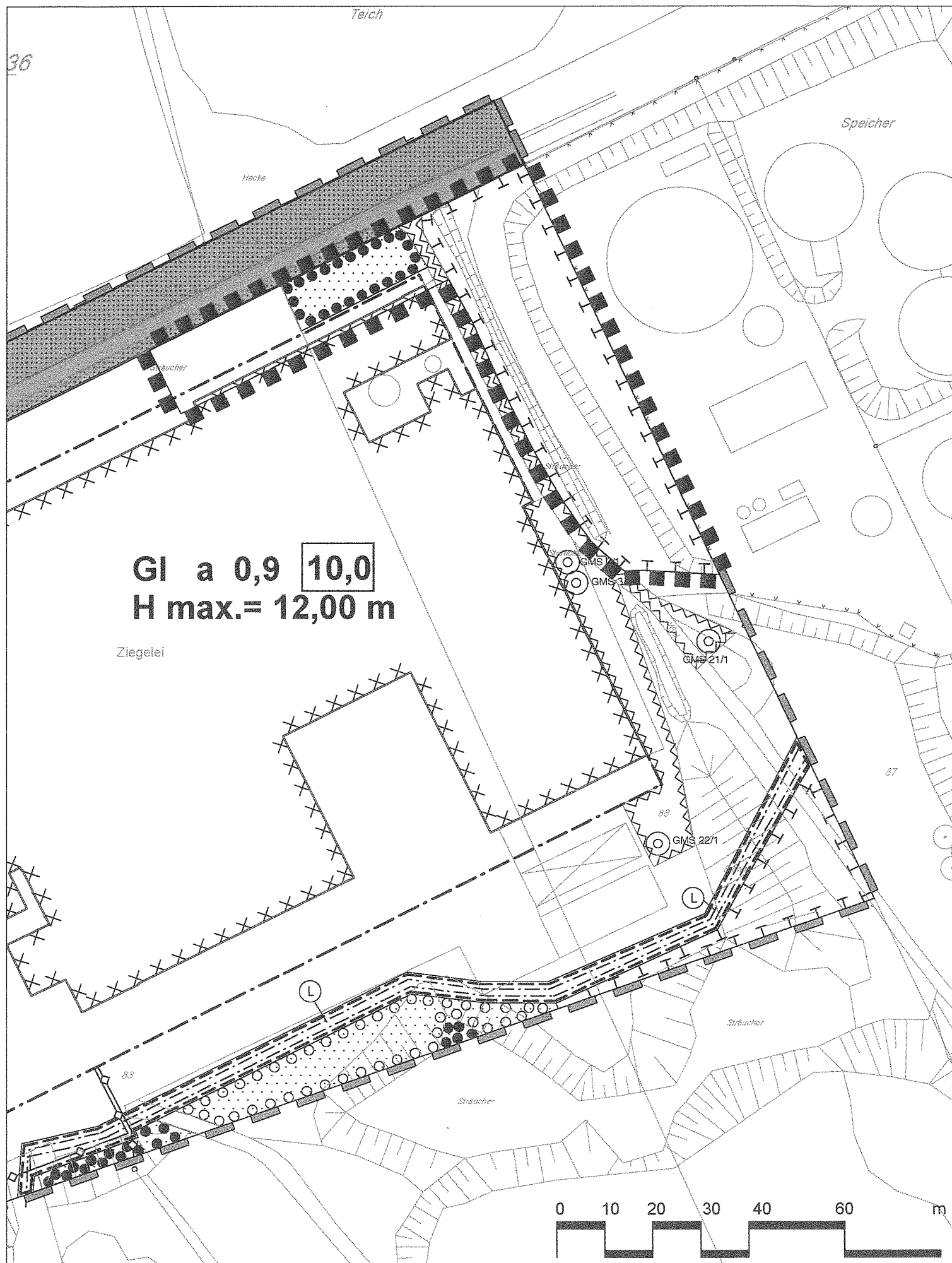
BEBAUUNGSPLAN "ZIEGELEI"

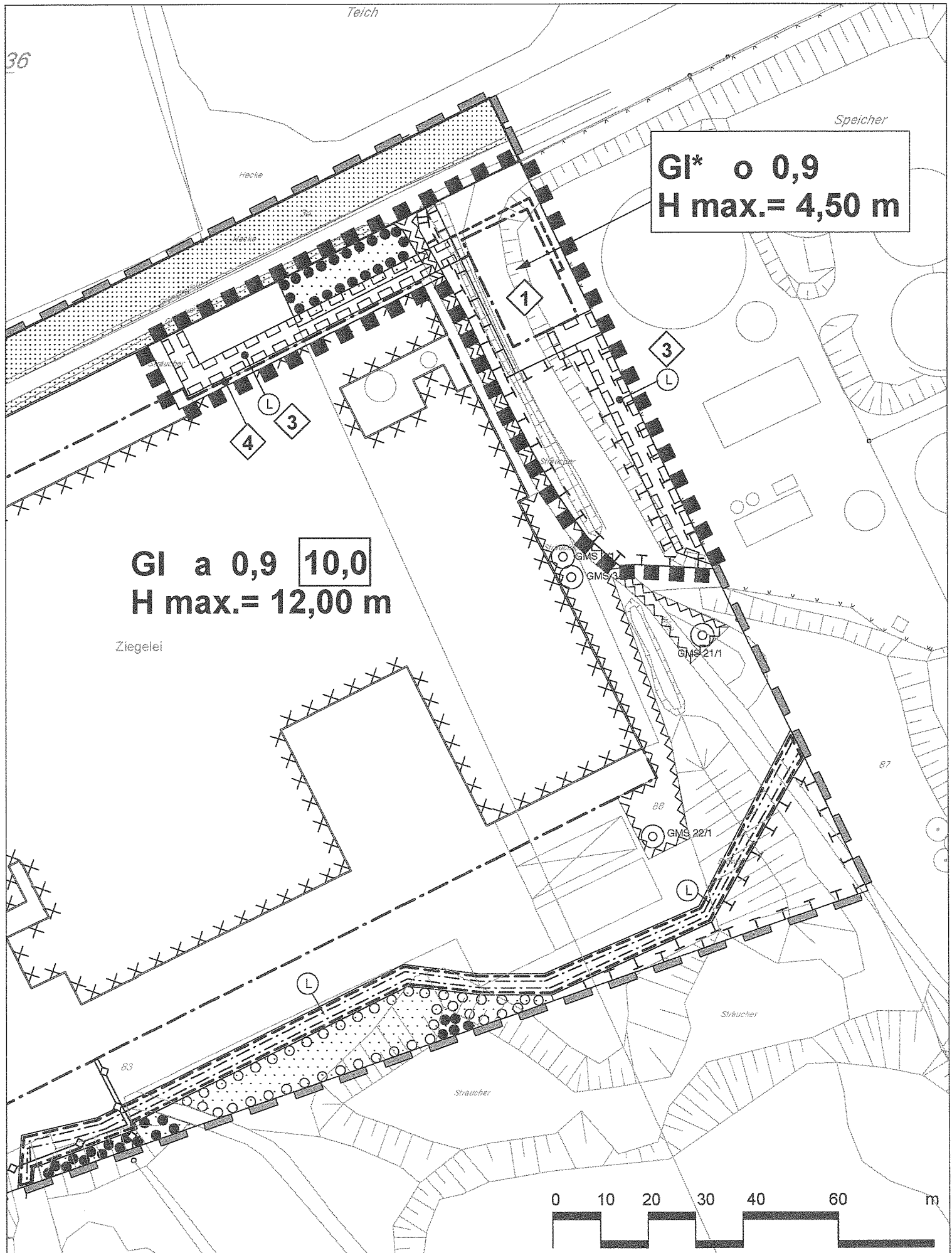
1. ÄNDERUNG



PLANÜBERSICHT M 1 : 10.000

DATUM	07.11.2012	
PL ^{GR}	113 x 62	
BEARB.	CL / KW	
M.	1 : 1.000	
		





PLANZEICHENERLÄUTERUNG

FESTSETZUNGEN gem. § 9 BauGB und BauNVO

ART DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

GI / GI *

Industriegebiet, siehe textliche Festsetzung Nr. 1

MASS DER BAULICHEN NUTZUNG gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB

0,9

Grundflächenzahl

H max =

Maximale Baukörperhöhe bezogen auf Oberkante zugeordneter Erschließungsstraße
siehe textliche Festsetzung Nr. 2

10,0

Baumassenzahl

BAUWEISE, BAULINIEN, BAUGRENZEN gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB

a

Abweichende Bauweise, siehe textliche Festsetzung Nr. 3

o

Offene Bauweise

— — — — —

Baugrenze

VERKEHRSFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB

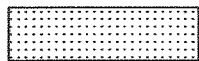


Straßenverkehrsflächen



Straßenbegrenzungslinie

Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung:



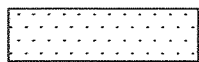
- Begleitendes Grün als Bestandteil der Verkehrsfläche

HAUPTVERSORGUNGSLEITUNGEN gem. § 9 (1) Nr. 13 BauGB



Unterirdisch

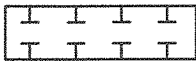
GRÜNFLÄCHEN gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB



Private Grünfläche

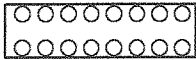
Planzeichenerläuterung

FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB



Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG, PFLANZ- UND ERHALTUNGSBINDUNG gem. § 9 (1) Nr. 25 BauGB



Flächen zur Anpflanzung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von bodenständigen Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen



Zu erhaltende Einzelbäume

SONSTIGE PLANZEICHEN



Grenze der 1. Änderung des Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB



Grenze des rechtskräftigen Bebauungsplanes gem. § 9 (7) BauGB



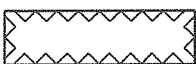
Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Flächen gem. § 9 (1) Nr. 21 BauGB



Mit Leitungsrecht belastete Fläche zugunsten der Versorgungsträger

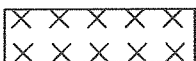


Sichtdreiecke - nachrichtliche Darstellung - sind von jeglicher Sichtbehinderung von 0,8 m bis 2,5 m über Fahrbahnoberkante freizuhalten gem. § 9 (1) Nr. 10 BauGB



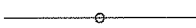
Von der Bebauung freizuhaltende Schutzfläche gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB

KENNZEICHNUNGEN gem. § 9 (5) BauGB



Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind
gem. § 9 (5) Nr. 3 BauGB

BESTANDSDARSTELLUNGEN UND HINWEISE



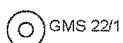
Vorhandene Flurstücksgrenze

83

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



Grundwassermessstelle, siehe textliche Festsetzung Nr. 4.2

ERLÄUTERUNGEN DER 1. ÄNDERUNG

-  Änderung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur in Fläche für Industriegebiet.
Ergänzung der Textlichen Festsetzung um Punkt 1.4
-  Festsetzung einer abweichenden Gebäudehöhe (4,50m) für den Änderungsbereich.
-  Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten der Versorgungsträger
-  Baugrenze nach Süden verlegt

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. ART DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 (4 - 10) BauNVO)

1.1 Das festgesetzte Industriegebiet wird nach Art der zulässigen Betriebe und Anlagen eingeschränkt. Zulässig sind:

- Betriebe zur Lagerung und Aufbereitung von Bauschutt, anderen mineralischen Abfällen und Abfällen, die typischerweise im Bereich der Bauwirtschaft anfallen
- Lagerplätze und Lagerhäuser

1.2 Einzelhandel ist im Plangebiet grundsätzlich ausgeschlossen.

1.3 Im Industriegebiet sind die gem. § 9 (3) Nr. 2 BauNVO sonst ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

1.4 Innerhalb des mit GI* gekennzeichneten Industriegebietes ist gem. § 9 (2) BauGB neben der unter Pkt. 1.1 genannten Nutzungen die Errichtung und der Betrieb einer Biogasanlage nebst der zugehörigen Nebeneinrichtungen, wie z.B. Gasverdichter- und Übergabestation unter der Voraussetzung zulässig, dass gutachterlich nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz der in der Umgebung vorhandenen im Hinblick auf den Immissionsschutz schutzwürdigen Nutzungen gewährleistet wird.

2. MASS DER BAULICHEN NUTZUNG

(gem. § 9 (1) Nr. 1 u. (2) BauGB i.V.m. § 16 (2) Nr. 4 BauNVO)

2.1 Die Baukörperhöhe wird im Industriegebiet mit maximal 12,00 m bzw. 4,50 m zugelassen. Bezugspunkt ist die Oberkante fertiger zugeordneter Erschließungsstraße (Brookallee).

2.2 Eine Überschreitung der zulässigen Baukörperhöhen für technisch erforderliche, untergeordnete Bauteile (z.B. Schornsteine, Masten, technische Aufbauten für Aufzüge) kann ausnahmsweise gem. § 16 (6) BauNVO zugelassen werden. Die technische Erforderlichkeit ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen.

3. BAUWEISE UND ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFLÄCHE

(gem. § 9 (1) Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 (4) UND § 23 (3) BauNVO)

3.1 In den mit a (abweichende Bauweise) gekennzeichneten Flächen ist eine Überschreitung der Gebäudelängen von 50 m zulässig. Dabei sind die für eine offene Bauweise erforderlichen Grenzabstände gem. BauO NW einzuhalten.

Textliche Festsetzungen

4. DIE VON BEBAUUNG FREIZUHALTENDEN SCHUTZFLÄCHEN SOWIE VORKEHRUNGEN ZUM SCHUTZ VOR SCHÄDLICHEN UMWELTEINWIRKUNGEN (gem. § 9 (1) Nr. 24 BauGB)

- 4.1 Die innerhalb des Plangebietes gekennzeichneten Grundwassermessstellen sowie ihre Zuwegung sind von jeglicher Bebauung freizuhalten.
- 4.2 Der Betrieb von Anlagen zum Brechen, Mahlen oder Zerkleinern von künstlichem oder natürlichem Gestein ist nur innerhalb der baulichen Anlagen zulässig.

5. MASSNAHMEN UND FLÄCHEN FÜR MASSNAHMEN ZUM SCHUTZ, ZUR PFLEGE UND ZUR ENTWICKLUNG VON BODEN, NATUR UND LANDSCHAFT (gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB)

- 5.1 Die im Osten des Plangebietes festgesetzten „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ sind als Brachfläche zu erhalten.
- 5.2 Auf der am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzten „Privaten Grünfläche“ ist westlich der „Fläche zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ als „Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ ein Krautsaum zu entwickeln und von Gehölzen freizuhalten.

6. FLÄCHEN ZUR ANPFLANZUNG UND / ODER MIT BINDUNGEN ZUM ERHALT VON BÄUMEN UND STRÄUCHERN (gem. § 9 (1) Nr. 25 a / b BauGB)

- 6.1 Die entlang der Brookallee innerhalb der als „Öffentlicher Verkehrsfläche - Verkehrsgrün“ festgesetzten Fläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten.
- 6.2 Die festgesetzten „Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern“ sind mit bodenständigen Sträuchern und Gehölzen I. und II. Ordnung flächendeckend zu begrünen, zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.
Dabei ist auf den nördlich der Brookallee sowie am westlichen Rand des Plangebietes festgesetzten „Privaten Grünflächen“ alle 15 m bis 20 m ein bodenständiger Laubbaum I. Ordnung zu pflanzen.
- 6.3 Auf den mit Erhaltungsgebot belegten Flächen sind die vorhandenen Gehölze dauerhaft zu erhalten. Ausfall ist durch Neuanpflanzungen mit bodenständigen Gehölzen zu ersetzen.

HINWEISE

1) ALTLASTEN

Bauvorhaben und Nutzungsänderungen sind nur nach Vorlage eines Abbruch- und Entsorgungskonzeptes und mit Zustimmung der Unteren Abfallwirtschafts- und Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Coesfeld zulässig.

2) DENKMÄLER

Bei Bodeneingriffen können Bodendenkmäler (kulturgeschichtliche Bodenfunde, d. h. Mauerwerk, Einzelfunde aber auch Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit) entdeckt werden. Die Entdeckung von Bodendenkmälern ist der Gemeinde Rosendahl und dem Landschaftsverband Westfalen- Lippe, Westf. Museum für Archäologie / Amt für Bodendenkmalpflege, Münster unverzüglich anzuzeigen (§§ 15 und 16 DSCHG).

3) WERBEANLAGEN

Werbeanlagen, die den Verkehrsteilnehmer auf der B 474 ansprechen sollen, bedürfen im Einzelfall der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), in der zuletzt geänderten Fassung.

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), in der zuletzt geänderten Fassung.

Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S. 58).

Bauordnung für das Land Nordrhein-Westfalen - Landesbauordnung - (BauO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 01.03.2000 (GV. NRW. S. 256) (1), in der zuletzt geänderten Fassung.

Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NRW) in der Fassung der Bekanntmachung vom 14.07.1994 (GV. NRW. S. 666), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wassergesetz für das Land Nordrhein-Westfalen (Landeswassergesetz - LWG -) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25.06.1995 (GV. NRW. S. 926), in der zuletzt geänderten Fassung.

Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 31.07.2009 (BGBl. I S.2585), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), in der zuletzt geänderten Fassung.

Landschaftsgesetz NRW (LG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.07.2000 (GV.NRW. S. 568) in der zuletzt geänderten Fassung.

Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), in der zuletzt geänderten Fassung.

Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830), in der zuletzt geänderten Fassung.

Vierte Verordnung zur Durchführung des Bundesimmissionsschutzgesetzes (Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen - 4. BImSchV) vom 14.03.1997 (BGBl. I S. 504), in der zuletzt geänderten Fassung.

ÄNDERUNGSVERFAHREN

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 2 und § 2a des Baugesetzbuches beschlossen, diese
1. Änderung des Bebauungsplanes aufzustellen.
Dieser Beschluss ist am _____ ortsüblich bekannt gemacht worden.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Bauleitplanung hat am _____ gem. § 3 Abs. 1 des
Baugesetzbuches stattgefunden.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Die Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange über die Bauleitplanung hat
vom _____ bis _____ gem. § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches stattgefunden.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches beschlossen, diese
1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - öffentlich auszulegen.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes - Entwurf mit Begründung - hat gem. § 3 Abs. 2 des
Baugesetzbuches in der Zeit vom _____ bis _____ einschließlich zu jedermanns Einsicht
öffentlich ausgelegen.

Diese Auslegung gem. § 3 Abs. 2 wurde gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen gem. § 4 Abs. 2
des Baugesetzbuches durchgeführt.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Der Rat der Gemeinde hat am _____ gem. § 10 des Baugesetzbuches diese 1. Änderung des
Bebauungsplanes als Satzung beschlossen.
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Dieser Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt
Rosendahl, den _____

Bürgermeister

Gem. § 10 Abs. 3 des Baugesetzbuches ist der Beschluss der 1. Änderung des Bebauungsplanes am
_____ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Mit dieser Bekanntmachung ist die 1. Änderung des Bebauungsplanes in Kraft getreten.
Rosendahl, den _____

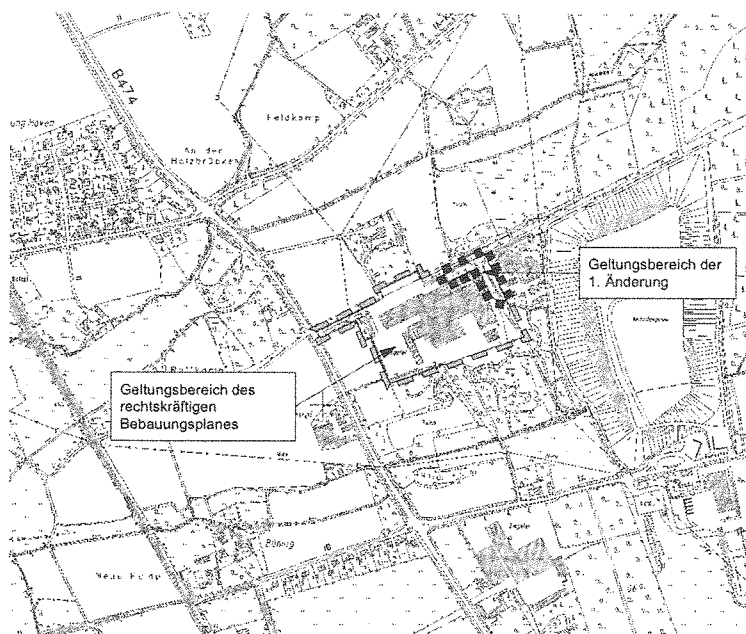
Bürgermeister

Bebauungsplan

„Ziegelei“ 1. Änderung

Begründung – Entwurf –

Gemeinde Rosendahl



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Derzeitige Situation	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
2	Änderungspunkte	4	
3	Erschließung	5	
4	Natur und Landschaft / Freiraum	5	
4.1	Eingriffsregelung	5	
4.2	Biotop- und Artenschutz	6	
4.3	Natura 2000	7	
4.4	Wasserwirtschaftliche Belange	7	
4.5	Forstliche Belange	7	
5	Ver- und Entsorgung	7	
6	Immissionsschutz	8	
7	Denkmalschutz	8	
8	Umweltbericht	8	
8.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	8	
8.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung	10	
8.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	11	
8.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	11	
8.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	12	
8.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	12	
8.7	Zusätzliche Angaben	12	
8.8	Zusammenfassung	13	

Anhang

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich

Der Rat der Gemeinde Rosendahl hat am beschlossen, den Bebauungsplan „Ziegelei“ im Süden des Ortsteils Osterwick, östlich der B 474 zu ändern.

Das Plangebiet der 1. Änderung umfasst eine ca. 800 qm große Teilfläche am nordöstlichen Rand des Plangebietes.

Die Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches der 1. Änderung sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes entsprechend festgesetzt.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Anlass der Planung ist die Errichtung einer Biogasanlage außerhalb des Plangebietes im Bereich Coesfeld- Höven, die aufbereitetes Biogas an Thyssengas übergeben soll. Um dieses Biogas in das Transportnetz der Thyssengas einzuspeisen, ist in unmittelbarer Nähe der Biogasanlage die Errichtung einer Biogas-Einspeiseanlage (BGEA) erforderlich, die das übergebene Biogas nach qualitativer und quantitativer Messung auf den jeweils notwendigen Einspeisedruck verdichtet und anschließend in das Transportnetz der Thyssengas einspeist. Als geeigneter Standort wurde eine Fläche am nordöstlichen Rand des Bebauungsplanes Ziegelei unmittelbar südlich der Brookallee bestimmt.

Das aufbereitete Biogas wird am Eingang der Einspeiseanlage mit einem Druck von 4 bis 6 bar übergeben und anschließend auf einen Druck von max. 70 bar verdichtet. Die Biogas-Einspeiseanlage wird mit 2 Verdichtern ausgerüstet, sodass bei Ausfall eines Verdichters der 2. Verdichter die Transportaufgabe übernimmt. Der Antrieb der Verdichter wird durch Elektro- Motoren sichergestellt.

Da der rechtskräftige Bebauungsplan die betroffenen Flächen derzeit als „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft“ mit der Zweckbestimmung „Brachfläche“ festsetzt, wird eine Änderung des Bebauungsplanes erforderlich.

1.3 Derzeitige Situation

Entsprechend der Festsetzungen des Bebauungsplanes stellt sich der Änderungsbereich heute als Freifläche mit Gehölzbestand dar.

Angrenzend zum Änderungsbereich befinden sich im Westen die mittlerweile umgenutzten Fabrikgebäude einer ehemaligen Ziegelei. Östlich – außerhalb des Plangebietes des Bebauungsplanes Ziegelei – grenzen die Betriebsflächen einer Biogasanlage an.

Im Norden befindet sich durch die Brookallee mit Eingrünung vom Plangebiet getrennt ein Abgrabungssee. Im Süden liegen zwei weitere Stillgewässer.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der Regionalplan Münsterland (Gebietsentwicklungsplan Teilabschnitt Münsterland, 2004) sieht für den Bereich des Plangebietes „Agrarbereich“ vor.

Der Landschaftsplan Rosendahl des Kreises Coesfeld setzt für das Plangebiet keine Schutzgebiete oder sonstige Festsetzungen fest. Im Norden grenzt das Naturschutzgebiet „Höven“ an das Plangebiet an.

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Rosendahl stellt für den betrachteten Bereich „Gewerbliche Baufläche“ dar. Für die nördlich und östlich angrenzenden Flächen werden „Flächen für Abgrabungen und für die Gewinnung von Bodenschätzen“ dargestellt.

Westlich des Plangebietes verläuft die Bundesstraße B 474 (Coesfelder Straße) von Holtwick nach Coesfeld.

2 Änderungspunkte

- **Änderung von „Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ in Industriegebiet**

Die für die Errichtung der Biogas-Einspeiseanlage erforderlichen Flächen werden als Industriegebiet gem. § 9 BauNVO festgesetzt. Ergänzend zu den innerhalb des übrigen Plangebietes zulässigen Nutzungen wird hier die Errichtung einer Biogas-Einspeiseanlage als allgemein zulässige Nutzung festgesetzt. Zur Sicherung des Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen wird die Zulässigkeit gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB an die Bedingung geknüpft, dass die Einhaltung eines ausreichenden Immissionsschutz für die umgebenden Nutzungen gutachterlich nachgewiesen wird.

Die überbaubaren Flächen werden mit Baugrenzen entsprechend dem konkret vorgesehenen Projekt festgesetzt.

Die Baukörperhöhe wird für diesen Teilbereich mit einer Höhe von mx. 4,50 m festgesetzt. Die sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzungen werden entsprechend dem angrenzend festgesetzten Industriegebiet übernommen.

- **Festsetzung eines Leitungsrechtes für die Versorgungsträger**

Zur Anbindung der Biogas-Einspeiseanlage an die Biogasanlage im Osten und das bestehende Gasleitungsnetz nördlich des Plangebietes wird innerhalb des Plangebietes ein Leitungsrecht für die Versor-

gungsträger festgesetzt. Das Leitungsrecht umfasst den erforderlichen Schutzstreifen in einer Breite von 2,50 beiderseits der Leitungstrasse, d.h. insgesamt 5,0 m. Die Leitung verläuft innerhalb der festgesetzten Fläche zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft entlang der östlichen Plangebietsgrenze bis zum geplanten Standort der Einspeiseanlage. Von dort verläuft es nördlich der bestehenden Gebäude in nordöstlicher Richtung bevor es nach ca. 50 m in nördlicher Richtung die Brookallee quert.

3 Erschließung

Die Erschließung des Plangebietes wird wie bisher über die Brookallee, die im Bebauungsplan als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt ist, sichergestellt.

Erhebliche zusätzliche Verkehre, die sich negativ auf den Verkehrsablauf der B 474 auswirken könnten, sind hierdurch nicht zu erwarten.

4 Natur und Landschaft / Freiraum

Durch die bauliche Inanspruchnahme der bisher als Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gesicherten Flächen wird die östliche Eingrünung des Plangebietes auf einer Länge von ca. 40 m aufgehoben. Vor dem Hintergrund, dass unmittelbar östlich angrenzend an das Plangebiet mit den Flächen der Biogasanlage wiederum baulich genutzte Flächen angrenzen, wird durch diese Inanspruchnahme keine Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ausgelöst.

4.1 Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Die gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzte und durch die Änderung überplante Fläche ist außerhalb des Bebauungsplans auf einer externen Fläche auszugleichen. Der erforderliche Ausgleich wird über den Ökopool des Kreises Coesfeld („Öcoe-punkt“) geleistet.

4.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung festzustellen, ob Vorkommen europäisch geschützter Arten im Plangebiet aktuell bekannt oder zu erwarten sind und bei welchen dieser Arten aufgrund der Wirkungen des Vorhabens Konflikte mit artenschutzrechtlichen Vorschriften potenziell nicht ausgeschlossen werden können – bzw. ob und welche Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte erforderlich werden.

Das Plangebiet stellt sich vorwiegend als regelmäßig gepflegte Rasenfläche und als Gehölzstreifen dar. Der Gehölzstreifen hat eine unterschiedliche Zusammensetzung, die vorwiegend aus Pioniergehölzen gebildet wird (z.B. Weiden, Pappeln, Birken). Die Gehölze stehen auf einer Böschung etwas erhöht zu der Rasenfläche.

Angrenzend zum Änderungsbereich befinden sich alte Fabrikgebäude sowie mit Schornstein im Westen, sowie Gärbehälter einer Biogasanlage östlich des Plangebietes. Im Norden grenzt hinter einer Straße (Brookallee) mit einer Eingrünung durch Gehölze ein Abgrabungssee an. Im Süden liegen zwei weitere Stillgewässer.

Für planungsrelevante Arten ist der Änderungsbereich aufgrund seiner geringen Größe und seiner Struktur nicht als essenzielles Brut- und Nahrungshabitat geeignet. Die Fläche ist zu klein für Offenlandarten und hat zu wenige Strukturen in Form von (alten) Bäumen, so dass Waldarten oder Höhlenbrütern ausgeschlossen werden können. Ferner besteht eine Vorbelastung durch die angrenzende Nutzung. Es sind keine Strukturen vorhanden, die auf ein Quartier für Fledermäuse schließen lassen.

Die bestehenden Gehölze können jedoch potenziell als Leitlinie zwischen dem See nördlich des Plangebietes und den Seen südlich des Plangebietes von Fledermäusen genutzt werden.

Die Planung sieht vor, dass ein Streifen westlich des Änderungsbereichs als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ mit den darauf bestehenden Gehölzen außerhalb des Änderungsbereichs erhalten bleibt. Die geringe Höhe (max. 4 m) des geplanten Gebäudes und die Lage am Fuß der Böschung wirken sich nicht negativ auf die potenzielle Leitlinie aus. So dass die Funktion als Leitlinie hierdurch nicht beeinträchtigt wird.

Die Festsetzung eines Leitungsrecht stellt keine Verbotstatbestand gem. § 44 BNatSchG dar.

Planungsrelevante Arten werden so durch die Änderung nicht betroffen. Es werden keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG mit der Planung vorbereitet.

* Ministerium für Wirtschaft, Energie, Bauen, Wohnen und Verkehr NRW und des Ministeriums für Klimaschutz, Umwelt, Landwirtschaft, Natur und Verbraucherschutz vom 22.12.2010: Artenschutz in der Bauleitplanung und bei der baurechtlichen Zulassung von Vorhaben. Gemeinsame Handlungsempfehlungen

Im Zuge des allgemeinen Artenschutzes wäre es wünschenswert, dass notwendige Entnahmen bestehender Bäume nicht während der Brut- und Aufzuchszeiten (01.03-30.09) durchgeführt werden. Sollte dies nicht möglich sein, ist mit der zuständigen Unteren Landschaftsbehörde abzustimmen, ob eine ökologische Baubegleitung notwendig ist.

4.3 Natura 2000

In einem Abstand von ca. 1,3 km beginnt im Westen das FFH-Gebiet „Felsbachaue“ (DE-4008-304). Eine Auswirkung auf das FFH-Gebiet ist durch die Planung nicht zu erwarten, da es sich bei der Änderung nur um eine geringfügige Erweiterung der bestehenden Bebauung handelt. Die für die Meldung ausschlaggebenden Erlen-Eschen- und Weichholz-Auenwälder werden durch die Planung aufgrund der Entfernung nicht negativ beeinträchtigt.

4.4 Wasserwirtschaftliche Belange

Es befinden sich keine Oberflächengewässer innerhalb des Plangebietes. Sonstige wasserwirtschaftliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

4.5 Forstliche Belange

Forstliche Belange sind von der Planung nicht betroffen.

5 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung der geplanten Biogas-Einspeiseanlage erfolgt durch Anschluss an die vorhandenen Netze.

Zur Versorgung mit Löschwasser ist im Nahbereich der geplanten Biogas-Einspeiseanlage die Sickerwasseraufbereitungsanlage mit einem als Löschwasservorratsbehälter dienenden Klarwasserbehälter - mit einem Volumen von ca. 500 m³ - vorhanden. Weiterhin stehen in einer Entfernung von ca. 400 m ein weiterer Löschwasservorratsbehälter sowie ein Unterflurhydrant auf einer Leitung DN100 zur Verfügung.

Die Beseitigung des nicht schädlich verunreinigten Niederschlagswassers kann entsprechend dem Entwässerungskonzept für den Bebauungsplan Ziegelei grundsätzlich durch Einleitung des Niederschlagswassers in einen südlich des Plangebietes gelegenen Graben erfolgen.

6 Immissionsschutz

Von den Motoren der Gasverdichter geht ein Schalldruckpegel von max. 89 dB(A) aus. Diese soll durchgängig über 24 h betrieben werden. Es ist vorgesehen, den Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen durch geeignete bauliche Maßnahmen (bspw. Einhausung) in Abstimmung auf die dann vorliegende technische Planung sicherzustellen. Um den Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen auf Ebene des Bebauungsplanes sicherzustellen, wird im Bebauungsplan gem. § 9 (2) Nr. 2 BauGB festgesetzt, dass die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Anlage erst besteht, wenn durch eine lärmtechnische Prognose nachgewiesen wird, dass der Immissionsschutz der umgebenden Nutzungen gewährleistet wird.

7 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind von der Bebauungsplanänderung nicht betroffen.

8 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 Bebauungsplans voraussichtlich verbundenen Umweltauswirkungen ermittelt und bewertet wurden. Inhaltlich und in der Zusammenstellung der Daten berücksichtigt der Umweltbericht die Vorgaben der Anlage zu §§ 2 (4) und 2a BauGB.

Der Untersuchungsrahmen des Umweltberichts umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplans. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraums.

8.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele

• Vorhaben

Die Änderung des Bebauungsplans sieht vor, eine Verdichterstation als Erweiterung für die bestehende angrenzende Biogasanlage planungsrechtlich zu ermöglichen. Dazu muss eine bestehende Fläche, die gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt wurde, in überbaubare Fläche geändert 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 konkretisiert.

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, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz	Die Berücksichtigung dieser Schutzgüter ist gesetzlich im Bundesnaturschutzgesetz, dem Landschaftsgesetz NW, 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) sowie der Bundesartenschutzverordnung vorgegeben. Weitere Auskünfte geben die Fachinformationssysteme des Landesamts für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz (LANUV).
Boden und Wasser	Hier sind die Vorgaben des Bundesnaturschutzgesetzes, des Bundes- und Landesbodenschutzgesetzes (u.a. zum sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden, zur nachhaltigen Sicherung oder Wiederherstellung der Bodenfunktionen), der Bundesbodenschutzverordnung und bodenschutzbezogene Vorgaben des Baugesetzbuches (z.B. Bodenschutzklausel) sowie das Wasserhaushaltsgesetz und das Landeswassergesetz (u.a. zur Sicherung der Gewässer zum Wohl der Allgemeinheit und als Lebensraum für Tier und Pflanze) die zu beachtenden gesetzlichen Vorgaben.
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 Baugesetzbuches 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.

8.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkung bei Durchführung der Planung (Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen)

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Auswirkungsprognose

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Umweltauswirkungen
Mensch	Das Plangebiet umfasst eine bestehende Brachfläche die zum Teil mit Gehölzen bestanden ist. Angrenzend befinden sich östlich eine Biogasanlage bzw. westlich die zu gewerblichen Zwecken umgenutzten Flächen einer ehemaligen Ziegelei.	Eine besondere Erholungsnutzung hat die Fläche nicht. Sie wird auch nicht für die Lebensmittelproduktion verwendet. Als Voraussetzung für die planungsrechtliche Zulässigkeit der geplanten Maßnahme ist die Sicherstellung des Immissionsschutzes der im Umfeld bestehenden Wohnnutzung gutachterlich nachzuweisen. Mit der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen des Schutzguts vorbereitet.
Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt	Im Plangebiet befindet sich eine regelmäßig geschnittene Rasenfläche am Fuße einer mit unterschiedlichen Gehölzen (z.B. Weide, Birke, Pappeln) bewachsenen Böschung. Angrenzend im Osten befindet sich eine Biogasanlage mit großen Fermentern. Westlich schließt sich ein Gewerbegebiet mit großen mittlerweile leerstehenden Gebäuden und einem hohen Schornstein an. Die Fläche ist als „Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft“ gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt. Im Norden liegt ein See, der als geschütztes Biotop (GB-4008-426), Biotopkatasterfläche (BK-4008-0080), Verbundsystem (VB-MS-4008-101) und Naturschutzgebiet (NSG-Höven) ausgewiesen ist. Im Süden liegt eine weitere Biotopkatasterfläche (BK-4008-0086).	Mit der Planung wird die gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte Fläche größtenteils überplant. Die bestehenden Strukturen werden hier kleinflächig überbaut und die Fläche somit versiegelt. Am westlichen Rand der Fläche bleiben jedoch auch Gehölze erhalten. Der notwendige Ausgleich wird auf externe Flächen verlagert. Der Ausgleich erfolgt über den Ökopool des Kreises Coesfeld. Die angrenzenden Schutzgebiete werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Bei Einhaltung der vorgeschlagenen Maßnahmen werden keine erheblichen Beeinträchtigungen durch die Planung vorbereitet.
Arten- und Biotopschutz	Mit planungsrelevanten Offenland- oder Waldarten ist aufgrund der Flächengröße und der Strukturen nicht zu rechnen. Es stellt ebenfalls kein essenzielles Brut- oder Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten dar. Die Gehölze können jedoch als potenzielle Leitlinie fungieren und von potenziell vorkommenden Fledermäusen genutzt werden. Die Leitlinie verbindet den See mit den Gehölzen im Norden und die Teiche im Süden miteinander.	Planungsrelevante Arten sind von der Planung nicht betroffen, da sie innerhalb des Plangebietes keine essenziellen Brut- oder Nahrungshabitate haben. Die Leitlinienfunktion bleibt durch den teilweisen Erhalt der Gehölze außerhalb des Plangebietes und die niedrige Bauweise am Fuß der Böschung erhalten. Somit werden mit der Planung keine Verbotsstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.
Boden	Bei dem Boden handelt es sich um einen nicht schutzwürdigen Typischen Pseudogley. Die Bodenwertzahl hat mit Werten zwischen 30 und 50 nur eine mittlere Wertigkeit.	Unter den versiegelten Bereichen ist die Boden-genese nachteilig beeinträchtigt. Der Boden wird nur kleinflächig versiegelt. Insgesamt entstehen durch die Änderungen keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut.
Wasser	Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer. Es liegen keine Schutzausprägungen für das Plangebiet vor.	Durch die Versiegelung ist die Grundwasserneubildungsrate an diesen Stellen kleinflächig beeinträchtigt. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Schutzguts Wasser besteht jedoch nicht.

Luft und Klima	Die Flächen des Plangebiets haben eine positive Wirkung auf das vorherrschende Außenbereichsklima.	Durch die Änderungen werden nur kleinflächige Versiegelungen vorbereitet, so dass nur geringe negative Auswirkungen auf das lokale Mikroklima entstehen. Es werden mit der Änderung erneuerbare Energien gefördert. Mit der Planung werden keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut vorbereitet.
Landschaft	Das Landschaftsbild ist aufgrund der Kleinflächigkeit des Plangebiets vorwiegend durch die angrenzende Biogasanlage und die Gebäude der ehemaligen Ziegelei mit dem hohen Schornstein geprägt. Die bestehenden Gehölze des Plangebietes haben eine trennende Funktion zwischen den versiegelten Bereichen.	Die Planung sieht ein Bauwerk geringer Höhe vor, so dass es nicht zu einer erheblichen Beeinträchtigung kommt. Zudem werden die bestehenden Gehölze zum Teil erhalten. Es verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen .
Kultur- und Sachgüter	Es liegen keine Kultur- und Sachgüter innerhalb des Plangebietes.	Es erfolgt keine erhebliche Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern.
Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern	Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Hieraus resultieren Auswirkungen auf die Struktur- und Artenvielfalt von Flora und Fauna, aber auch Einflüsse auf den Boden- und Wasserhaushalt. Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern, die über diese „normalen“ Zusammenhänge hinausgehen, bestehen nicht. Es liegen im Plangebiet keine Schutzgüter vor, die in unabdingbarer Abhängigkeit voneinander liegen (z.B. extreme Boden- und Wasserverhältnisse mit aufliegenden Sonderbiotopen bzw. Extremstandorten).	Es bestehen keine besonderen Wirkungsgefüge zwischen den einzelnen Schutzgütern, daher kann nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung ausgegangen werden.

8.3 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 weiterhin der Sukzession überlassen. Die Biogasanlage könnte ihr Potenzial jedoch nicht im vollen Maße ausschöpfen.

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

• Nutzung erneuerbarer Energien und sparsamer Umgang mit Energien

Durch die Planung wird die Nutzung erneuerbarer Energien, hier in Form einer Biogasanlage, gefördert.

• Eingriffsregelung

Mit der Planung wird ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist.

Der durch die Änderungen des Bebauungsplans entstehende ökologische Ausgleichsbedarf ist auf externen Flächen auszugleichen (s.a.

Anhang). Der erforderliche ökologische Ausgleich wird über den Ökopool des Kreises Coesfeld („Öcoe-punkt“) geleistet.

8.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans sind keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen nachteiliger Art verbunden, da

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden angrenzenden Wohnnutzung und Gewerbebetriebe im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu ermitteln und durch geeignete Maßnahmen zu beseitigen sind,
- Keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsextern ausgeglichen wird.

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

8.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Anderweitige alternative Planungsmöglichkeiten bestehen nicht, da es sich hierbei um die Erweiterung der angrenzenden Biogasanlage handelt und es somit zwingende technische Gründe für den Standort gibt.

8.7 Zusätzliche Angaben

Die erforderliche Datenerfassung für die Umweltprüfung erfolgte anhand von Erhebungen bzw. Bestandskartierungen des städtebaulichen und ökologischen Zustands der Umgebung.

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

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.

Weitere 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

8.8 Zusammenfassung

Die Gemeinde Rosendahl beabsichtigt am südlichen Rand des Gemeindegebietes an der B 474 in der Nähe der Ortslage Höven die Erweiterung einer Biogasanlage in Form einer Verdichterstation zu ermöglichen. Hierzu werden kleinflächig Gehölze und eine Rasenfläche in Anspruch genommen und überplant.

Mit der Planung entsteht ein Eingriff in Natur und Landschaft gem. § 14 ff BNatSchG, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1a (3) BauGB vom Verursacher auszugleichen ist. Die in Anspruch genommene gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzte Fläche ist an anderer Stelle wieder auszugleichen.

Die artenschutzrechtliche Vorprüfung kommt zu dem Ergebnis, dass keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet werden, sofern die Funktionsfähigkeit der vorhandenen Leitlinie in Form eines Gehölzstreifens gewährleistet bleibt.

Aus dem Umweltbericht geht hervor, dass mit der Änderung des Bebauungsplans „Ziegelei“ keine erheblichen Umweltauswirkungen verbunden sind.

Bearbeitet im Auftrag der Gemeinde Rosendahl
Coesfeld, im November 2012

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

ANHANG

Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Zur Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird das Biotopwertverfahren des Landes Nordrhein-Westfalen* angewandt.

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 potenziellen Eingriffe innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans möglich ist.

* LANUV: Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW, Recklinghausen, 2002

Die Flächen, die durch das Leitungsrecht überlagert werden und im derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt wurden, sind in der Bilanzierung als Brache berechnet worden. Folglich ist eine natürliche Sukzession inklusive einem Bewuchs durch Gehölze hier zu erwarten.

Ein Gehölzbewuchs auf den mit Leitungsrecht überlagerten Flächen ist aus sicherheitstechnischen Gründen nicht zulässig, daher müssen diese Bereiche regelmäßig von Gehölzen im Zuge von Wartungsarbeiten befreit werden. Daher werden diese Flächen mit einem Korrekturfaktor belegt.

Durch die Überlagerung von Leitungsrecht auf den übrigen Flächen wird kein Eingriff gem. § 14 ff BNatSchG vorbereitet.

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bilanzierung des rechtskräftigen Bebauungsplans "Ziegelei"

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Grundwert	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
5.1 Fläche gem. § 9 (1) 20 BauGB als Brache < 5 Jahre	1.110,00	5,40	1,00	5,40	5.994,00
Summe Bestand G1	1.110,00				5.994,00

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Beschreibung	Bewertungsparameter				
	Fläche (qm)	Wertfaktor	Korrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
Gewerbe- und Industriefläche (GRZ 0,9)	800,00				
1.1 Versiegelte Fläche	720,00	0,00	1,00	0,00	0,00
4.3 Grün im Gewerbegebiet	80,00	2,00	1,00	2,00	160,00
5.1 Fläche gem. § 9 (1) 20 BauGB als Brache < 5 Jahre *	310,00	5,40	0,90	4,86	1.506,60
Summe Planung G2	1.110,00				1.666,60

* Mit Leitungsrecht überlagerte Flächen, die im rechtskräftigen Bebauungsplan gem. § 9 (1) 20 BauGB festgesetzt wurden. Korrekturfaktor von 0,9 ergibt sich aus den regelmäßigen Begehungen und Wartungsarbeiten.

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	1.666,60	-5.994,00	=	-4.327,40
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertdefizit von rund		-4.330,00 Biotopwertpunkten.		

