

Bebauungsplan Nr. 15

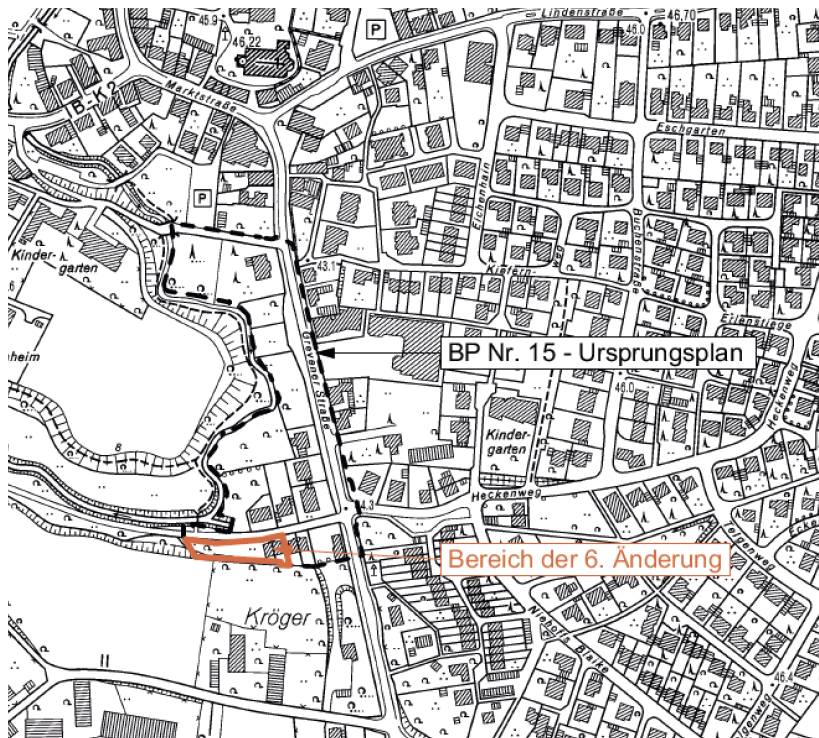
„Grevener Straße“

- 6. Änderung

Begründung

Verfahren gem. § 13 BauGB | Satzungsbeschluss

Gemeinde Saerbeck



1	Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele	3	Inhaltsverzeichnis
1.1	Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbereich	3	
1.2	Planungsanlass und Planungsziel	3	
1.3	Planverfahren	3	
1.4	Planungsrechtliche Vorgaben	3	
1.5	Derzeitige Situation	4	
2	Änderungspunkte	4	
2.1	Änderung von „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“	4	
2.2	Änderung von „Private Grünfläche“ in „Allgemeines Wohngebiet“	5	
2.3	Änderung der überbaubaren Flächen	5	
2.4	Änderung der zulässigen Bauweise	5	
2.5	Änderung von „Pflanzgebot für hochstämmige Einzelbäume“ in „Zu erhaltende Einzelbäume“	5	
2.6	Änderung von „Straßenverkehrsfläche“ in „Private Grünfläche“	5	
2.7	Aufnahme einer Festsetzung zur Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes innerhalb der privaten Grünfläche	6	
3	Erschließung	6	
4	Belange der Umwelt	6	
4.1	Eingriffsregelung	6	
4.2	Biotop- und Artenschutz	7	
4.3	Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel	10	
5	Sonstige Belange	10	
5.1	Ver- und Entsorgung	10	
5.2	Immissionsschutz	10	
5.3	Denkmalschutz	10	
6	Verfahrenshinweis	11	

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung

1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele

1.1 Aufstellungsbeschluss und räumlicher Geltungsbe- reich

Der Rat der Gemeinde Saerbeck hat am 07.02.2019 beschlossen, den Bebauungsplan Nr. 15 „Grevener Straße“ zu ändern. Die 6. Änderung des Bebauungsplanes betrifft einen Teilbereich südlich der Straße „Zum Badensee“. Der Geltungsbereich umfasst die Parzellen 196 und 197 der Flur 43 in der Gemarkung Saerbeck.

1.2 Planungsanlass und Planungsziel

Der Bebauungsplan Nr. 15 „Grevener Straße“ regelt seit 1983 die Bebaubarkeit der Grundstücke im Bereich der Straße „Zum Badensee“. Mit der 4. Änderung des Bebauungsplans, welche im Jahr 1997 vom Rat der Gemeinde Saerbeck beschlossen worden ist, erfolgte die planungsrechtliche Änderung der zulässigen Bauweise für einige Grundstücke südlich der Straße „Zum Badensee“ dahingehend, dass neben Einzelhäusern nunmehr auch Doppelhäuser in diesem Bereich zulässig sind.

Im Sinne einer vertraglichen Nachverdichtung soll nun die mittlerweile bestehende Doppelhaushälfte (Zum Badensee Hausnr. 23, Parzelle 197) in Richtung Westen um ein weiteres Wohnhaus mit Carport erweitert werden.

Aufgrund der im aktuell rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzten Grenzen des Mischgebietes sowie der mit Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen, ist die geplante Bebauung des Grundstückes allerdings derzeit nicht zulässig.

Um die planungsrechtliche Grundlage für eine vertragliche Nachverdichtung des Gebietes zu schaffen, wird daher die 6. Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

1.3 Planverfahren

Die geplanten Änderungen des Bebauungsplanes berühren nicht die Grundzüge der Planung. Das Änderungsverfahren soll daher im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB erfolgen.

Die Durchführung einer Umweltprüfung ist für die Bebauungsplanänderung gem. § 13 (3) BauGB entbehrlich.

1.4 Planungsrechtliche Vorgaben

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 15 „Grevener Straße“ trifft für den Änderungsbereich im Osten die Festsetzung als „Mischgebiet“ und für den westlichen Teil „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“. Innerhalb der bislang festgesetzten „Privaten Grünfläche“ sind zudem Pflanzgebote für vier hochstämmige Einzelbäume festgesetzt.

Die überbaubaren Flächen im Änderungsbereich sind mit Baugrenzen festgesetzt. Im Norden verlaufen die Baugrenzen mit einem Abstand von ca. 3,00 m zur angrenzenden Erschließungsstraße. Im Westen verläuft die Baugrenze mit einem Abstand von ca. 12 m zur daran anschließenden „Privaten Grünfläche“.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 und einer maximal zulässigen Geschossflächenzahl von 0,5 definiert. Darüber hinaus ist für den Änderungsbereich gegenwärtig eine eingeschossige Bauweise mit Einzelhäusern und/oder Doppelhäusern festgesetzt (gem. der 4. Änderung des Bebauungsplans). Die zulässige Dachneigung beträgt 38° bis 45°.

1.5 Derzeitige Situation

Das Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist geprägt durch eine Doppelhausbebauung mit Wohnnutzung. Nördlich befindet sich die Straße „Zum Badensee“ sowie ein sich daran anschließendes Wohngebiet, vorwiegend bestehend aus Einfamilienhäusern. Östlich des Änderungsbereichs befinden sich eine weitere Doppelhausbebauung und ein Einzelhaus.

Südlich der Doppelhausbebauung im Änderungsbereich befinden sich private Gartenflächen. Westlich des Doppelhauses schließt eine größere Freifläche an, welche derzeit eine Wiesenfläche darstellt und einzelne, teilweise hochstämmige Gehölzstrukturen aufweist. Nordwestlich der vorgesehenen Bebauung verläuft in einem Teilbereich der Parzelle 197, eine öffentliche Abwasserleitung.

2 Änderungspunkte

Auf Grund der in Pkt. 1.2 geschilderten Zielsetzung werden folgende Änderungspunkte im Plangebiet der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Grevener Straße“ erforderlich.

2.1 Änderung von „Mischgebiet“ in „Allgemeines Wohngebiet“

Das bislang festgesetzte „Mischgebiet“ wird infolge der bereits bestehenden, sowie auch künftig vorgesehenen Wohnnutzung, zu einem „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) geändert.

In dem Allgemeinen Wohngebiet, welches in der Plandarstellung mit WA gekennzeichnet ist, sind die Ausnahmen gem. § 4 (3) BauNVO (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltung, Gartenbaubetriebe, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Hiermit soll eine möglichst hohe Wohnqualität sichergestellt werden.

2.2 Änderung von „Private Grünfläche“ in „Allgemeines Wohngebiet“

Für das geplante Bauvorhaben wird eine Erweiterung des bislang festgesetzten Mischgebietes (nunmehr Allgemeines Wohngebiet, siehe Änderungspunkt 2.1) in Richtung Westen um einen 3 m breiten Streifen (rd. 50 qm) erforderlich. Hierfür wird die bislang dort festgesetzte „Private Grünfläche“ mit der Zweckbestimmung „Parkanlage“ in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert.

2.3 Änderung der überbaubaren Flächen

Die überbaubare Fläche wird entsprechend des zuvor beschriebenen Planungsziels erweitert. Demzufolge wird das mit Baugrenzen festgesetzte Baufenster um 12 m in westliche Richtung vergrößert.

2.4 Änderung der zulässigen Bauweise

Durch die geplante Erweiterung des bestehenden Doppelhauses um ein weiteres Wohnhaus, ergibt sich die Gebäudetypologie eines Reihenhauses. Aus diesem Grund wird die Änderung der zulässigen Bauweise von bislang „Einzelhäuser“ und „Doppelhäuser“ (4. Änderung des Bebauungsplans) in eine „Offene Bauweise“ erforderlich.

2.5 Änderung von „Pflanzgebot für hochstämmige Einzelbäume“ in „Zu erhaltende Einzelbäume“

Die bislang festgesetzten anzupflanzenden vier hochstämmigen Einzelbäume wurden im Zuge der Entwicklung des Gebietes entsprechend angepflanzt.

Das in dem bislang rechtskräftigen Bebauungsplan festgesetzte Pflanzgebot für den östlich im Änderungsbereich gelegenen Baum entfällt, da das geplante Vorhaben diesen Bereich tangiert.

Entsprechend des Bestands erfolgt für die drei westlich davon gelegenen Einzelbäume die Änderung von „Pflanzgebot für hochstämmige Einzelbäume“ in „zu erhaltende Einzelbäume“.

2.6 Änderung von „Straßenverkehrsfläche“ in „Private Grünfläche“

Infolge einer vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichend realisierten Straßenführung der Straße „Zum Badensee“, erfolgt im nord-westlichen Teil des Änderungsbereiches eine redaktionelle Anpassung an den Ist-Zustand. Demnach wird für den betreffenden Teilbereich die Änderung von „Straßenverkehrsfläche“ in „Private Grünfläche“ erforderlich.

2.7 Aufnahme einer Festsetzung zur Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes innerhalb der privaten Grünfläche

Auf Grundlage der vorgenannten Änderungspunkte ist mit Umsetzung des Planvorhabens ein Eingriff in Natur und Landschaft verbunden. Der Eingriff wird durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes innerhalb der privaten Grünfläche plangebietsintern ausgeglichen.

3 Erschließung

Die Erschließung der Grundstücke ist weiterhin über das bestehende Straßennetz (Grevener Straße/Zum Badensee) gewährleistet. Die Erschließung ist von der Änderung des Bebauungsplanes somit nicht betroffen.

4 Belange der Umwelt

Der westliche Bereich der 6. Änderung befindet sich innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Emsaue zwischen Emsdetten und Saerbeck“. Mit der vorliegenden Planung ist jedoch im Vergleich zum derzeit rechtskräftigen Bebauungsplan keine Änderung mit Auswirkungen auf das bestehende Landschaftsschutzgebiet verbunden.

4.1 Eingriffsregelung

In vorliegendem Fall der vereinfachten Änderung ist zur Ermittlung des erforderlichen Ausgleichs eine Gegenüberstellung des planerischen Ist-Zustandes mit dem Planungszustand nach der 6. Änderung erforderlich. Nach derzeit rechtskräftigem Bebauungsplan ist die Fläche des Änderungsbereiches als Mischgebiet mit einer GRZ von 0,4 sowie ein Teil als „private Grünfläche“ festgesetzt.

Durch die vorliegende Änderung des Bebauungsplans wird nun ein Teil der bislang als „private Grünfläche“ festgesetzten Fläche in „Allgemeines Wohngebiet“ geändert. Die zulässige GRZ wird für den geänderten Teilbereich wie bislang mit 0,4 festgesetzt.

Darüber hinaus erfolgt aufgrund einer vom rechtskräftigen Bebauungsplan abweichend realisierten Straßenführung eine Änderung von Straßenverkehrsfläche in private Grünfläche.

Mit dem zuvor beschriebenen Vorhaben ist rechnerisch ein Biotopwertdefizit verbunden, welches jedoch durch die Aufnahme einer Festsetzung zur Anpflanzung eines hochstämmigen Obstbaumes plangebietsintern kompensiert werden kann. Mit der vorliegenden Änderung entsteht rechnerisch ein Biotopwertüberschuss von 60 Biotopwertpunkten (vgl. Anhang).

4.2 Biotop- und Artenschutz

Gemäß Handlungsempfehlung des Landes NRW* ist im Rahmen der Bauleitplanung und bei der Genehmigung von Vorhaben eine artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich. Diese erfolgt in einem dreistufigen Verfahren: In vorliegendem Fall werden die mit Umsetzung der Planung verbundenen artenschutzfachlichen Belange nach Aktenlage erstellt (Stufe I). Zudem erfolgte im April 2019 eine Bestandserfassung der vorhandenen Strukturen vor Ort.

Im Folgenden wird geprüft, 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. Sofern auf Basis der vorliegenden Untersuchungstiefe möglich, werden Maßnahmen zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte genannt.

* 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

• Bestandsbeschreibung

Der Änderungsbereich stellt sich in der Örtlichkeit als Doppelhaus mit zugehörigem Garten dar. Der Garten unterliegt einer intensiven Pflege und beinhaltet überwiegend Rasenflächen, aber auch Pflanzbeete, Sträucher und Hecken sowie eine Gartenhütte und gepflasterte Wege. Am südlichen Rand innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich vier ältere Stieleichen.

• Artvorkommen

Laut Abfrage des Fachinformationssystems (FIS) des Landesumweltamtes NRW (LANUV) können im Plangebiet (Messtischblatt 3811, Quadrant 2) unter Berücksichtigung der relevanten Lebensraumtypen (Gärten, Parkanlagen, Siedlungsbrachen) 30 planungsrelevante Arten vorkommen; dazu gehören 9 Fledermaus- und 20 Vogelarten sowie 1 Amphibienart.

Weitere Hinweise auf Vorkommen planungsrelevanter Arten liegen gem. Landschaftsinformationssammlung (@LINFOS) für das Plangebiet nicht vor.

Tab. 1: Planungsrelevante Arten für Quadrant 2 im Messtischblatt 3811, Stand: April 2019. Status: x = (Brut)Nachweis ab dem Jahr 2000 vorhanden. Erhaltungszustände: G = günstig, U = unzureichend, S = schlecht, unbek. = unbekannt. Na = Nahrungshabitat, FoRu = Fortpflanzungs- und Ruhestätte, Ru = Ruhestätte, () = potientiell Vorkommen, ! = Hauptvorkommen.

Art		Status	Erhaltungszustand in	
Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name		NRW (ATL)	Gaert
Säugetiere				
<i>Eptesicus serotinus</i>	Breitflügel­fledermaus	x	G-	Na
<i>Myotis brandtii</i>	Große Bart­fledermaus	x	U	Na
<i>Myotis dasycneme</i>	Teich­fledermaus	x	G	(Na)
<i>Myotis daubentonii</i>	Wasser­fledermaus	x	G	Na
<i>Myotis nattereri</i>	Fransen­fledermaus	x	G	(Na)
<i>Nyctalus leisleri</i>	Klein­abendsegler	x	U	Na
<i>Nyctalus noctula</i>	Abendsegler	x	G	Na
<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	Zwerg­fledermaus	x	G	Na
<i>Plecotus auritus</i>	Braunes Langohr	x	G	Na
Vögel				
<i>Accipiter gentilis</i>	Habicht	x	G-	Na
<i>Accipiter nisus</i>	Sperber	x	G	Na
<i>Alcedo atthis</i>	Eisvogel	x	G	(Na)
<i>Asio otus</i>	Waldohreule	x	U	Na
<i>Athene noctua</i>	Steinkauz	x	G-	(FoRu)
<i>Carduelis cannabina</i>	Bluthänfling	x	unbek.	(FoRu), (Na)
<i>Cuculus canorus</i>	Kuckuck	x	U-	(Na)
<i>Delichon urbica</i>	Mehlschwalbe	x	U	Na
<i>Dryobates minor</i>	Kleinspecht	x	U	Na
<i>Falco tinnunculus</i>	Turmfalke	x	G	Na
<i>Hirundo rustica</i>	Rauchschwalbe	x	U	Na
<i>Luscinia megarhynchos</i>	Nachtigall	x	G	FoRu
<i>Oriolus oriolus</i>	Pirol	x	U-	(FoRu)
<i>Passer montanus</i>	Feldsperling	x	U	Na
<i>Perdix perdix</i>	Rebhuhn	x	S	(FoRu)
<i>Phoenicurus phoenicurus</i>	Gartenrotschwanz	x	U	FoRu
<i>Serinus serinus</i>	Girlitz	x	unbek.	FoRu!, Na
<i>Strix aluco</i>	Waldkauz	x	G	Na
<i>Sturnus vulgaris</i>	Star	x	unbek.	Na
<i>Tyto alba</i>	Schleiereule	x	G	Na
Amphibien				
<i>Triturus cristatus</i>	Kammolch	x	G	(Ru)

• Vorkommen planungsrelevanter Arten

Unter Berücksichtigung des Planvorhabens (bauliche Erweiterung des bestehenden Gebäudes), der Lage des Plangebietes im Siedlungsraum, der gegebenen Störungsintensität durch die Nutzung des Hauses und des Gartens, aber auch der Ausstattung mit Grünstrukturen die als tatsächliche Fortpflanzungs-/ Ruhestätte bzw. essentielles Nahrungshabitat für planungsrelevante Arten geeignet wären sind artenschutzrechtliche Konflikte nicht anzunehmen.

Durch die behutsame bestandserhaltende Erweiterung des Gebäudes sind mit Umsetzung des Planvorhabens keine artenschutzrechtlichen Konflikte i.S. einer Tötung/ Verletzung gegenüber an Gebäude

gebundene **Fledermausarten** (Breitflügel-, Große Bart-, Teich- und Zwergfledermaus) (vgl. Tab. 1) zu erwarten. Erhebliche Störungen mit Auswirkungen auf die lokale Population oder auch eine Entnahme von Fortpflanzungs- und Ruhestätten ist nicht zu prognostizieren. Gem. § 44 (5) wird die ökologische Funktion im räumlichen Zusammenhang in jedem Fall weiterhin erfüllt. Essentielle Nahrungshabitate, die unter das Schutzregime des § 44 (1) fallen, sind im Plangebiet ebenfalls nicht vorhanden. Typische Waldfledermausarten (Wasser-, Fransenfledermaus, Kleinabendsegler, Abendsegler, Braunes Langohr) sind im Änderungsbereich nicht zu erwarten.

Vogelarten, die auf ein ausreichendes Vorkommen von Alt-/ Totholzbeständen (Kleinspecht, Star), auf Wälder, Waldränder (Pirol, Waldohreule, Waldkauz, Kuckuck), Offenland (Rebhuhn, Bluthänfling), Obstwiesen (Feldsperling), Heidegebiete (Gartenrotschwanz) bäuerliche Kulturlandschaften (Schleiereule, Steinkauz, Schwalben) und/ oder im weitesten Sinne an Gewässer gebundene Arten (Eisvogel, Nachtigall) angewiesen sind, sind innerhalb des Plangebietes nicht zu anzunehmen.

Ein Vorkommen des Girlitz als Kulturfolger ist im Plangebiet nicht mit Sicherheit auszuschließen. Eine Nutzung als Fortpflanzungs- und Ruhestätte ist jedoch nicht anzunehmen, da keine Nadelbäume im Plangebiet vorhanden sind. Eine Nutzung als Teilnahrungshabitat ist nicht auszuschließen, aber aufgrund des Planvorhabens sowie der Größe des Plangebietes nicht als essentiell zu bewerten.

Eine Funktion des Plangebietes als Fortpflanzungs- und Ruhestätte für die potentiell vorkommenden **Greifvogelarten** (Habicht, Sperber, Turmfalke) kann aufgrund der bestehenden Gartennutzung ausgeschlossen werden. Die Nutzung als Nahrungs- und Jagdhabitat durch Greifvögel ist nicht gänzlich auszuschließen, jedoch aufgrund der anthropogenen Vorbelastung und der großräumigen Jagdreviere der Arten nicht relevant.

Innerhalb des Änderungsbereiches sind Vorkommen geschützter **europäischer Vogelarten**, die in Nordrhein-Westfalen nicht zu den planungsrelevanten Arten gehören, nicht auszuschließen. Somit ist eine Entfernung von Gehölzen (Baum-, und Strauchbeständen) nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten, d.h. im Zeitraum vom 01.10. bis zum 28.02. eines jeden Jahres durchzuführen.

Ein Vorkommen von **Amphibien** (hier Kammmolch) kann aufgrund der vorhandenen Strukturen ausgeschlossen werden.

- **Maßnahme**

Unter Berücksichtigung der folgenden Maßnahme werden durch die Änderung keine artenschutzrechtlichen Verbote gemäß § 44 BNatSchG vorbereitet:

- Gemäß § 39 (5) BNatSchG sollten Gehölzrodungen nur außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeiten von Vögeln und Fledermäusen, d.h. nicht in der Zeit vom 01.03. - 30.09., durchgeführt werden. Ein entsprechender Hinweis wurde in den Bebauungsplan aufgenommen.

4.3 Anforderungen des Klimaschutzes und der Anpassung an den Klimawandel

Das Plangebiet liegt in einem erschlossenen Siedlungsbereich. Die Aktivierung bzw. Nachverdichtung von Flächen im bestehenden Siedlungsgebiet ist auch vor dem Hintergrund des § 1a (2) BauGB „Bodenschutzklausel“ und damit auch des Klimaschutzes sinnvoll, um als Maßnahme der Innenentwicklung eine Flächeninanspruchnahme an anderer Stelle zu vermeiden. Durch die Lage im Siedlungszusammenhang werden die mit der Nutzung des Baugebietes verbundenen Verkehrsbewegungen soweit als möglich reduziert.

Die Gebäude werden nach den aktuellen Vorschriften der Energieeinsparverordnung (EnEV) errichtet. Dadurch werden bautechnische Standardanforderungen zum effizienten Betriebsenergiebedarf sichergestellt. Mit dem geplanten Vorhaben werden weder Folgen des Klimawandels erheblich verstärkt, noch sind Belange des Klimaschutzes unverhältnismäßig negativ betroffen.

5 Sonstige Belange

5.1 Ver- und Entsorgung

Nordwestlich der geplanten Bebauung verläuft eine öffentliche Abwasserleitung in einem Teilbereich der Parzelle 197. Um diese Abwasserleitung planungsrechtlich zu sichern wird in der 6. Änderung des Bebauungsplanes ein entsprechendes Leitungsrecht zugunsten der Gemeinde Saerbeck festgesetzt (s. Planzeichnung).

Anderweitige Belange der Ver- und Entsorgung sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.2 Immissionsschutz

Belange des Immissionsschutzes sind durch die Änderung des Bebauungsplanes nicht betroffen.

5.3 Denkmalschutz

Belange des Denkmalschutzes sind im Plangebiet nicht unmittelbar betroffen. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Vorschriften des Denkmalschutzgesetzes NRW zu beachten.

6 Verfahrenshinweis

Im vereinfachten Verfahren gem. § 13 BauGB wird von der Umweltprüfung gem. § 2 (4) BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB von der Angabe nach § 3 (2) Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 (4) BauGB abgesehen. Bei der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurde somit darauf hingewiesen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen werden kann.

Der betroffenen Öffentlichkeit wird Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 2 BauGB und den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme gem. § 13 (2) Nr. 3 BauGB gegeben.

Es wird daraufhin hingewiesen, dass bei der Abwägung ausschließlich die Änderungspunkte der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 15 „Grevener Straße“ zu berücksichtigen sind.

Bearbeitet im Auftrag der Stadt Saerbeck
Coesfeld, im August 2019

WOLTERS PARTNER
Architekten & Stadtplaner GmbH
Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

Anhang

Eingriffs-, Ausgleichsbilanzierung
(Erläuterungen s. Kap. 4.1)

Tab.1: Ausgangszustand des Plangebietes gem. Bestanderfassung

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter			
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor*	Einzel- flächenwert
	Mischgebiet (GRZ: 0,6 mit Überschreitung)	623			
1.1	versiegelte Flächen	374	0,0	1,0	0
4.3	Grünfläche im Mischgebiet	249	2,0	1,0	498
1.1	versiegelte Flächen (Straße)	31	0,0	1,0	0
4.4	private Grünfläche (Parkanlage)	624	3,0	1,0	1.872
Summe Bestand G1		1.278			2.370

Hinweise Korrekturfaktor: Bei atypischer / typischer Ausbildung der einzelnen Biotoptypen kann eine Ab- bzw. Aufwertung erfolgen.

Tab.2: Zielzustand gem. Festsetzungen des Bebauungsplans

Code	Beschreibung	Bewertungsparameter			
		Fläche (qm)	Grundwert	Korrektur- faktor	Einzel- flächenwert
	Allg. Wohngebiet (GRZ: 0,6 mit Überschreitung)	654			
1.1	versiegelte Flächen	392	0,0	1,0	0
4.3	Grünflächen/ Ziergarten	262	2,0	1,0	523
4.4	private Grünfläche (Parkanlage)	604	3,0	1,0	1.812
o.A.	Anpflanzung hochstämmiger Obstbaum (im Bereich der privaten Grünfläche)	20	5,0	1,0	100
Summe Planung G2		1.278			2.435

Tab.3: Gesamtbilanz

Biotopwertdifferenz: Planung (G2) - Bestand (G1)	2.435,20	-2.370,40	=	64,80
Mit Realisierung der Planung entsteht ein Biotopwertüberschuss von rund		60,00	Biotopwertpunkten.	