Landschaftspflegerischer Fachbeitrag

zur

6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 432

„Zons-West“

der Stadt Dormagen

Planungsbüro für Städtebau und Projektentwicklung
Hardenbergstraße 43
41539 Dormagen
✆ 02133/21 72 20
02133/21 72 21
post@planwerk-dormagen.de

Bearbeitungsstand: Oktober 2023

Bearbeiter: Dipl.-Geogr. Birgit-Sabine Jordan
Dipl.-Ing. Ulrich Eckert

Inhalt

1 Rahmenbedingungen ... 3
1.1 Anlass ... 3
1.2 Rechtliche Grundlagen ... 3
2 Landschaftsanalyse ... 4
2.1 Lage des Plangebietes ... 4
2.2 Naturräumlicher Zusammenhang ... 5
2.3 Gebietsausweisungen ... 5
3 Vorhaben und Maßnahmen ... 6
3.1 Vorhabenbeschreibung ... 6
3.2 Eingriffsbereich vor der Planumsetzung ... 7
3.3 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen ... 10
3.4 Plangebiet nach der Planumsetzung ... 11
3.5 Externer Ausgleich ... 12
4 Bilanzierung und Zusammenfassung ... 12

Tabelle: Kompensationsbilanz ... 13
Bestandskarte ... 8
Maßnahmenplan ... 11

1 Rahmenbedingungen

1.1 Anlass

Der Bebauungsplan Nr. 432 „Zons - West“ (Westlich der Wilhelm-Busch Straße) ist seit Juni 2003 rechtskräftig. Er wurde bereits mehrfach in Teilbereichen geändert. Die letzte 5. Änderung hat im Juli 2007 Rechtskraft erlangt. Der Bebauungsplan bildet ein in sich geschlossenes großes Wohnquartier ab mit den erforderlichen Wohn- und Erschließungsstraßen, den Flächen und Einrichtungen der technischen Infrastruktur und der Gebietsentwässerung sowie Grünflächen in zentraler Lage und zur Gebietseingrünung. Gleichzeitig wurden Maßnahmen und Flächen zum Ausgleich der durch den Bebauungsplan ermöglichten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft festgesetzt.

Für eine etwas südlich des Gebietsmittelpunktes gelegene, als privat ausgewiesene Grünfläche liegt ein Antrag der Eigentümerschaft auf eine Änderung des Planungsrechts vor, um im Sinne der Nachverdichtung Wohnraum im Siedlungszusammenhang (Innenbereich) zu schaffen. Für den Geltungsbereich der beantragten 6. Änderung setzt der aktuell gültige Bebauungsplan in der Fassung der 5. Änderung darüber hinaus ergänzend die Festsetzung einer „Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“ gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 Baugesetzbuch (BauGB) fest.

Durch die Überplanung einer festgesetzten Grünfläche mit erstmaliger Ermöglichung einer Bebauung in Verbindung mit der notwendigen Reorganisation des naturschutzrechtlichen Ausgleichs werden die Grundzüge der Planung berührt. Mit der durch die 6. Änderung geplanten Nachverdichtung mit Wohnbebauung muss die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung Anwendung finden, um den neuerlichen Eingriff in Boden, Natur und Landschaft an anderer Stelle auszugleichen.

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag ermittelt und bewertet den Eingriff in Boden, Natur und Landschaft sowie das Landschaftsbild im Sinne des BNatSchG, und legt die notwendigen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen fest. Der Fachbeitrag ist Bestandteil der Umweltprüfung und seine Ergebnisse werden zusammengefasst in den Umweltbericht aufgenommen.

1.2 Rechtliche Grundlagen

Naturschutzrecht

Gemäß §§ 14 ff Bundes-Naturschutzgesetz BNatSchG müssen Eingriffe in Natur und Landschaft durch geeignete Maßnahmen der Landschaftspflege ausgeglichen werden. Das BNatSchG sieht als Umsetzungsinstrument den Landschaftspflegerischen Fachbeitrag (LFB) vor.

Verwendetes Bewertungsmodell

Mit Einführung der Eingriffsregelung in das Landschaftsgesetz NRW 1981 wurden Standards und Verfahrensweisen zur Ermittlung und Bewertung von Eingriff und Kompensation entwickelt, die zur Vereinfachung beitragen und bei ähnlichen Eingriffen (Art und Umfang) zu vergleichbaren Kompensationsumfängen führen sollten. Diese Verfahren beinhalten Biotoptypenlisten mit Wertvorschlägen als Bewertungshilfen zur rechnerischen Ermittlung von Eingriff und Kompensation.

Aufgrund der Änderungen der Eingriffsregelung bei der Überleitung des Landschaftsgesetzes NRW in das neue Landesnaturschutzgesetzt LNatSchG NRW (im November 2016) und des novellierten Bundesnaturschutzgesetztes (BNatSchG) ergab sich die Notwendigkeit der Modifizierung und Fortschreibung der Biotoptypenlisten mit ihren Wertpunkten.

Die Numerische Bewertung von Biotoptypen in der Bauleitplanung, LANUV NRW (Biedermann/Werking-Radtke/Hake/König), Recklinghausen März 2008 wurde für die Anwendung in Bauleitplanverfahren erarbeitet.

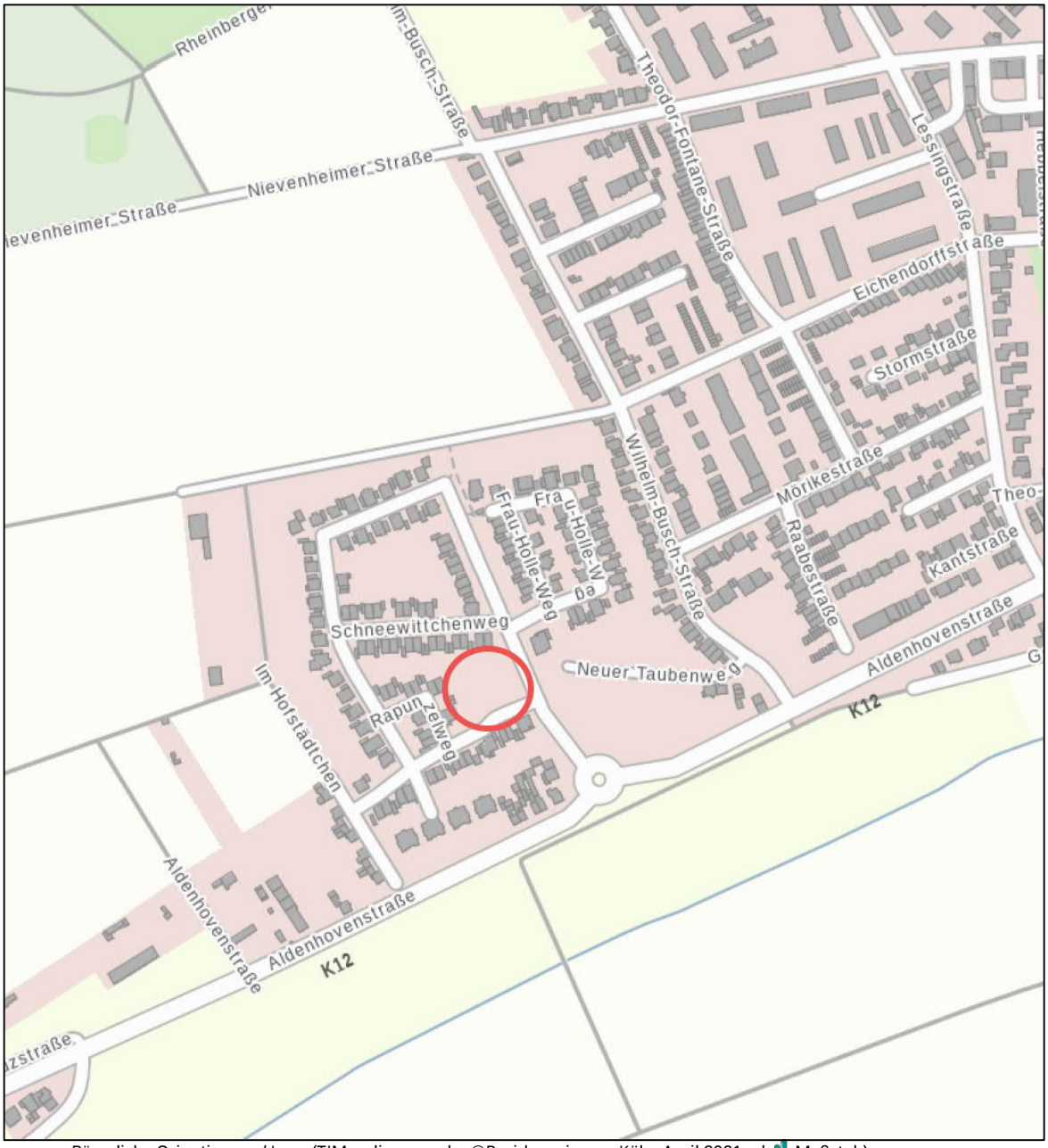
Kennzeichen dieses Bewertungsmodells ist die Einordnung aller Landschaftselemente einschließlich des Siedlungsraumes in Biotoptypen, die der Biotopkartierung des Landesamtes für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz Nordrhein-Westfalen (LANUV) entsprechen.

Der Biotopwert der Ausgleichs- oder Kompensationsmaßnahmen wird grundsätzlich auf einen Entwicklungsstand des entsprechenden Biotopes nach 30 Jahren bezogen.

2 Landschaftsanalyse

2.1 Lage des Plangebietes

Der auch nach den Straßennamen als "Märchenviertel" bezeichnete Bebauungsplan Zons - West ist am westlichen Siedlungsrand von Zons und nördlich der Aldenhovenstraße (K12) verortet.



Räumliche Orientierung / Lage (TIM-online.nrw.de, ©Bezirksregierung Köln, April 2021, ohne Maßstab)

Der Geltungsbereich der 6. Änderung liegt etwas südlich des Gebietsmittelpunktes nördlich der Einmündung des Rapunzelweges in die Märchenallee. Begrenzt wird er im Süden durch den Rapunzelweg, im Osten durch die Märchenallee sowie im Norden und Westen durch von Doppelhäusern geprägte Wohngebiete des Ursprungsplans.
Der Änderungsbereich stellt sich aktuell als mit Gräsern, Kräutern und Stauden bestandene Wiese dar. Gehölze sind nicht vorhanden. Zwei früher vorhandene Abgrabungen wurden im Zusammenhang mit der Beseitigung einer Altlast verfüllt

2.2 Naturräumlicher Zusammenhang

Naturräumlich gehört Dormagen in die vom Flusssediment des Rheines geprägte Kölner Bucht im Landschaftsraum des linksrheinischen Niederterrassenkorridors. Die Böden sind dementsprechend sandig bis kiesig mit einer Abdeckung aus Löß.

Klimatisch gliedert sich die Region ein in die vom Westwind geprägten Bereiche des Rheinlandes mit jährlichen Niederschlagsmengen von 750 - 800 mm und einer Durchschnittstemperatur von etwa 10-10,5° C.
Die potentiell natürliche Vegetation ist als Silberweidenwald (Salicetum albae), Stieleichen-Ulmenwald (Querco-Ulmetum minoris) und Waldmeister-Buchenwald (Galio odorati-Fagetum) bestimmt.
Das Plangebiet ist nicht über die allgemeine Hintergrundbelastung hinaus von Luftschadstoffen betroffen.

2.3 Gebietsausweisungen

Landschaftsplanung
Der Änderungsbereich liegt nicht im Geltungsbereich des Landschaftsplans II-Dormagen des Rhein-Kreis Neuss (LP II).

Auszug aus dem Fundortkataster @LINFOS, Download im April 2022 (Verkleinerung, ohne Maßstab)

Südlich des Geltungsbereichs des Bebauungsplans „Zons-West“ beginnt auf der Südseite der Aldenhovenstraße der Geltungsbereich des Naturschutzgebietes NSG Rheinaue Zons-Rheinfeld und Altrheinschlinge Zons mit der Objektkennung NE-013. Deutlich weiter entfernt liegt west-

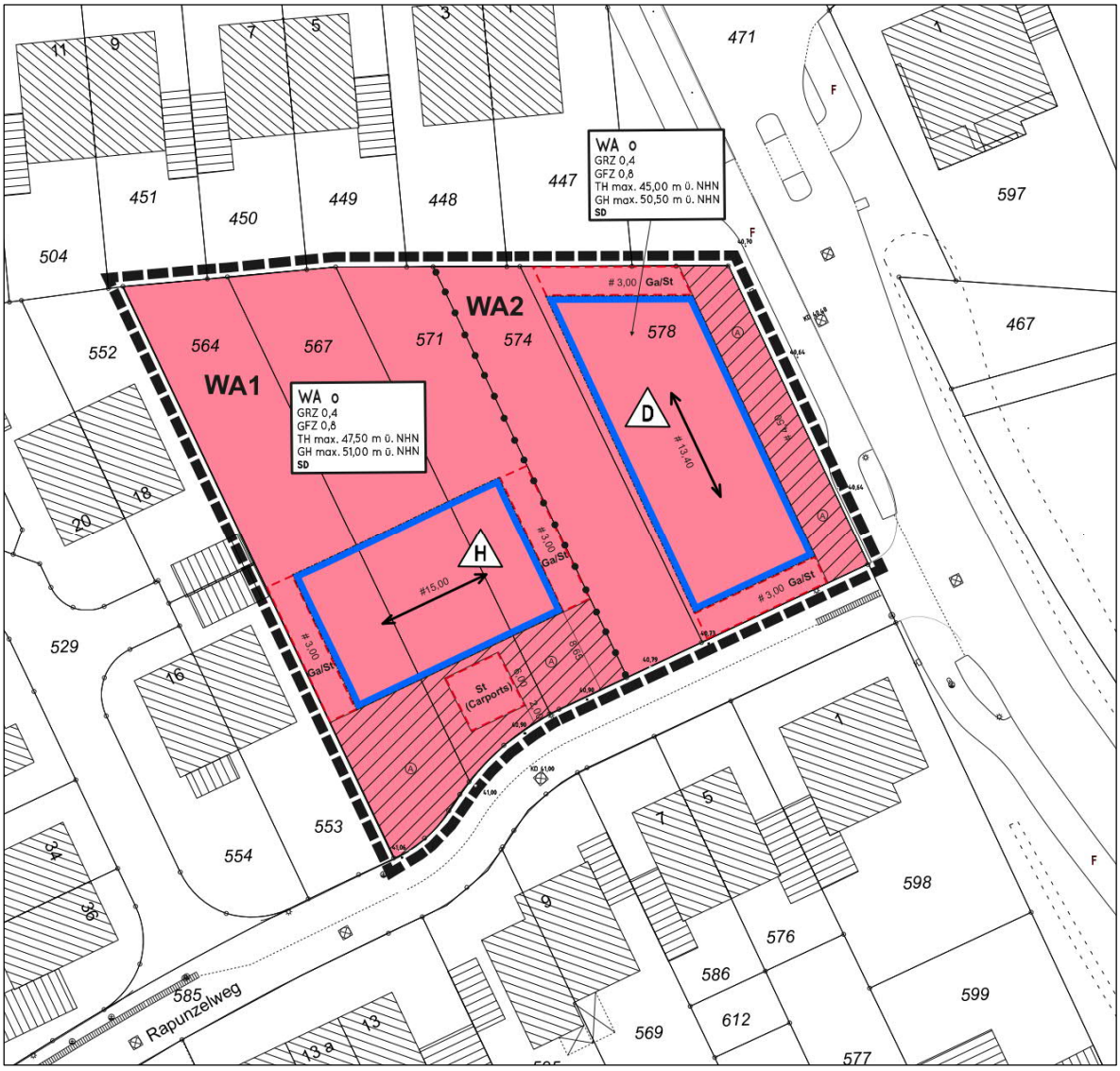
lich/nordwestlich das Naturschutzgebiet NSG Wahler Berg, Hannepützheide und Martinsee mit der Kennung NE-004 in etwa 750 m bzw. 620 m Luftlinie.

Das Landschaftsschutzgebiet LSG Rheinaue mit Altarmen und Vorland (LSG-4806-0010) umschließt den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zons-West“ mehr oder weniger von drei Seiten. Gen Süden und nach Norden beträgt die geringste Entfernung zu dessen Geltungsbereich jeweils etwa 230 m.

3 Vorhaben und Maßnahmen

3.1 Vorhabenbeschreibung

Vorgesehen ist eine Bebauung entlang der Märchenallee mit zwei Doppelhäusern (eingeschossig mit ausgebautem Dachgeschoss) sowie eine Bebauung entlang des Rapunzelweges mit vier Reihenhäusern, die sich hinsichtlich der zulässigen Höhen an den Festsetzungen des Ursprungsplanes für die gegenüberliegenden Flächen (südlich des Rapunzelweges) orientieren. Insgesamt kann somit Wohnraum in acht Wohnhäusern mit bis zu 16 Wohneinheiten entstehen.



Ausschnitt aus dem Entwurf zum Bebauungsplan Nr. 432 „Zons – West“ 6. Änderung, © Stadt Dormagen, 04.2022 (ohne Maßstab)

Baustoffe, Baustelleneinrichtung und Baumaschinen können über die vorhandenen Straßen zur Baustelle geschafft werden. Als Fläche für die Baustelleneinrichtung sowie die Lagerung von Baumaterialien und Baumaschinen bietet der Änderungsbereich ausreichend Platz.

3.2 Eingriffsbereich vor der Planumsetzung

Der Eingriffsbereich umfasst eine unbebaute, als Grünfläche ausgewiesene Brachfläche inmitten größerer Wohnbauflächen.

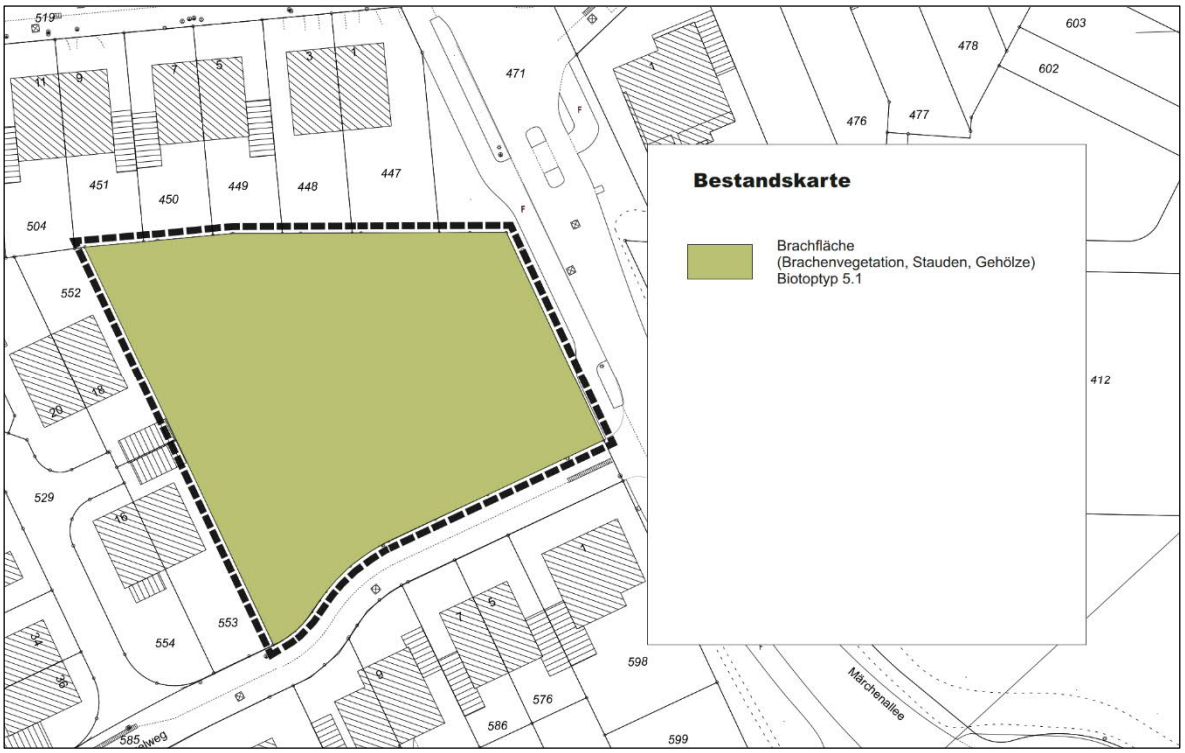
Der Änderungsbereich stellt sich aktuell als mit Gräsern, Kräutern und Stauden bestandene Wiese dar. Gehölze sind nicht vorhanden.

Abgegrenzt wird sie im Süden durch die Verkehrsfläche des Rapunzelwegs, im Osten durch einen schmalen Grünstreifen entlang der Märchenallee und im Norden und Westen durch die Einfriedungen von angrenzenden Hausgärten.

Darüber hinaus sind keine nennenswerten Vernetzungsstrukturen gegeben.

Teilansicht des Eingriffsbereichs, © PLANWerk

Der Eingriffsbereich mit einer Größe von 2.609 m² ist als gehölzfreie Siedlungsbrachfläche zu bewerten. Das entspricht dem Biotopschlüssel 5.1 gemäß dem Bewertungsverfahren (Acker-, Grünland-, Industrie- bzw. Siedlungsbrachen, Gleisbereiche mit Vegetation, Gehölzanteil < 50%). Der Grundwert (A) beträgt 4 ökologische Wertpunkte (öWP) je Quadratmeter. Der derzeitig feststellbare ökologische Wert beträgt somit 10.436 öWP.



Bestandskarte, © PLANWerk 10/22 (ohne Maßstab)

Ebenfalls in die Bewertung des Planbereichs vor dem Eingriff einzustellen ist der planungsrechtliche Zustand bzw. die rechtskräftigen Ausweisungen des Ursprungsbebauungsplanes Nr. 432 „Zons – West“ (Westlich der Wilhelm-Busch Straße) einschließlich der ebenfalls rechtskräftigen Änderungen.

Zur Erstaufstellung wurde ein Landschaftspflegerischer Fachbeitrag erstellt[1], der den seinerzeitigen ökologischen Wert des Planbereichs festgestellt und u. a. für diesen Bereich Vorschläge zur Bepflanzung, zum Erhalt vorhandener Strukturen und zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft erarbeitet hat, die in die Festsetzungen und Ausweisungen des Bebauungsplanes übernommen wurden.

Neben Erhaltungsbestimmungen für vorhandene Gehölze wurde auch eine ökologisch wertvolle und geschützte ehemaligen Trockenabgrabung mit wertvollen Böschungen und Bewuchs zum Erhalt bestimmt und ergänzende Gehölzpflanzungen festgeschrieben.

Nach höchstrichterlicher Bestätigung können spätere Eingriffe auch auf Ausgleichsflächen erfolgen. Allerdings bedarf es in Fällen der Änderung eines Bebauungsplanes mit der Überplanung von Kompensationsflächen und – maßnahmen einer erneuten Auseinandersetzung mit dem Ausgleichsbedarf des ursprünglichen Bebauungsplanes, der grundsätzlich nur mit den festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen rechtkräftig werden konnte. Im Rahmen der naturschutzrechtlichen Beurteilung der 6. Änderung des Bebauungsplanes ist also sowohl der Eingriff in ein unbebautes Grundstück einer brachgefallenen Grünfläche zu betrachten als auch eine beim ursprünglichen Eingriff bilanzierte Ausgleichsfläche zu berücksichtigen.

Der Ursprungsplan weist mit dem Eintrag "Do-50 AA“ auf eine Altablagerung im Änderungsbereich hin. Im Zuge der Beseitigung (Auskofferung) sind in Abstimmung mit der seinerzeit zuständigen Unteren Landschaftsbehörde beim Rhein-Kreis Neuss notgedrungen auch die ehemaligen

1

Trockenabgrabungen verfüllt worden, um mögliche weitere „wilde“ Müllablagerungen ausschließen zu können.

Laut dem Landschaftspflegerischen Fachbeitrag von 2002 und gemäß des seinerzeit verwendeten Bewertungsverfahren[2] ergab sich für die später festgesetzte Grünfläche auf einer Fläche von 2.918 m² ein Bestandswert von 9.404 öWP.

Die Differenz bei der Flächengröße gegenüber der Größe des 6. Änderungsbereichs erklärt sich aus der Umsetzung der 4. Änderung des Bebauungsplans, bei der die Verkehrsfläche des Rapunzelweges leicht nach Norden in den Planbereich hinein verschwenkt wurde. Eine Anpassung der Kompensationsregelungen fand hierbei nicht statt (vereinfachte Änderung gemäß § 13 BauGB).

Bestandswerte aus LFB 2001

Biotoptyp (LANUV 2001)	Bezeichnung	Fläche	Wertfaktor		Korrektur-faktor	Wertpunkte
4.1	Strukturarme Haugärten	2.472 m²	2	A	1	4.944 öWP
1.6	Abgrabungsmulden/-böschungen	446 m²	10	A	1	4.460 öWP
Summen		2.918 m²				9.404 öWP

Der Landschaftspflegerische Fachbeitrag aus 2002 und der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 432 sah für die zu beurteilende Fläche den Erhalt der Abgrabungsmulden, eine Bepflanzung mit Feldgehölzen und eine Randeingrünung durch eine Mischhecke vor:

Planwerte aus LFB 2001

Biotoptyp (LANUV 2001)	Bezeichnung	Fläche	Wertfaktor		Korrektur-faktor	Wertpunkte
8.1	Feldgehölz/Gebüsch	1.498 m²	6	P	0,9	10.519 öWP
1.6	Abgrabungsmulden/-böschungen	446 m²	10	A	1	4.460 öWP
8.1	Dichte Mischhecke	974 m²	6	P	0,9	5.260 öWP
Summen		2.918 m²				20.239 öWP

Augenscheinlich wurde bei der Verfüllung der Abgrabungen und der Beseitigung der in den Abgrabungen angefallenen „wilden“ Müllablagerungen angenommen, dass durch die Mülleinträge die schützenswerten Biotope (der Biotopwert der Abgrabungsmulden betrug 10 öWP, was einem geschützten Biotop entspricht) vernichtet worden waren. Ein Verursacher, der für den Eingriff

[2] Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft – vereinfachtes Bewertungsverfahren, LANUV 2001

verantwortlich gemacht und für einen Ersatz hätte herangezogen werden können, konnte nicht ermittelt werden.

Rechnet man nun die Flächen und Werte der Abgrabungsmulden heraus und Planwerte und Bestandswerte gegeneinander auf, ergibt sich ein Wert, der das für diese Flächen errechnete Kompensationsziel widerspiegelt. Ausgehend vom Bestandwert von 2 öWP je Quadratmeter sind für die damaligen Ausgleichsmaßnahmen Feldgehölz/Gebüsch und dichte Mischhecke je 6 öWP/m^2 bei einem Korrekturfaktor von 0,9 anzusetzen. Das ergibt einen seinerzeit geplante Kompensationsgewinn von 3,4 Punkten pro Quadratmeter. Bei einer Flächengröße von 2.609 m^2 ergeben sich demnach also 7.354,2 öWP. Dieser Wert ist bei der Überplanung der Ausgleichsfläche an anderer Stelle herzustellen, z. B. durch das Abbuchen der Wertpunktzahl aus einem Ökokonto.

Der Bestandswert im Überblick:

10.436 öWP	aktueller ökologischer Wert des Änderungsbereichs
7.354,2 öWP	ökologischer Wert der verbliebenen ursprünglich festgeschriebenen Ausgleichsmaßnahmen,
17.790,2 öWP	zusammen.

3.3 Minderungs- und Vermeidungsmaßnahmen

Zur Vermeidung und Minderung der neuen Eingriffe sind die folgenden Maßnahmen vorgesehen:

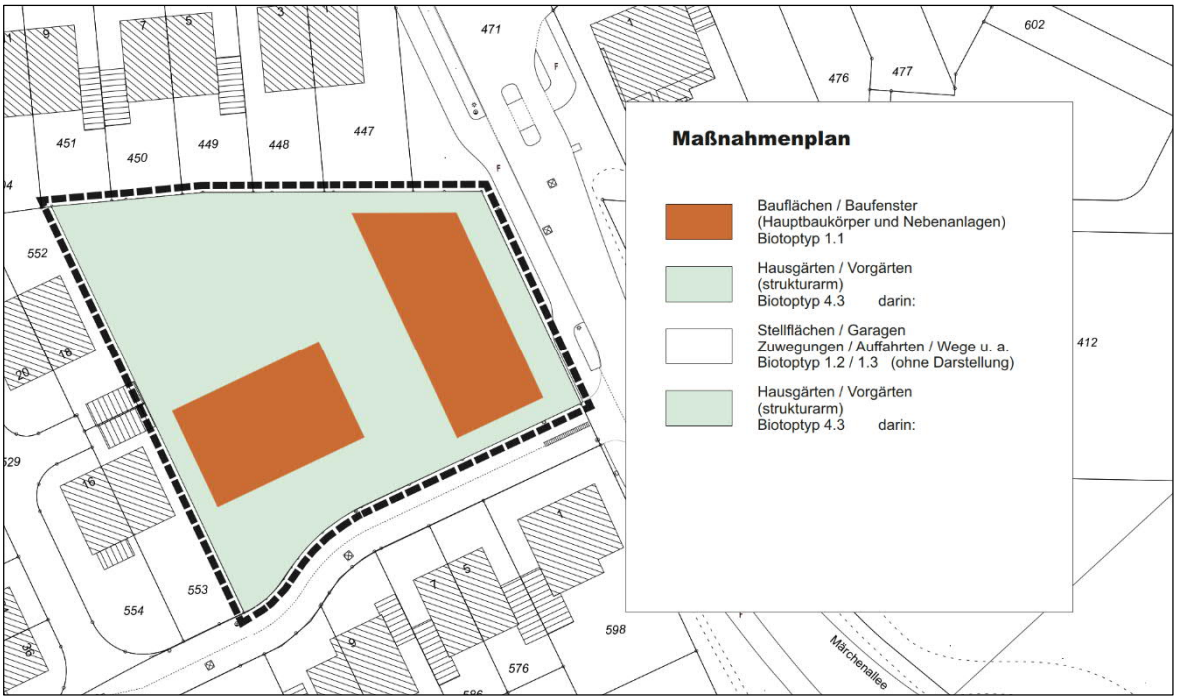
- Die Dächer von Garagen und Carports sind zu begrünen.
- Die extra gekennzeichneten Vorgartenbereiche dürfen nicht versiegelt angelegt werden, d. h. eine Gestaltung mit Pflasterflächen, Schotterflächen und Rasengittersteinen ist nicht zulässig. Ausgenommen davon sind nur die notwendigen Zufahrten zu den Garagen, Zuwegungen zu den Hauseingangsbereichen, die Flächen für die Abfallbehälter sowie die Flächen für den bei einer zweiten Wohneinheit notwendigen Stellplatz. Innerhalb der gekennzeichneten Vorgartenbereiche ist pro Wohngebäude ein kleinwüchsiger Laubbaum zu pflanzen.
- Einfriedungen sind in den gesondert gekennzeichneten Vorgartenbereichen nur als geschnittene Hecken bis maximal 1,00 m zulässig.
- Entlang der übrigen Grundstücksgrenzen sind Einfriedungen bis zu einer maximalen Höhe von 2,00 m ausschließlich in Form von Heckenpflanzungen sowie von in die Heckenpflanzung integrierte Maschendrahtzäune zulässig.
- Der Oberboden (Mutterboden) ist zu sichern, ordnungsgemäß zwischenzulagern und nach Beendigung der Baumaßnahmen innerhalb des Vorhabengrundstücks wiederzuverwenden.
- Das Niederschlagswasser von den Gebäuden und den vollständig versiegelten Flächen ist auf dem Grundstück zu versickern.
- Versickerungsfähiger Oberflächenaufbau aller Wege, der Bewegungsflächen und der Aufstell- und Stellplätze bzw. Versickerung in unmittelbarer Nähe (Ableitung "über die Schulter").

3.4 Plangebiet nach der Planumsetzung

Das Plangebiet wird vollständig als Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet WA) ausgewiesen (Planfläche A). Hierin ist die überbaubare Fläche zusätzlich zur Festlegung einer Grundflächenzahl von 0,4 GRZ durch Baugrenzen bestimmt. Die Gesamtfläche der beiden Baufenster beträgt mit 771 m² weniger als die Grundflächenzahl es zuließe: tatsächlich mit den Hauptbaukörpern überbaubar sind rund 30 % der jeweiligen Baugrundstücke. Dieser Flächenanteil wird als versiegelte Flächen (Planfläche A, Biotoptyp 1.1) in die Bewertung eingestellt.

Damit wären weitere Versiegelungen / Teilversiegelungen durch Nebenanlagen auf den Baugrundstücken von weiteren 30 % der Baugrundstücksflächen planungsrechtlich zulässig. Es ist aber sehr unwahrscheinlich, dass dieses Maß tatsächlich ausgeschöpft wird, zumal im Bebauungsplan dezidiert Flächen ausgewiesen werden, bei denen der Versiegelungsgrad auf das „technisch“ unvermeidbare Maß beschränkt werden muss (Vorgartenbereiche). Deshalb wird ein erfahrungsgestütztes Maß von 20 % der Baugrundstücke (und damit auch des Plangebietes) angesetzt, wo entweder eine Teilversickerung anzunehmen ist (z. B. Rasengittersteine, wassergebundene Decken) und/oder das Niederschlagswasser „über die Schulter“ in versickerungsfähige, in der Regel vegetationsbestandene angrenzende Bereiche abfließt und versickert (Planfläche A, Biotoptyp 1.2/1.3). Hierbei wird ein Mischwert aus beiden möglichen Biotoptypen angesetzt.

Die verbleibenden Flächenanteile werden als Hausgärten genutzt werden, wobei der Gehölzbestand als eher mäßig eingeschätzt wird (Planfläche A, Biotoptyp 4.3).



Maßnahmenplan, © PLANWerk 10/22 (ohne Maßstab)

Planwerte nach Planumsetzung

Biotoptyp (LANUV 2001)	Bezeichnung	Fläche	Wertfaktor	Wertpunkte
1.1	versiegelte/überbaute Flächen	771 m²	0 P	0 öWP

1.2/1.3	teilversiegelte Flächen	521 m^2	0,75 P	391 öWP
4.3	Hausgärten	1.317 m^2	2 P	2.634 öWP
Summen		2.609 m^2		3.025 öWP

Damit reduziert sich der Ausgleichsbedarf auf -14.765 öWP.

3.5 Externer Ausgleich

Im Plangebiet lässt sich dieses festgestellte Ausgleichsdefizit nicht mit sinnvollen Maßnahmen kompensieren. Die Kompensation erfolgt durch das Ausbuchen von 14.765 Ökopunkten auf der Ökokontofläche 12 (Gemarkung Dormagen, Flur 37, Flurstück 461) vom Ökokonto der Stadt Dormagen.

4 Bilanzierung und Zusammenfassung

Aus der bisher nicht erfolgten bzw. nicht vollständig umgesetzten Maßnahmenplanung zum Ausgleich von Eingriffen in Boden, Natur und Landschaft, die mit dem Ursprungsplan Nr. 432 „Zons – West (westlich der Wilhelm-Busch-Straße)“ sowie dessen bisherigen Änderungen errechnet sich ein bisher nicht ausgeglichenes Defizit von 7.354,2 öWP (ökologischen Wertpunkten), das an anderer Stelle im Naturraum (z. B. durch Ausbuchen aus einem anerkannten Ökokonto) kompensiert werden muss.

Aus der in der nachstehenden Kompensationstabelle detailliert aufgestellten Gegenüberstellung von derzeitigem Bestand und den Planungsfolgen der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 ergibt sich rein rechnerisch eine defizitäre Bilanz von rund 71 Prozentpunkten oder -7.411 öWP (siehe Kompensationsbilanz auf der nachfolgenden Seite). Auch in diesem Fall ist das Abbuchen aus einem anerkannten Ökokonto vorgesehen.
Im Plangebiet lässt sich dieses festgestellte Ausgleichsdefizit nicht mit sinnvollen Maßnahmen kompensieren. Die Kompensation erfolgt durch das Ausbuchen von 14.765 Ökopunkten auf der Ökokontofläche 12 (Gemarkung Dormagen, Flur 37, Flurstück 461) vom Ökokonto der Stadt Dormagen.

Aus fachlicher Sicht ist durch die vorgeschlagenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen sowie dem externen Ausgleich eine Kompensation der durch die Vorhaben der 6. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 432 „Zons- West“ geplanten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft einschließlich des Landschaftsbildes im Sinne des Naturschutzrechtes möglich.

Kompensationsbilanz

Biotop-/Eingriffs-/Kompensationsfläche/Maßnahme			Fläche		Biotop-grundwert		Biotop-wert	Bilanz
Kenn-Nr.	Biotop-schlüssel	Bezeichnung	in ganzen m²		Punkte je m²		je Fläche	in Wertpunkten
Eingriffsrelevanter Bereich vor dem Eingriff								
I	5.1	Siedlungsbrache (ehem. Gartenland) Brachenvegetation, Stauden, Gehölze	2.609	x	4	=	10.436	
						Σ	10.436	
Planung (Eingriffsrelevanter Bereich nach Umsetzung)								
A		Wohnbaufläche (Allgemeines Wohngebiet) davon:						
	1.1	Versiegelte Flächen (Hauptbaukörper, Nebenanlagen in den Baufenstern) entspr. GRZ 0,3	771	x	0	=	0	
	1.2/1.3	teilversiegelte Flächen (Rasengittersteine, wasser-gebundene Decken, Versickerung u. a.) GRZ 0,2	521	x	*0,75*	=	391	
	4.3	Hausgartenbereiche mit mäßigem Gehölzbestand	1.317	x	2	=	2.634	
		Brachenvegetatioon, Stauden, Gehölze				Σ	3.025	-
								= **-7.411**

Gesamt	Bestand (Ist-Zustand)	2.609	Wertpunkte (Ist-Zustand)	10.436
	Planung (Soll-Zustand)	2.609	Wertpunkte (Soll-Zustand)	3.025
			Bilanz in Wertpunkten	**-7.411**
			Bilanz in Prozent	**-71,02%**
			Ausgleich in Prozent (gerundet)	**29%**

10.10.2022