

# **STADT WARENDORF**

**BEGRÜNDUNG  
ZUM VORHABENBEZOGENEN  
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.20  
“ZWISCHEN EVERSWINKELER STRASSE UND  
BRÜGGENBACH”**

**PROBST BAUTRÄGER GMBH, OELDE**

## **1. Allgemeine Planungsvoraussetzungen**

### **1.1 Planungsanlaß**

Planungsanlaß ist das Vorhaben, auf dem frei gewordenen Gelände der ehemaligen Firma ZUCO neben dem vorhandenen Lebensmittelmarkt einen Lebensmittel- und Getränkemarkt mit einer Grundfläche von ca. 1.545 m<sup>2</sup> zu errichten. Eine Erweiterung der zulässigen Grundfläche soll auf maximal 1.900 qm ermöglicht werden.

Der vorhandene Lebensmittelmarkt wird in das Plangebiet mit einbezogen, welcher mit Bau-scheinnr. 94/0454, mit 565 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche genehmigt ist. Eine Vergrößerung der Ver-kaufsfläche soll entsprechend den textlichen Festsetzungen Nr. 1 auf max. 750 m<sup>2</sup> festgesetzt werden.

Der Beschluß zur Durchführung des Bauleitplanverfahrens wurde am 25.03.1998 durch den Rat der Stadt Warendorf gefaßt.

### **1.2 Städtebaulicher Vertrag**

zur Vorbereitung und Durchführung städtebaulicher Maßnahmen im Geltungsbereich des vor-habenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.20 wird zwischen der Stadt Warendorf und dem Vorhabenträger ein städtebaulicher Vertrag abgeschlossen, in dem u.a. die Erschließung für den im östlichen Planbereich vorgesehenen Markt auf den Grundstücken 629 bis 631 geregelt wird.

Die Erschließung des im westlichen Plangebiet vorhandenen Marktes ist vorhanden.

Die Bauflächen sind nach Abschluß des Planverfahrens verfügbar.

### **1.3 Übergeordnete Planung und Planungsrecht**

Die Änderung des derzeit gültigen Flächennutzungsplanes (FNP) erfolgte im Zuge der Auf-stellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.13 für das Gebiet „Zwischen Brügg-enbach, Everswinkeler Straße und Brückenstraße“. Der Rat der Stadt Warendorf hat hierzu am 03.09.1998 den Satzungsbeschluß über die 40. Änderung des Flächennutzungsplanes be-schlossen. Für den betroffenen Bereich hat die Änderung die Ausweisung einer Sonderge-bietsfläche mit der Zweckbestimmung „Großflächiger Einzelhandel für Lebensmittel“ zum Inhalt.

### **1.4 Lage und Größe des Plangebietes**

Das Plangebiet liegt im westlichen Bereich des Ortskernes des Stadtbezirkes Freckenhorst an der Everswinkeler Straße.

Im einzelnen wird das Plangebiet wie folgt begrenzt:

im Osten: durch das Grundstück Nr. 637 z.Zt. genutzt als gewerbliches Grundstück (Bauun-ternehmen) mit Grenzbebauung ; im Süden: durch die Everswinkeler Straße; im Westen: durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 3.13; im Norden: durch den Brügg-enbach.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 0,9 ha.

### 1.5 Allgemeine Hinweise und Planungsverlauf

Das bauliche Umfeld des Planungsgebietes ist geprägt durch ein zweigeschossiges Wohngebäude (Everswinkeler Str. 18 c), der Einzelhandelsnutzung des vorhandenen Lebensmittelmarktes sowie durch gewerblich genutzte Flächen einer Baufirma am Ostrand des Plangebietes.

## **2. Planungsziele**

### 2.1 Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Sondergebiet (SO) festgesetzt. Nach Art der Betriebsform sind im SO1-Gebiet (entsprechend der vorhandenen Nutzung) ein Lebensmittelmarkt und im SO2-Gebiet (künftig) ein Lebensmittelvollsortimenter zulässig. Die Gesamtkonzeption sieht eine Festsetzung der Obergrenze der Verkaufs- und bzw. Geschößfläche vor.

### 2.2 Maß der baulichen Nutzung

Unter Berücksichtigung des vorhanden Straßenbildes beiderseits der Everswinkeler Straße wird die maximale Anzahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt.

Um die Höhenentwicklung gegenüber den Bestandsgebäuden im Plangebiet und angrenzenden Gebieten vergleichbar zu halten, wird eine Firsthöhe festgesetzt.

Desweiteren wird durch die Festsetzung von Baufeldern und der Grundflächenzahl die überbaubare Fläche geregelt.

### 2.3 Bauweise, Baugrenzen

Aus städtebaulichen Gründen – Einhaltung einer Bauflucht – wird die überbaubare Fläche des SO2-Gebietes an der Everswinkeler Straße mittels einer Baulinie festgesetzt. Die mittels weiterer Baugrenzen festgesetzten überbaubaren Flächen des Sondergebietes gewährleisten den für die Ausformung der Bebauung erforderlichen Spielraum.

### 2.4 Erschließung

Das Plangebiet wird über zwei Zu- und Abfahrten von der Everswinkeler Straße erschlossen. Die Stellplätze außerhalb des überbaubaren Bereiches sind entsprechend einer abzustimmenden Ausbauplanung nur innerhalb der gekennzeichneten Flächen zulässig.

Lt. Ratsbeschuß v. 24.03.1999:

Die Weiterführung des vom vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 3.13 für das Gebiet zwischen Brüggengbach, Everswinkeler Str. und Brückenstraße ausgewiesenen Fußgänger- und Radweges längs des Brüggengbaches wird durch Ausweisung einer öffentlichen Verkehrsfläche sichergestellt. In Verbindung mit dem vorgesehenen Brückenschlag wird zudem eine fuß- und radläufige Anbindung des nördlich angrenzenden öffentlichen Parkplatzes erreicht. Aus Verkehrssicherheitsgründen ist der Fußgänger und Radweg zum SO1- und SO2 Gebiet hin durch eine Zaunanlage zu sichern.

## 2.5 Grünflächen

Im Plangebiet gibt es keinen erhaltenswerten Grünbestand.

Entlang des Brüggenbaches wird eine öffentliche Grünfläche zur Bepflanzung mit standortgerechten Pflanzen festgesetzt.

## **3. Umweltschutz**

### 3.1 Altlasten

Anhand der früheren Nutzung des Plangebietes – ehemalige Färberei und Weberei Zurwieden & Co – handelt es sich um einen Altstandort. Das im Zuge des Bauvorhabens „Umbau und Nutzungsänderung einer Färberei als „Penny-Markt“ erstellte Gutachten „Erstbewertung zur Gefährdungsschätzung“ der Soll GmbH & Co KG vom 16.03.1995 ermöglichte die o.g. Nutzungsänderung.

Im Zusammenhang mit der Beantragung von 3 Mehrfamilienhäusern / Everswinkeler Str. 18 wurde 1997 eine Untersuchung zur möglichen Boden- und Grundwasserverunreinigung durchgeführt.

Laut Schreiben des Kreis Warendorf vom 15.07.1997, Az.: 70.24.03-13/66.54.04-13, bestehen aus wasser- und abfallwirtschaftlicher Sicht gegen die Realisierung der Mehrfamilienhäuser keine Bedenken. Ein Mehrfamilienhaus an der Everswinkeler Straße wurde verwirklicht.

Der Stadt sind keine über den vorgenannten Stand hinausgehenden Erkenntnisse zur Altlastenthematik bekannt.

### 3.2 Immissionen

Die Anlieferung des Sondergebietes erfolgt über die an der Everswinkeler Straße festgelegten Zu- und Abfahrten. Laut schalltechnischer Untersuchung vom 24.07.1998 des Dr.-Ing. Klaus Beckenbauer, sowie deren Überarbeitung vom 26.11.1998 ist in Bezug auf den zu betrachtenden Immissionsort –Mehrfamilienhaus Everswinkeler Straße 18 c- mit einer Überschreitung des Tagesrichtwertes von max. 60 dB(A) nicht zu rechnen. Bei einer Nachtanlieferung ist von einer Überschreitung des Nachtrichtwertes von max. 45 dB(A) auszugehen.

Von daher wird der Anlieferverkehr im Sondergebiet auf die Tageszeit von 6.00 Uhr bis 22.00 Uhr beschränkt.

Gemäß TA-Lärm sind geräuschintensive technische Einrichtungen wie z.B. Heizungs-, Lüftungs-, Kälteanlagen etc. des Lebensmittelmarktes und Lebensmittelvollsortimenters so zu betreiben, daß die gemäß TA-Lärm max. zulässigen Richtwerte am Immissionsort –Mehrfamilienhaus Everswinkeler Str. 18 c – nicht überschritten werden. Die Klärung der speziell zu treffenden Maßnahmen wird im Baugenehmigungsverfahren erforderlich.

## **4. Denkmalschutz und Denkmalpflege**

Im Plangebiet befindet sich keine denkmalwerte oder erhaltenswerte bauliche Substanz. Denkmalpflegerische Belange werden daher durch diese Planung nicht berührt. Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Im Falle von kulturhistorischen Bodenfunden sind die Belange des Denkmalschutzes zu beachten.

## **5. Versorgungs- und Entsorgungseinrichtungen**

### **5.1 Wasser**

Das Plangebiet, soweit nicht bereits versorgt, ist an das vorhandene öffentliche Wasserversorgungsnetz anzuschließen.

### **5.2 Schmutzwasser**

Die Ableitung der Schmutzwasser erfolgt im Mischsystem. Der Anschluß an die zentrale Kläranlage ist zwingend erforderlich. Die ordnungsgemäße Abwasserbeseitigung wird dabei auf der Grundlage wasserrechtlich genehmigter Pläne sichergestellt.

### **5.3 Regenwasser**

~~Das von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser des Sondergebietes 1 kann in die öffentliche Kanalisation bzw. in den Brüggenbach eingeleitet werden. Dagegen ist das von befestigten Flächen (z.B. Zufahrt, Parkplätze) abfließende Niederschlagswasser des Sondergebietes 2 in die öffentliche Kanalisation bzw. das von Dachflächen abfließende Niederschlagswasser in den Brüggenbach einzuleiten (siehe textliche Festsetzungen 1.).~~

lt. Ratsbeschluß v. 24.03.1999:

Die gezielte Einleitung von unbelastetem Niederschlagswasser (z.B. der Dachflächen) in das offene Gewässer mit der Nr. 94 (Brüggenbach) wird empfohlen. Sie bedarf der Erlaubnis nach § 7 des Wasserhaushaltsgesetzes.

Über das normale Maß hinausgehend verschmutztes Niederschlagswasser der übrigen Flächen (z.B. Zufahrt, Parkplätze) ist in den Mischwasserkanal in der Everswinkeler Straße einzuleiten.

### **5.4 Strom**

Die Neubauplanung ist an das vorhandene Leitungsnetze anzuschließen.

### **5.5 Abfall**

Die Abfallentsorgung erfolgt nach dem Landesabfallgesetz und entsprechend der jeweils gültigen Fassung der Abfallentsorgungssatzung der Stadt Warendorf.

## **6. Hochwassersicherheit**

Die Everswinkeler Straße weist eine Höhe von ca. 58,00 m ü.NN. aus.

Die Berechnung des 100-jährigen Hochwasserspiegels weist laut STUA Münster eine Höhe von 56,60 m ü.NN. aus. Die nicht zu unterschreitende Oberkante Rohdecke Erdgeschoß von Gebäuden wird mit 57,50 m ü. NN. festgelegt.

Bei den textl. Hinweisen unter Nr. 4 des Bebauungsplanes wird empfohlen, bei Gründungen besondere Maßnahmen gegen drückendes Wasser im Kellerbereich (wasserundurchlässiger Beton oder eine druckwasserhaltende Außenhautdichtung) zu treffen.

## **7. Auswirkungen der Planung**

Das Plangebiet wurde bis Anfang der 90 er Jahre als Textilfabrik (Weberei) intensiv industriell genutzt. Seit dem Abriß der Gebäude liegt der östliche Teil des Plangebietes brach.

Mit der Aufstellung und Verwirklichung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ergeben sich keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die persönlichen Lebensumstände der bisher im Umfeld wohnenden Menschen.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt sind nicht zu erwarten. Die Herstellung der privaten Erschließungsanlagen und die Baumaßnahmen bedeuten jedoch einen Eingriff in Natur und Landschaft.

~~Entsprechend der Anlage zu der Ausgleichsberechnung soll neben dem Ausgleich innerhalb des Plangebietes der verbleibende Anteil der Kompensation im weiteren Verfahren auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes zur Verfügung gestellt und ökologisch aufgewertet werden. Die externe Maßnahme wird durch einen städtebaulichen Vertrag gesichert.~~

Lt. Ratsbeschluß v. 24.03.1999:

Entsprechend der Ausgleichsberechnung (siehe Anlage) soll neben den Ausgleichsflächen innerhalb des Plangebietes der überwiegende Teil der Kompensation auf einer Ausgleichsfläche außerhalb des Plangebietes im Rahmen des „Axtbach-Renaturierungsprogramm“ eingebracht werden.

Die externe Maßnahme wird im Durchführungsvertrag durch eine zu leistende Ersatzgeldzahlung abgesichert.

Nach Erstellung der Detailplanung im Bereich der Bauerschaft Vohren (Vergabe durch den Kreis Warendorf –Amt für Umweltschutz-) wird die noch zu bestimmende Maßnahme auf der städtischen Fläche (Gemarkung Vohren, Flur 7, Flurstücke 41, 42 und 43) durchgeführt.

## **8. Maßnahmen zur Verwirklichung der Planung**

Das SO 1 Gebiet ist erschlossen. Der Anschluß an die vorhandene Erschließungsanlage – Everswinkeler Straße – für das SO 2 Gebiet erfolgt entsprechend den noch abzuschließenden städtebaulichen Verträgen auf der Grundlage der noch zu erstellenden Ausbauplanungen.

## **9. Bodenordnende Maßnahmen**

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich.

## **10. Kosten der Durchführung**

Die anfallenden Planungskosten, die Herstellungskosten für die Verkehrs- und Grünflächen sowie die Kosten für naturschutzrechtliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden gem. dem noch abzuschließenden städtebaulichen Vertrag vom Vorhabenträger für das SO 2 Gebiet übernommen.

## **11. Soziale Maßnahmen**

Soziale Maßnahmen sind durch die getroffenen Regelungen der städtebaulichen Verträge nicht zu erwarten.

## 12. Flächenbilanz

	m <sup>2</sup>	m <sup>2</sup>	%
<b>Gesamtgröße</b>		<b>8567</b>	<b>100</b>
<b>SO-Flächen</b>	<b>8042</b>		<b>94</b>
<b>öffentliche Grünflächen</b>	<b>254</b>		<b>3</b>
<b>Fuß- und Radweg</b>	<b>271</b>		<b>3</b>

## 13. Weitere Bestandteile der Begründung

Die Berechnung des ökologischen Ausgleiches sowie die schalltechnische Untersuchung zur Ansiedlung eines SB-Marktes an der Everswinkeler Straße vom 24.07.1998, deren Überarbeitung vom 10.08.1998 und die Verkehrsuntersuchung Sparmarkt Everswinkeler Straße vom Januar 1999 sind Bestandteil dieser Begründung.

Oelde, den 17.12.1998 / ergänzt 30.03.1999

Entwurfsverfasser:

PROBST BAUTRÄGER GmbH  
ENNIGERLOHER STR. 86 · 59302 OELDE  
TELEFON 02522/5519 · FAX 02522/5519

**Probst Bauträger GmbH, Ennigerloher Str. 86  
59302 Oelde**

# STADT WARENDORF

BERECHNUNG DER FLÄCHENWERTE FÜR DIE  
BESTEHENDEN UND GEPLANTEN  
FLÄCHENNUTZUNGEN (BIOTOPE)

ANLAGE ZUR BEGRÜNDUNG ZUM  
BEBAUUNGSPLAN NR. 3.20  
„ZWISCHEN EVERSWINKELER STRAßE UND  
BRÜGGENBACH“

PROBST BAUTRÄGER GMBH, OELDE

**1.) Anlaß:**

Die Herstellung der neuen Erschließungsanlagen und die Baumaßnahmen im Plangebiet bedeuten einen Eingriff in Natur und Landschaft.

Zur Ermittlung des außerhalb des Plangebietes erforderlichen Ausgleiches sind die Flächenwerte vor dem Eingriff und die Flächenwerte nach dem Eingriff zu berechnen.

Grundlage der Berechnung ist die Bewertungstabelle (Anlage 5), welche die Untere Landschaftsbehörde des Kreises Warendorf zur Verfügung gestellt hat.

**2.) Berechnung der Flächenwerte vor dem Eingriff:**

Grundlagen:

Grundlage der Berechnung der Flächenwerte vor dem Eingriff ist die Karte Flächenwerte vor dem Eingriff (Anlage 1), in welcher der bereits vorhandene Gebäudebestand, versiegelte Flächen, Hausgärten, Nutzungsartengrenzen, Einzelbäume, Baumgruppen, Feldgehölze und Gräben kartiert sind.

Vom 21 bis 30. April 1998 wurde der Bestand örtlich aufgenommen:

Wertzone	Biotop	Wertfaktor Bestand
1	Versiegelte Fläche	0,0
3	Rasengittersteine u.a.	0,2
5	Grünfläche Industriegebiet	0,3
23	Verkehrsgrün	0,3
25	Fließgewässer	1,5

**Berechnungsverfahren:**

In der Karte Flächenwerte vor dem Eingriff sind die Flächen der einzelnen Nutzungen automatisiert berechnet worden. Die Nummer der Fläche ist in der Karte eingetragen. Diese Flächen werden unter Angabe der Flächennummer in den Berechnungsbogen (Anlage 2) übertragen und mit dem jeweiligen Wertfaktor multipliziert.

Die Addition aller Flächen von 38 bis Fläche 48 ergibt die Gebietsgröße von 8.567 m<sup>2</sup> mit einem **Gesamtflächenwert vor dem Eingriff** von 1576.

**3.) Berechnung der Flächenwerte nach dem Eingriff:**

Grundlage der Berechnung des Flächenwertes nach dem Eingriff ist die digitale Karte Flächenwerte nach dem Eingriff (Anlage 3). Diese Karte ist durch Einrechnen des Entwurfs des Bebauungsplanes in die Bestandskarte entstanden.

Die Berechnung erfolgt nach dem gleichen System wie die Berechnung Flächenwerte vor dem Eingriff im Berechnungsbogen (Anlage 4).

Wertzone	Biotop	Wertfaktor Planung (Bestand)
1	Versiegelte Fläche	0,0
3	Rasengittersteine o.ä.	0,2

7	Öffentliche Grünfläche	0,4
18	Anpflanzung Hecke, Eingrünung	0,7
23	Verkehrsgrün	0,3

Der Berechnungsablauf erfolgt analog dem Berechnungsablauf der Flächenwerte vor dem Eingriff.

Die Berechnung ergibt einen **Gesamtflächenwert nach dem Eingriff von 484.**

#### **4.) Zusammenfassung:**

**Der Flächenwert vor dem Eingriff beträgt 1576**

**Der Flächenwert nach dem Eingriff beträgt 484**

**Der Eingriff wird demnach zu 31% im Plangebiet ausgeglichen.**

**Somit ist für einen Flächenwert von 1092 ein Ausgleich außerhalb des Plangebietes zu tätigen..**

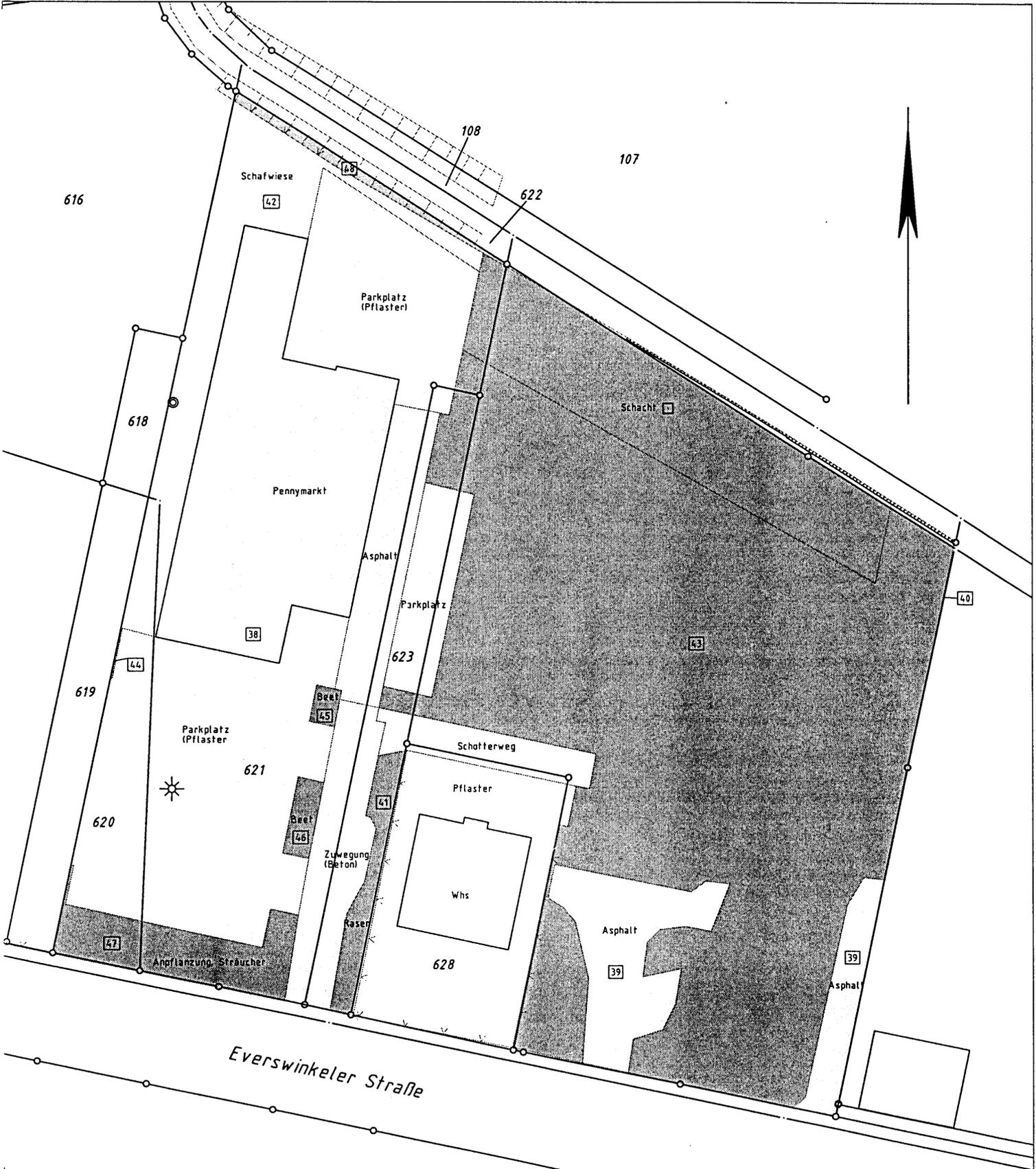
Oelde, den 07.09.1998

**PROBST BAUTRÄGER GmbH**  
ENNENBERLOHER STR. 86 · 59102 OELDE  
TELEFON 025 22/55 18 · FAX 025 22/55 19

---

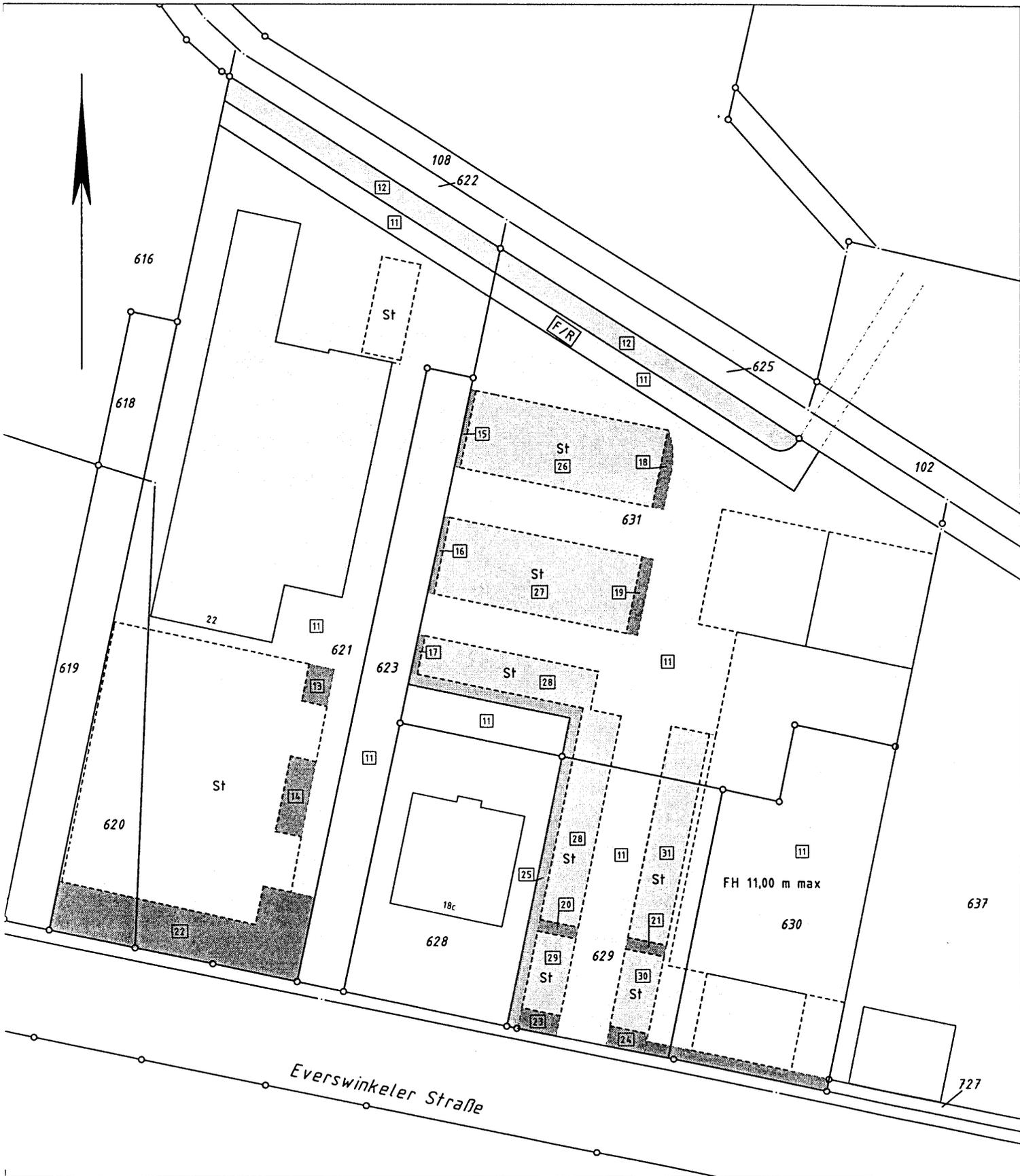
**Probst Bauträger GmbH, Oelde**

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Flächen Nr.	Gesamt- fläche	B. 20 m <sup>2</sup>	B. 40 m <sup>2</sup>	Fläche . ohne Bäume	Wert- zone	Wert- faktor	Wert	W. .20 m <sup>2</sup>	W.B.40 m <sup>2</sup>	Wert Ges.
38	3181	0	0	3181	1	0,0	0	0	0	0
39	411	0	0	411	1	0,0	0	0	0	0
40	2	0	0	2	1	0,0	0	0	0	0
41	89	0	0	89	3	0,2	17,8	0	0	17,8
42	438	0	0	438	9	0,4	175,2	0	0	175,2
43	4155	0	0	4155	5	0,3	1246,5	0	0	1246,5
44	1	0	0	1	23	0,3	0,3	0	0	0,3
45	16	0	0	16	23	0,3	4,8	0	0	4,8
46	32	0	0	32	23	0,3	9,6	0	0	9,6
47	201	0	0	201	23	0,3	60,3	0	0	60,3
48	41	0	0	41	25	1,5	61,5	0	0	61,5
<b>Summe</b>	<b>8567</b>									<b>1576</b>



1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
Flächen Nr.	Gesamt- fläche	B. 20 m <sup>2</sup>	B. 40 m <sup>2</sup>	Fläche o. Bäume	Wert- zone	Wert- faktor	Wert	W. .20 m <sup>2</sup>	W.B.40 m <sup>2</sup>	Wert Ges.
11	6830	0	0	6830	1	0	0	0	0	0
12	254	0	0	254	7	0,4	101,6	0	0	101,6
13	16	0	0	16	23	0,3	4,8	0	0	4,8
14	32	0	0	32	23	0,3	9,6	0	0	9,6
15	7	0	0	7	23	0,3	2,1	0	0	2,1
16	8	0	0	8	23	0,3	2,4	0	0	2,4
17	4	0	0	4	23	0,3	1,2	0	0	1,2
18	13	0	0	13	23	0,3	3,9	0	0	3,9
19	15	0	0	15	23	0,3	4,5	0	0	4,5
20	8	0	0	8	23	0,3	2,4	0	0	2,4
21	8	0	0	8	23	0,3	2,4	0	0	2,4
22	230	0	0	230	23	0,3	69	0	0	69
23	13	0	0	13	23	0,3	3,9	0	0	3,9
24	51	0	0	51	23	0,3	15,3	0	0	15,3
25	91	0	0	91	18	0,7	63,7	0	0	63,7
26	250	0	0	250	3	0,2	50	0	0	50
27	250	0	0	250	3	0,2	50	0	0	50
28	249	0	0	249	3	0,2	49,8	0	0	49,8
29	50	0	0	50	3	0,2	10	0	0	10
30	50	0	0	50	3	0,2	10	0	0	10
31	138	0	0	138	3	0,2	27,6	0	0	27,6

<b>Summe</b>	<b>8567</b>									<b>484,2</b>



Everswinkeler Straße

616

618

619

620

621

623

628

629

625

108

622

102

631

637

FH 11,00 m max

630

727

12

11

F/R

12

11

15

St

18

16

St

19

17

St

28

11

11

22

11

St

14

11

11

18c

St

25

28

11

St

31

11

22

22

20

St

29

23

21

St

21

St

30

24

11

**Bewertungsrahmen**  
für bestehende und geplante Flächennutzungen (Biotope)

Biotoptypen	Wertfaktoren	
	Bestand	Planung
1. Versiegelte Flächen	0,0	0,0
2. Wassergebundene Decke, Pflasterflächen	0,1	0,1
3. Begrünte Dachflächen, Rasengittersteine, übererdete Tiefgarage	0,2	0,2
4. Intensiv bewirtschaftete Ackerfläche	0,3	0,3
5. Gartenflächen, private Grünflächen in Industrie- und Gewerbegebieten (Grabeland)	0,3	0,3
6. Gartenflächen, private Grünlandflächen in Misch- und Wohngebieten (Hausgärten)	0,4	0,3
7. Öffentliche Grünflächen	0,5	0,4
8. Öffentliche Grünfläche (Parkanlagen mit altem Baumbestand, extensive Pflege und Nutzung, Erholungswald)	0,8	0,5
9. Intensive Grünlandnutzung	0,4	0,4
10. Extensive Grünlandnutzung	0,8	0,7
11. Baumschulen, Obstplantage	0,4	0,4
12. Streuobstwiesen	2,0	1,2
13. Brachflächen, Sukzessionsflächen, extensive Ackerflächen	0,7	0,7
14. Naturnaher Wald (bodenständig), Wald kann nur durch Waldneubegründung ausgeglichen werden	4,0	1,3
15. Laub Nadel Mischwald	2,0	
16. Nadelwald Es sollen keine neuen Nadelwaldflächen als Ausgleich angesetzt werden	1,3	
17. Feldgehölze, Hecken, stufige Waldränder	2,0	1,2
18. Anpflanzungen Hecken, / Eingrünungen	0,7	0,7

Biotoptypen	Wertfaktoren	
	Bestand	Planung
19. Einzelbäume / Baumgruppen / Alleen	2,0	1,0
20. Unbelastete Gewässer mit Ufersaum (Gewässerbiotope)	3,0	1,3
21. Fischereilich genutzte Teiche, Freizeitgewässer	0,4	0,4
22. Naturschutzwürdige Biotope (z. B. Röhricht, hochstaudenreiche Feuchtwiesen, Bruchwälder, Dünen, Trockenrasen)	4,5	1,5
23. Verkehrsgrün	0,3	0,3
24. Verkehrsgrün mit Baumpflanzung	0,5	0,4
25. Fließgewässer Es sollen nur noch unbelastete Gewässer als Ausgleich angesetzt werden (siehe 20.)	1,5	

KREIS WARENDORF  
Der Oberkreisdirektor

Untere Landschaftsbehörde

*S. M. - 95*