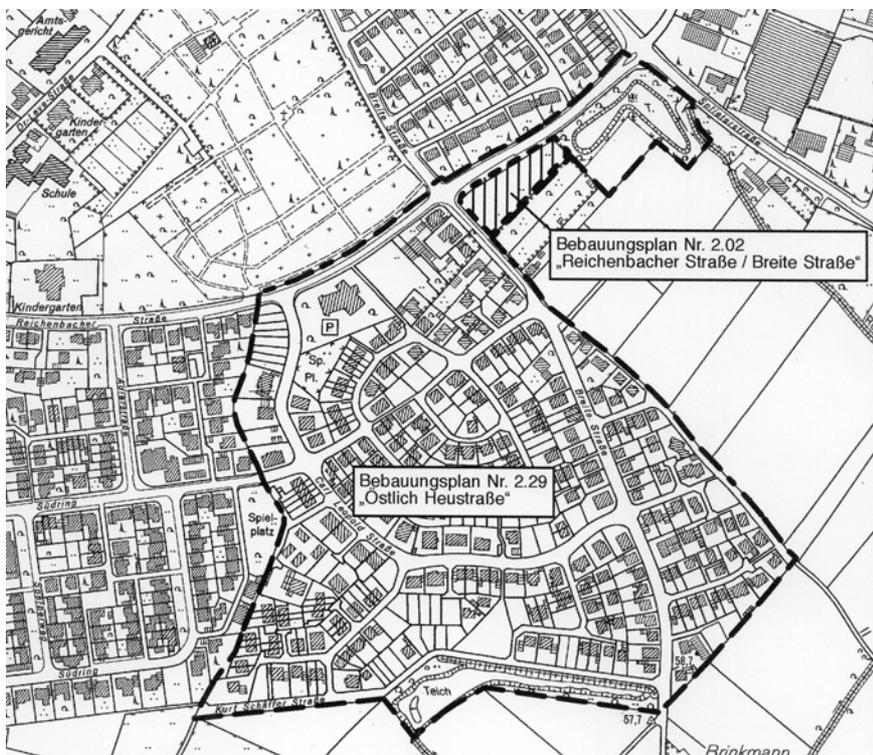


# Bebauungsplan Nr. 2.02 „Reichenbacher Straße / Breite Straße“

## Entscheidungs- Begründung

(Änderung Bebauungsplan Nr. 2.29 „östlich Heustraße“)

Stadt Warendorf  
Satzungsbeschluss



<b>1</b>	<b>Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele</b>	<b>3</b>	<b>Inhaltsverzeichnis</b>
1.1	Änderungsbeschluss	3	
1.2	Räumlicher Geltungsbereich	3	
1.3	Änderungsanlass	3	
1.4	Derzeitige Situation und Planungsziel	3	
1.5	Planungsrechtliche Vorgaben	4	
<b>2</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>4</b>	
<b>3</b>	<b>Festsetzungen zur baulichen Nutzung</b>	<b>5</b>	
3.1	Art der baulichen Nutzung	5	
3.2	Maß der baulichen Nutzung	5	
3.2.1	Geschossigkeit	5	
3.2.2	Überbaubare Fläche	6	
3.2.3	Grundflächenzahl	6	
3.3	Bauliche Gestaltung	6	
<b>4</b>	<b>Erschließung</b>	<b>6</b>	
4.1	Öffentlicher Personennahverkehr	7	
<b>5</b>	<b>Natur und Landschaft / Belange des Freiraumes</b>	<b>7</b>	
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>8</b>	
6.1	Gas, Strom, Wasserversorgung	8	
6.2	Abwasserbeseitigung	8	
6.3	Abfallbeseitigung	8	
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz</b>	<b>8</b>	
7.1	Altlasten / Kampfmittelvorkommen	9	
7.2	Denkmalschutz	9	
<b>8</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>9</b>	
<b>9</b>	<b>Verfahrensvermerk</b>	<b>9</b>	
<b>10</b>	<b>Umweltbericht</b>	<b>9</b>	
10.1	Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele	10	
10.2	Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung	11	
10.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung (Nullvariante)	14	
10.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen	14	
10.5	Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen	15	
10.6	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	15	
10.7	Zusätzliche Angaben	15	
10.8	Zusammenfassung	16	

## **1 Allgemeine Planungsvorgaben und Planungsziele**

### **1.1 Änderungsbeschluss**

Der Rat der Stadt Warendorf hat in Sitzungen am 24.09.2009 und 04.03.2010 beschlossen, den seit 1992 rechtsverbindlichen Bebauungsplan Nr. 2.29 „östlich Heustraße“ gem. §§ 2 – 4 BauGB zu ändern, um im nordöstlichen Planbereich für ein konkretes Vorhaben – wie im Folgenden geschildert – neue planungsrechtliche Voraussetzungen zu schaffen, da diese auf Grund der derzeitigen Festsetzungen im Bebauungsplan nicht gegeben sind.

Der Änderungsbereich erhält die neue Bezeichnung Bebauungsplan Nr. 2.02 „Reichenbacher Straße / Breite Straße“.

### **1.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Der 0,74 ha große Planbereich liegt im Südosten der Ortslage von Warendorf, südlich der Reichenbacher Straße / Ecke Breite Straße.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanbereiches Nr. 2.02 umfasst die Parzellen 950 und 951, Flur 22 in der Gemarkung Warendorf am nordöstlichen Rand des rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 2.29 „östlich Heustraße“.

### **1.3 Änderungsanlass**

Änderungsanlass ist das Vorhaben eines Bestattungsunternehmens, im Änderungsbereich ein Bestattungshaus zu errichten. Der Betrieb besteht bereits auf der westlichen Seite der Breite Straße südlich des Friedhofes und sieht hier somit eine standortgünstig gelegene notwendige Entwicklung. Es liegt auch im allgemeinen öffentlichen Interesse, im Nahbereich des Friedhofes diese Dienstleistung zu ermöglichen.

### **1.4 Derzeitige Situation und Planungsziel**

Das westlich der „Breite Straße“ südlich des Friedhofes bestehende Unternehmen benötigt ein neues Bestattungshaus, um den gestiegenen Nutzungsanforderungen Rechnung zu tragen. Der geplante Standort östlich der Breiten Straße ist betriebsbedingt optimal und wäre auch für andere Mischgebietsnutzungen aus städtebaulicher Sicht geeignet. Die ehemals für die Friedhofserweiterung vorgesehene Grünfläche wird nach derzeitigen Erkenntnissen nicht mehr benötigt.

Der Vorhabenbereich ist im Bebauungsplan als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt. Diese sollte – nach Aufgabe einer Weidenutzung – als Eingangsbereich für die ehemals angedachte Friedhofserweiterung mit Stellplatzanlage entwickelt werden. In der Örtlichkeit wird die Fläche als Grünland genutzt, bzw. liegt seit einiger Zeit brach.

Außerhalb des Plangebietes liegt Richtung Süden eine Gartenbrache mit verschiedenen Gehölzstrukturen und Brachflächen. Der übrige südliche Bereich wird aus ackerbaulich genutzten Flächen gebildet. Im Nordosten grenzt ein teilweise eingegrüntes Rückhaltebecken an den Vorhabenbereich.

Im Westen und Norden schließt der Vorhabenbereich an vorhandene Siedlungsgebiete mit ein- und zweigeschossiger offener Wohnbebauung. Im Osten liegen großflächige Gewerbegebiete.

## **1.5 Planungsrechtliche Vorgaben**

### **• Flächennutzungsplan**

Der rechtsverbindliche Bebauungsplan Nr. 2.29 weist für den Planbereich „Öffentliche Grünfläche – Parkanlage“ aus und wurde somit seinerzeit aus der derzeitigen Darstellung des Flächennutzungsplanes als „Grünfläche“ entwickelt.

Mit dem im Folgenden erläuterten Nutzungsziel des **Bebauungsplanes** wird der FNP zurzeit parallel geändert (105. Änderung).

Statt der bisherigen Darstellung „Grünfläche – Parkanlage“ wird für den Planbereich „Gemischte Baufläche“ dargestellt, die langfristig nach Südosten in einer neuen Wohnbaufläche fortgesetzt und den bestehenden baulichen Ansatz erhalten soll.

Mit der 105. FNP-Änderung wird der Bebauungsplan aus dem FNP entwickelt. In der Parkanlage war seinerzeit die Entwicklung eines Eingangsbereiches mit evtl. integrierter Zuwegung und Stellplatzanlage vorgesehen.

### **• Landschaftsrechtliche Vorgaben**

Das Plangebiet liegt außerhalb eines Landschaftsplanbereiches. Ökologisch schützenswerte Strukturen befinden sich laut LINFOS weder im Plangebiet noch in der näheren Umgebung.

Das nächstgelegene FFH-Gebiet, die „Emsaue Kreise Warendorf und Gütersloh“ (DE-4013-301) liegt rund 620 m nördlich des Plangebietes und somit außerhalb des Auswirkungsradius der Planung.

## **2 Städtebauliche Konzeption**

Die künftige geplante Nutzung des Eckgrundstückes Reichenbacher Straße / Breite Straße für ein Bestattungshaus wurde zum Anlass genommen, über die Gesamtentwicklung des Bereiches nachzudenken, als Grundlage für die parallel durchgeführte Flächennutzungsplanänderung. Grundsätzlich ist hier eine Standortgunst für Mischgebietsnutzungen städtebaulich gegeben. Mit der geplanten Festsetzung als Mischgebiet wird die westlich angrenzende Nutzungsstruktur aufgenommen.

Als Rahmenkonzept wird eine ergänzende Wohnbebauung zwischen

Reichenbacher Straße und dem südlich vorhandenen Wohnansatz an der Breiten Straße angedacht, die sich um eine kleine Straßenschleife – beginnend im östlichen Bereich der Parzelle 951 bis zur Breite Straße / Kreuzung Franz-Darpe-Straße entwickelt. Die östliche Begrenzung der Wohnbebauung wird sich aus dem einzuhaltenden Immissionsabstand zum östlich liegenden Gewerbe- und Industriegebiet ergeben.

Insgesamt wird die bauliche Nutzung das Siedlungsgebiet zwischen zwei bestehenden Straßenzügen hier sinnvoll abrunden.

### **3 Festsetzungen zur baulichen Nutzung**

#### **3.1 Art der baulichen Nutzung**

Für den bisher als „Öffentliche Grünfläche - Parkanlage“ festgesetzten Änderungsbereich wird im neuen Bebauungsplan „Mischgebiet“ gem. § 6 BauNVO festgesetzt.

Damit wird – unabhängig von der konkreten Planung – ein städtebaulich sinnvolles Angebot für Mischgebietsnutzungen gemacht, das an dieser Stelle Standortgunst hat und das Umfeld berücksichtigt.

Aufgrund der besonderen Lage und des konkreten Nutzungszieles werden gem. § 1 (5) Bau NVO die folgenden Nutzungen ausgeschlossen:

- § 6 (2) Nr. 3 Bau NVO Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften
- § 6 (2) Nr. 5 Bau NVO Anlagen für sportliche Zwecke
- § 6 (2) Nr. 6 Bau NVO Gartenbaubetriebe
- § 6 (2) Nr. 7 Bau NVO Tankstellen
- § 6 (2) Nr. 8 Bau NVO Vergnügungsstätten.

Außerdem sind sonstige ausnahmsweise zulässige Nutzungen § 6 (3) Bau NVO – Vergnügungsstätten – nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit dem Ausschluss der genannten Nutzungen soll auf das Umfeld (Friedhof, bestehendes Bestattungshaus und Wohnen) Rücksicht genommen werden. Der Einzelhandelsausschluss begründet sich zudem speziell mit dem Ziel der Konzentration dieser für die Innenstadt wichtigen Funktion im so genannten zentralen Versorgungsbereich.

#### **3.2 Maß der baulichen Nutzung**

##### **3.2.1 Geschossigkeit**

Entsprechend dem baulichen Konzept und der erforderlichen Einfügung in die Umgebungsstruktur wird die Geschossigkeit bauordnungsrechtlich max. dreigeschossig festgesetzt. Die Firsthöhe wird mit mind. 9,0 m und max. 11,5 m festgesetzt, um städtebaulich eine homogene Höhenentwicklung sicherzustellen.

### **3.2.2 Überbaubare Fläche**

Die überbaubare Fläche wird für eine flexible Nutzung relativ großzügig gefasst. Zur „Nicht-Nutzung“ wird geregelt, dass außerhalb der überbaubaren Fläche keine Garagen/Carports oder Stellplätze sowie sonstige genehmigungsbedürftige Nebenanlagen zulässig sind.

### **3.2.3 Grundflächenzahl**

Die Grundflächenzahl wird entsprechend der Obergrenze lt. Bau NVO mit 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung gem. § 19 (4) BauNVO für Garagen, Stellplätze und ihre Zufahrten wird jedoch im Hinblick auf eine angestrebte geringe Verdichtung und Versiegelung ausgeschlossen. Die Festsetzungen einer Geschossflächenzahl erübrigt sich, da die Kombination aus festgesetzter Geschossigkeit und der Grundflächenzahl ohnehin keine Überschreitung der lt. BauNVO möglichen Obergrenze ermöglicht.

### **3.3 Festsetzungen zur baulichen Gestaltung**

Regelungen zur baulichen Gestaltung gem. § 86 BauO NRW erfolgen insbesondere im Hinblick auf die Ortsrandlage zur Dachgestaltung und Höhenentwicklung sowie zur Materialwahl bei möglichen Reihen- oder Doppelhausbebauung.

Eine Firstrichtung wurde nicht festgesetzt, da diese hinsichtlich optimaler Ausrichtung zur solarenergetischen Nutzung sowohl nach Südwesten als auch nach Südosten stattfinden kann.

## **4 Erschließung**

Der Planbereich wird sowohl von der Reichenbacher Straße im Nordwesten als auch von der Breite Straße im Südwesten erschlossen. Ein diskutierter Kreisverkehr für die derzeitige Kreuzung bleibt möglich, da keine zusätzlichen privaten Flächen benötigt werden.

Mit dem Hinweis auf das erwähnte städtebauliche Gesamtkonzept wird im östlichen Bereich eine Zufahrt als öffentliche Verkehrsfläche offen gehalten, die als Straßenschleife später die südlich an den vorliegenden Bebauungsplan angrenzende Fläche erschließen soll.

Für die Einmündung der Planstraße in die Reichenbacher Straße werden Sichtdreiecke festgesetzt.

An der Reichenbacher Straße ist im östlichen Bereich eine Parkbucht für den öffentlichen Stellplatzbedarf ausgebaut.

Die privaten Stellplätze werden bedarfsgerecht auf den privaten Grundstücken vorgehalten.

#### **4.1 Öffentlicher Personennahverkehr**

In 200 m bzw. 300 m Entfernung befinden sich zwei Haltestellen der städtischen Buslinie an der Reichenbacher- bzw. Breite Straße.

#### **5 Natur und Landschaft / Belange des Freiraumes**

Das Plangebiet befindet sich im Übergangsbereich zwischen Siedlung und freier Landschaft. Da dieses im Süden und Osten durch Gehölzstrukturen eingerahmt ist, gehört es visuell als Brachfläche zum Siedlungsbereich.

Das Plangebiet liegt am nördlichen Rand einer Grünschneise, die tief in den Siedlungsbereich hineinragt. Diese bildet eine Fuge zwischen den westlichen Wohnsiedlungsbereichen und östlich angrenzendem gewerblich genutzten Bereich. Die Belange des Freiraums werden im Umweltbericht (s. Pkt. 11) konkretisiert.

- **Festsetzungen zur Grüngestaltung**

Am südöstlichen Rand rahmt eine Hainbuchenhecke das Plangebiet ein. Diese wird im Bebauungsplan für die Eingrünung des Mischgebietes als „zu erhalten“ festgesetzt.

Richtung Norden und Osten sind ergänzende Anpflanzungen festgesetzt.

Die Reichenbacher Straße und die Breite Straße werden außerhalb des Plangebietes von unregelmäßig gepflanzten Lindenreihen gesäumt. Bei der Konkretisierung der Grundstückszufahrt ist der Erhalt der Gehölze zu berücksichtigen. Sollte der Baumerhalt nicht umsetzbar sein, ist ein Ausgleich gem. der Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf zu beachten.

- **Eingriffsregelung**

Mit der Planung wird gem. § 14 BNatSchG ein Eingriff in Natur und Landschaft vorbereitet, der gem. § 18 BNatSchG i.V.m. § 1 BauGB auszugleichen ist.

Im Sinne der Eingriffsregelung werden durch den Erhalt der Gehölzstrukturen Eingriffe in höherwertige Biotopstrukturen vermieden.

Nicht vermeidbare oder verminderbare Eingriffe sind mittels Eingriffsbewertung (vgl. Anhang) auszugleichen. Das ermittelte Defizit von 1.736 Biotopwertpunkten wird auf einer externen Fläche in der Gemarkung Hoetmar, Flur 20, Flurstück 30 und 31 durch Anpflanzungen ausgeglichen (vgl. Anhang). Der erzielte Biotopwertüberschuss kann für weitere Maßnahmen vorgehalten werden. Ein Erschließungsvertrag der Stadt Warendorf mit dem Grundstückseigentümer des Hauptteils der Flächen im Plangebiet, der auch im Besitz der genannten Flurstücke 30 und 31 ist, sichert die Realisierung der externen ökolo-

gischen Kompensationsmaßnahmen ab.

## **6 Ver- und Entsorgung**

Die Ver- und Entsorgung für den Änderungsbereich wird durch die bestehenden Netze von den Versorgungsträgern sichergestellt.

### **6.1 Gas, Strom, Wasserversorgung**

Die entlang der Breitenbacher Straße verlaufenden Leitungen liegen in einer städtischen Parzelle, die im Bebauungsplan mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün“ gesichert sind.

### **6.2 Abwasserbeseitigung**

Entlang der Reichenbacher Straße befindet sich eine städtische Parzelle, in der im Trennsystem ein Schmutz- und Regenwasserkanal verläuft, die für den Anschluss des Plangebietes zur Verfügung stehen. Da die Leitung im Nordwesten noch geringfügig über private Grundstücksfläche verläuft, wird diese von der Stadt erworben und in der städtischen Parzelle zugeordnet. Diese wird in die Verkehrsfläche einbezogen, mit der Zweckbestimmung „Verkehrsflächenbegleitgrün“. Das von Flächen und von befestigten Flächen abfließende Niederschlagswasser ist in die öffentliche Regenkanalisation einzuleiten. Hiervon ausgenommen ist benutztes Niederschlagswasser.

### **6.3 Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung erfolgt vorschriftsmäßig durch ein konzessioniertes Unternehmen.

## **7 Immissionsschutz**

Immissionskonflikte gehen von der geplanten Nutzung nicht aus.

Die sich auf Grund des sog. Abstandserlasses ergebenden Immissionsabstände zum östlich angrenzenden rechtsverbindlichen „Gewerbegebiet“ werden eingehalten, so dass keine gewerblichen Immissionen für die mögliche Wohnnutzung zu erwarten sind.

Ein Schallgutachten\* hinsichtlich möglicher Verkehrslärmbeeinträchtigungen für die mögliche Wohnnutzung und daraus hervorgehenden passiven Schallschutzmaßnahmen kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 zur Tageszeit innerhalb des Bebauungsplangebietes parallel zur Reichenbacher Straße im Obergeschoss bis in einer Tiefe von ca. 17,0 m und Nachtzeit bis in eine Tiefe von ca. 27,0 m ab privater Grundstücksgrenze überschritten werden.

Da aktive Maßnahmen (Schallschutzwände) entlang der Straßen aus städtebaulichen Gründen nicht in Frage kommen, werden Lärmpegelbereiche für den passiven Schallschutz im Bebauungsplan festgesetzt. Hieraus resultiert im Zuge der Umsetzung der Einbau

\* Schalltechn. Untersuchungen  
BP Nr. 2.02 Reichenbacher  
Str./Breite Str. in Warendorf,  
Uppenkamp + Partner, Ahaus,  
30.03.2010,  
ergänzt 10.05.2010

von Schallschutzfenstern.

### **7.1 Altlasten / Kampfmittelvorkommen**

Verdacht bzw. Vorkommen sind nicht bekannt bzw. zu vermuten.

### **7.2 Denkmalschutz**

Sowohl innerhalb des Planbereiches als auch in seinem Umfeld befinden sich weder Baudenkmäler noch sonstige Denkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes NRW bzw. Objekte, die im Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Warendorf, ausgestellt vom Westfälischen Amt für Denkmalpflege, enthalten sind.

## **8 Flächenbilanz**

Gesamtfläche	0,47 ha	–	100 %
davon			
– Mischgebiet	0,41 ha	–	87,0 %
– Öffentliche Verkehrsfläche	0,06 ha	–	13,0 %
davon			
– Verkehrsbegleitgrün	0,04 ha		
– Verkehrsfläche	0,02 ha		

## **9 Verfahrensvermerk**

Mit der Erlangung der Rechtskraft des vorliegenden Bebauungsplanes Nr. 2.02 wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 2.29 entsprechend reduziert. Die hier bestehenden Festsetzungen werden unwirksam.

## **10 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 Bebauungsplanes 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 Umweltberichtes umfasst im wesentlichen das Plangebiet des Bebauungsplanes. Je nach Erfordernis und räumlicher Beanspruchung des zu untersuchenden Schutzguts erfolgt eine Variierung dieses Untersuchungsraumes.

## **10.1 Beschreibung des Vorhabens und der Umweltschutzziele**

### **• Vorhaben**

Mit der Planung sollen konkret am südöstlichen Rand der Ortslage Warendorf die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Bestattungsunternehmens und Erweiterung der Mischgebietenutzung geschaffen werden.

Auf der rund 0,47 ha großen Plangebietsfläche ist die Festsetzung als Mischgebiet sowie eines Abschnittes einer Erschließungsstraße vorgesehen.

Als zulässiger Versiegelungsgrad wird eine GRZ von 0,6 festgesetzt. Eine Überschreitung ist im Hinblick auf einen angestrebten geringen Versiegelungsgrad nicht zugelassen.

Die im Plangebiet vorhandene Hainbuchenschnitthecke am südlichen Rand wird im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt. In Ergänzung ist am östlichen wie auch am nördlichen Rand eine weitere Eingrünung mit Hainbuchenhecken vorgesehen.

Eine Lindenreihe, die sowohl die Reichenbacher Straße als auch die Breite Straße säumt, liegt außerhalb des Plangebietes – und wird bei der Konkretisierung der Planung (Grundstückszufahrten) beachtet.

### **• 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.

Über die allgemein geltenden Umweltschutzziele hinaus, sind in der Stadt Warendorf die Vorgaben der Baumschutzsatzung zur Sicherung von Gehölzen zu beachten.

Tabelle 1: Beschreibung der Umweltschutzziele

<b>Umweltschutzziele</b>	
<b>Mensch</b>	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.
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt, Arten- und Biotopschutz</b>	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).

Umweltschutzziele	
<b>Boden und Wasser</b>	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.
<b>Landschaft</b>	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.
<b>Luft und Klima</b>	Zur Erhaltung einer bestmöglichen Luftqualität und zur Vermeidung von schädlichen Umwelteinwirkungen sind die Vorgaben des Baugesetzbuches, 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.
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	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.  Grundlage zu Aussagen des Denkmalschutzes – Bestand im Plangebiet sowie im Hinblick auf Sichtbeziehungen – sind das DSchGNW sowie das Verzeichnis des zu schützenden Kulturgutes der Stadt Warendorf bzw. die im FNP eingetragenen Denkmäler.

## 10.2 Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Tabelle 2: Beschreibung des derzeitigen Umweltzustands und Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Auswirkungen
<b>Mensch</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der Vorhabenbereich umfasst einen für das menschliche Wohlbefinden (Wohnen, Arbeiten, Erholung) unbedeutenden Bereich – die Festsetzung „Grünfläche – Parkanlage“ ist nicht realisiert worden und wäre an der Stelle in der geringen Flächenausdehnung von geringer Bedeutung. Es kommen keine Wohn- oder Arbeitsnutzungen innerhalb des Plangebietes vor. Erholungsstrukturen der Nah- oder Fernerholung sind ebenfalls nicht vorhanden.</li> <li>- Im nördlichen und westlichen Umfeld befinden sich Wohnnutzungen (Mischgebiet, Wohngebiet), deren Immissionsschutzanspruch zu wahren ist.</li> </ul>	<p>- Die Nutzung passt sich in die Umgebung ein. Immissionsschutzrechtlich nachteilige Auswirkungen sind nicht zu erwarten.</p> <p>Mit der kleinflächigen Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen</b> Beeinträchtigungen auf die Schutzbelange des Menschen vorbereitet.</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Auswirkungen
<b>Biotoptypen, Tiere und Pflanzen, Biologische Vielfalt</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Plangebiet Gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Grünfläche – Parkanlage“ ist die Fläche nie bebaut worden – eine Ausgestaltung ist jedoch nicht erfolgt. So war die Fläche seit etwa 1992 zunächst als Weidefläche genutzt – derzeit liegt sie teilweise brach – eine Verbuschung hat noch nicht eingesetzt. Der westliche Rand des Plangebietes wird aus einer straßenbegleitenden Ruderalfläche gebildet. Aufgrund der geringen Größe und der Lage am Siedlungsrand besteht eine mittlere Bedeutung als Nahrungshabitat für Arten mit geringen Ansprüchen und Fluchtdistanzen.</li> <li>- Umfeld Westlich und nördlich des Plangebietes befinden sich Wohnsiedlungsstrukturen. Östlich grenzt ein relativ neues Regenrückhaltebecken mit teilweise naturnaher Ausgestaltung und gepflegtem Umfeld an. Richtung Nordwesten erstreckt sich großflächig der Friedhof. Südlich befinden sich brach liegende Gartenstrukturen mit Einzelgehölzen sowie verbuschenden Bereichen.</li> <li>- Mit dem direkten Anschluss an den Friedhof verbindet die Fläche die freie Landschaft mit strukturreichen Elementen des Siedlungsbereiches.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung wird ein rund 4.300 qm großer Bereich überplant.</li> <li>- Bis zu 2.770 qm der Brachfläche mittlerer ökologischer Funktion können künftig versiegelt werden (Verkehrsfläche, Mischgebiet) und die übrige Fläche wird als Siedlungsgarten „gestaltet“.</li> <li>- Die eingrünenden bodenständigen Gehölzstrukturen werden erhalten und ergänzt – der Erhalt der straßenbegleitenden Linden ist auf der Ebene der Genehmigungsplanung sicherzustellen oder ggf. gem. Baumschutzsatzung auszugleichen.</li> <li>- Hochwertige Strukturen kommen nicht vor.</li> <li>- Der Biotopverbund zur freien Landschaft wird kleinflächig verschlechtert – lediglich die westlich gelegenen straßenbegleitenden Linden können noch als Leitstruktur eine Verbindungsfunktion übernehmen.</li> </ul> <p>Mit Ausgleich des entstehenden Eingriffs verbleiben <b>keine erheblich nachteiligen</b> Beeinträchtigungen des Schutzgutes.</p>
<b>Arten- und Biotopschutz</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Entsprechend der vorliegenden Biotoptypen und der umgebenden anthropogenen Nutzung ist die biologische Vielfalt im Plangebiet als überwiegend artenarm einzustufen.</li> <li>- Eine essenzielle Bedeutung als Nahrungshabitat ist aufgrund der Ausprägung und geringen Größe nicht zu erwarten.</li> <li>- Anhaltspunkte für ein Vorkommen von planungsrelevanten liegen nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vor.</li> <li>- Die Verbindungsfunktion zwischen Siedlung und freier Landschaft für potenziell im Bereich des Friedhofes wird gemindert.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Es wird nicht davon ausgegangen, dass das Plangebiet ein essenzieller Lebensraum für planungsrelevante Arten ist.</li> <li>- Zudem werden keine Leitstrukturen, die als bedeutsame Biotopverbundstrukturen im ökologischen Zusammenhang der Lebensstätte fungieren in Anspruch genommen.</li> </ul> <p>Es ist <b>nicht davon auszugehen, dass mit der Planung Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG</b> hervorgerufen werden.</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Auswirkungen
<b>Boden</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet befindet sich über einem grauen Plaggenesch über Podsol der Gley-Podsol. Die tief reichenden Sandböden liegen kleinflächig in Bereichen von Niederungen und großflächig im Bereich der Ems-Niederterrassen. Sie werden meist als Acker vereinzelt als Garten oder Grünland genutzt. Sie weisen eine mittlere Speicher- und Reglerfunktion und mittlere Erträge (20-40 Bodenwertpunkte) auf.</li> <li>- Der Plaggenesch ist aufgrund seiner Funktion als Archiv der Natur und Kulturgeschichte als schutzwürdiger Boden in der Karte der schutzwürdigen Böden aufgenommen.</li> </ul>	<p>Mit der Planung wird ein kleinflächiges Vorkommen eines schutzwürdigen Bodens in Anspruch genommen.</p> <p>Mit der Realisierung entsteht ein nachhaltiger, aber flächenmäßig geringer Eingriff in das Schutzgut.</p> <p>Mit Ausgleich des entstehenden Eingriffs und der Aufwertung von Boden an anderer Stelle verbleiben <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> des Schutzgutes.</p>
<b>Wasser</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Grundwasser steht laut Bodenkarte Warendorf (L 4112) tiefer als 13 dm.</li> <li>- Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer.</li> <li>- Östlich erstreckt sich ein naturnah ausgestaltetes, eingezäuntes Regenrückhaltebecken und weiter östlich verläuft der Rothenbach. Dieser ist im Regelprofil ausgebaut, das Ufer ist strukturarmer. Es mündet in den Holzbach.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Entwässerung des Plangebietes erfolgt in unmittelbarer Nähe in das östliche Rückhaltebecken.</li> </ul> <p>Mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut Wasser vorbereitet.</p>
<b>Luft und Klima</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist Teil einer Frischluftschneise, die unmittelbare Bedeutung für die lufthygienische Ausgleichsfunktion der angrenzenden Wohnnutzungen aufweist (Entstehung und Transport von Kaltluft in die Siedlungsgebiete).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung wird ein kleinflächiger Bereich mit mittlerer bis hoher Bedeutung für den lufthygienischen Ausgleich in Anspruch genommen. Da mit dem Grünbereich des Friedhofes und dem verbleibenden Teil der Frischluftschneise der weitaus größere Teil dieser Schneise erhalten bleibt, wird sich im nahen Siedlungsumfeld die lufthygienische Qualität nicht erheblich verschlechtern.</li> </ul>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Der nahe gelegene große Grünbereich des Friedhofs fungiert als Kalt- und Frischluftentstehungsgebiet und versorgt die umgebenden Siedlungsbereiche. Östlich des Plangebietes kann die lufthygienische Ausgleichsfunktion weiterhin übernommen werden.</li> <li>- Mit der langfristig geplanten Siedlungsentwicklung wird der dem Plangebiet südlich angrenzende Teil in Anspruch genommen.</li> </ul>	<p>Mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>
<b>Landschaft</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Das Plangebiet ist nach Süden durch die Gartenbrache- mit Gehölzstrukturen und nach Osten durch die Hecke und das Rückhaltebecken eingerahmt. Ein direkter Anschluss an die offene Landschaft besteht nicht. So besteht für das Plangebiet visuell der Eindruck einer Brachfläche im Siedlungsbereich, die ohne weiteres einer städtebaulichen Nutzung zugeführt werden könnte.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung wird eine Fläche in Anspruch genommen, die eine geringe landschaftliche Bedeutung aufweist. Direkte nachteilige Auswirkungen in die freie Landschaft bestehen – auch aufgrund des Erhalts der einrahmenden Hecken und der langfristigen Weiterentwicklung nicht.</li> </ul> <p>Mit der Planung werden <b>keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen</b> auf das Schutzgut vorbereitet.</p>

Schutzgut	Bestandsbeschreibung	Auswirkungen
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Im Plangebiet sowie im auswirkungsrelevanten Umfeld befinden sich keine Baudenkmäler oder Sachgüter. Sichtbeziehungen zu Baudenkmäler bestehen ebenfalls nicht.</li> <li>- Kulturhistorische Bedeutung ist die Ackerfläche (Eschboden, als Zeugnis landwirtschaftlich historischer Nutzung) von hoher Bedeutung.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Inanspruchnahme von Boden mit Archivfunktion (vgl. Schutzgut Boden).</li> </ul> <p>Mit der Realisierung entsteht ein <b>nachhaltiger, aber flächenmäßig geringer Eingriff</b> in das Schutzgut.</p>
<b>Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Die Schutzgüter stehen in ihrer Ausprägung und Funktion untereinander in Wechselwirkung. Dominierend wirkte und wirkt die landwirtschaftliche Nutzung im Plangebiet. 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).</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mit der Planung werden keine Wirkungsgefüge, die über die normalen Wirkungen zwischen den Schutzgütern hinausgehen, nachteilig beeinträchtigt.</li> </ul>

### **10.3 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 voraussichtlich weiter brach liegen und von Heckenstrukturen gesäumt. Bei ausbleibender Pflege würde die Fläche mittelfristig verbuschen.

### **10.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen**

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

Die überwiegende Südausrichtung der Baugrundstücke bietet geeignete Voraussetzungen für die Nutzung passiver Solarenergie. Die Nutzung erneuerbarer Energien und ein sparsamer und effizienter Energieeinsatz bleibt den Bauherren vorbehalten, in deren Interesse ein sparsamer und effizienter Umgang mit Energie aus wirtschaftlichen Gesichtspunkten ohnehin sein sollte.

- **Eingriffsregelung**

Mit dem Erhalt und der Ergänzung von Gehölzstrukturen im Vorhabenbereich sowie dem Ausschluss der bauordnungsrechtlich zulässigen Überschreitung des Versiegelungsgrads für Nebenanlagen werden Möglichkeiten der Vermeidung und der Verminderung von

Beeinträchtigungen in die Planung integriert.

Für den Ausgleich des ermittelten Biotopwertpunktdefizits (s. Pkt. 5.3 und Anhang) werden Aufwertungsmaßnahmen auf einer 2.240 qm großen Fläche südlich von Hoetmar in der Gemarkung Hoetmar, Flur 20, Flurstück 30 und 31 vorgenommen (vgl. Anhang).

Auf dieser derzeit als Holzlagerplatz genutzten Fläche ist die Bepflanzung einer Schlehenhecke in den Randbereichen sowie einer Streuobstwiese im Zentrum vorgesehen. Mit der Umsetzung dieser Ausgleichsmaßnahme werden die mit dem Vorhaben vorbereiteten Eingriff in Natur und Landschaft ausgeglichen und es verbleiben keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen.

### **10.5 Beschreibung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen**

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

- die in Gesetzen bzw. Fachplanungen genannten relevanten Umweltschutzziele beachtet werden,
- Immissionskonflikte hinsichtlich der bestehenden Wohn- und Mischgebiete nicht hervorgerufen werden,
- keine ökologisch wertvollen Biotoptypen beansprucht bzw. in den angrenzenden Flächen beeinträchtigt werden und
- der mit der Planung vorbereitete Eingriff in Natur und Landschaft plangebietsextern ermittelt wurde und Ausgleichsflächen festgelegt wurden.

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

### **10.6 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Die Änderung des Bebauungsplanes ist unter dem Aspekt der Weiterentwicklung des westlich der Breiten Straße angrenzenden Bestattungsunternehmens zu betrachten. Planungsmöglichkeiten an anderer Stelle bestehen aufgrund der bestehenden Nutzungen und betriebswirtschaftlicher Abläufe auch im Hinblick auf die Nähe des angrenzenden Friedhofes nicht. Allerdings besteht gleichzeitig die sinnvolle Möglichkeit, weitere geeignete Mischgebietsnutzungen an dieser städtebaulich standortgünstigen Stelle anzusiedeln.

### **10.7 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 erforder-

lich. 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.

### **10.8 Zusammenfassung**

Mit der Bebauungsplanänderung von „Grünfläche - Parkanlage“ in „Mischgebiet“ / „Verkehrsfläche“ sollen am südöstlichen Rand der Ortslage Warendorf auf einem 0,47 ha großen Gebiet die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Erweiterung eines Bestattungsunternehmens geschaffen werden.

Gleichzeitig kann in dieser städtebaulich standortgünstigen Lage ein weiteres Angebot an Mischgebietsnutzungen gegeben werden.

Die im Plangebiet vorhandene Hainbuchenschnitthecke am südlichen Rand wird im Bebauungsplan als „zu erhalten“ festgesetzt und durch weitere randliche Heckeneingrünungen ergänzt.

Eine Lindenreihe, die sowohl die Reichenbacher Straße als auch die Breite Straße säumen, liegen außerhalb des Plangebietes – sind bei der Konkretisierung der Planung (Grundstückszufahrten) zu beachten. Bei Inanspruchnahme wären die Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Warendorf zu beachten.

Mit der Planung wird ein Eingriff in einen schützenswerten Boden / Kulturgut (Grauer Plaggenesch) vorbereitet und die lufthygienische Ausgleichsfunktion einer Frischluftschneise kleinflächig gemindert.

Da keine essenziellen Habitatstrukturen oder Verbindungsbiotope in Anspruch genommen werden, werden mit der Planung nach derzeitigem Kenntnisstand keine Verbotstatbestände gem. § 44 BNatSchG vorbereitet.

Für die übrigen Schutzgüter (Mensch, Klima, Biotoptypen, Wasser, Landschaft, Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern) werden ebenfalls keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen durch die Planung vorbereitet.

Der mit der Planung vorbereitete Eingriff wird durch Umsetzung von ökologischen Maßnahmen auf einer Fläche des Vorhabenträgers südlich von Hoetmar ausgeglichen.

Da die Änderung als Voraussetzung für die Betriebserweiterung des bestehenden Bestattungsinstituts am Friedhof auch im öffentlichen

Interesse erforderlich ist, bestehen keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten mit gleichartigen städtebaulichen und funktionalen Voraussetzungen.

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

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

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.

Bearbeitet im Auftrag der Warendorf  
Coesfeld, im Januar 2010, geändert am 15.04.2010, geändert am  
01.07.2010

*gez. Wolters*

WOLTERS PARTNER

Architekten BDA · Stadtplaner

Daruper Straße 15 · 48653 Coesfeld

## Anhang

Für die Bewertung des Eingriffs wird die Bewertungsmethode des Kreises Warendorf\* zu Grunde gelegt.

Hierbei wird jedem Biotop ein Wertfaktor zugeordnet, der mit der Flächengröße multipliziert wird.

Die Summe der Einzelflächenwerte wird für den Ausgangszustand (hier der rechtskräftige Bebauungsplan) und den künftigen Planzustand ermittelt. Die Differenz zeigt das Ausgleichsdefizit auf.

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

**Tabelle Nr. 1: Ausgangszustand gem. den Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes**

		Bewertungsparameter		
Code-Nr.	Biototyp	Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
<b>Öffentliche Grünfläche</b>		4.700,0		4.700,0
4.3*	Grün- und Parkanlagen	4.700,0	0,5	2.350,0
<b>Summe G1</b>		<b>4.700,0</b>		<b>2.350,0</b>

\* Abwertung der Grün- und Parkanlage aufgrund der im rechtsverbindlichen Bebauungsplan festgesetzten Möglichkeit, hier Versiegelungen für Zuwegung und Stellplätze unterzubringen.

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

		Bewertungsparameter		
Code-Nr.	Biototyp	Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
<b>Mischbau</b>		4.100,0		534,0
1.1	Versiegelte Flächen	2.460,0	0,0	0,0
4.1	Gartenflächen, private Grünflächen	1.220,0	0,3	366,0
4.4*	Schmale, bodenständige Hecken (am südlichen und am nördlichen Rand)	420,0	0,4	168,0
<b>Verkehrsfläche</b>		600,0		80,0
1.1	Versiegelte Fläche	200,0	0,0	0,0
2.1	Straßenbegleitgrün	400,0	0,2	80,0
<b>Summe G2</b>		<b>4.700,0</b>		<b>614,0</b>

\* Abwertung aufgrund der allseitigen anthropogenen Nutzungseinflüsse

**Tabelle Nr. 3: Gesamtbilanz**

D (in Punkten/qm) = G2 - G1	<b>614,0</b>	-	<b>2.350,0</b>	=	<b>-1.736,0</b>
<b>Ausgleichsdefizit</b>	<b>-1.736</b>		<b>Biotopwertpunkte</b>		

- **Lage und Bestand der Ausgleichsfläche**

Die Fläche befindet sich südlich von Hoetmar, in der Gemarkung Hoetmar, Flur 20, Flurstück 30 und 31. Insgesamt umfassen die Flächen 3.876 qm. Ein umlaufender Wirtschaftsweg dient der täglichen Naherholung. Im Umfeld erstrecken sich Ackerflächen bzw. ein Waldbestand mit vorgelagerten Hybridpappeln. Südlich des Weges verläuft ein von Erlen gesäumter Graben.

Die Fläche wird als Holzlagerplatz genutzt und ist derzeit überwiegend geschottert, in den Randbereichen leicht verkrautet.



- **Maßnahme**

Entlang der nördlichen und östlichen Grenze der Ausgleichsfläche ist auf einer Länge von 185 m eine 4 m breite Hecke (insgesamt 740 qm) aus bodenständigen Gehölzen – dominierend Schlehen – anzupflanzen.

Eine Fläche von rund 1.500 qm ist als Obstwiese zu entwickeln. Im durchschnittlichen Abstand von 12 x 12 m gepflanzt (unregelmäßige Pflanzung, um einen Plantageneindruck zu vermeiden), sind auf der Fläche rund 11 Obstbäume (alte, landschaftsraumtypische Obstbäume) anzupflanzen. Gem. der Landwirtschaftskammer Rheinland können wahlweise nachfolgende Bäume verwendet werden:

**Äpfel**

Apfel aus Croncels vf	Jakob Lebel vf
Danziger Kantapfel vt	Kaiser Wilhelm vt
Dülmener Rosenapfel vf	Rheinischer Bohnapfel vf
Gelber Edelapfel vf	Rote Sternrenette vf
Goldparmäne vf	Roter Eiserapfel vf
Grahams Jubiläumsapfel vt	Schöner aus Boskoop/Roter Boskoop vf
Graue Herbstrenette vt	Weißer Klarapfel vf
Gravensteiner vf	Winterglockenapfel vf
Winterrambur vf	

**Birnen**

Alexander Lucas	Gute Graue
Boscs Flaschenbirne	Köstliche aus Charneu
Bunte Julibirne	Neue Poiteau
Clapps Liebling	Pastorenbirne
Gellerts Butterbirne	Stuttgarter Geißhirtle
Gräfin aus Paris	Vereinsdechantsbirne

**Pflaumen, Zwetschen, Mirabellen, Renekloden**

Bühler Frühzwetsche	Ontariopflaume
Graf Althanns Reneklude	The Czar
Große Grüne Reneklude	Wangenheims Frühzwetsche
Hauszwetsche	Zimmers Frühzwetsche
Mirabelle von Nancy	

**Süß- und Sauerkirschen**

Dönissens Gelbe Knorpelk.	Kassins Frühe
Große Prinzessin	Regina
Große Schwarze Knorpelk.	Schneiders Späte Knorpelkirsche
Hedelfinger Riesenkirsche	
Schattenmorelle	

• **Aufwertung**

**Tabelle Nr. 4: Ausgleichsfläche**

Code-Nr.	Biotoptyp	Bewertungsparameter		
		Fläche (qm)	Wertfaktor	Einzelflächenwert
<b>Bestand</b>				
1.4	Lagerfläche	2.240,0	0,2	448,0
<b>Planung</b>				
3.5	Hecke aus bodenständigen Gehölzen (nördlich und östlich einrahmend)	740,0	1,0	740,0
8.2	Streuobstwiese (Pflanzabstand 12 x 12 m => 11 Bäume)	1.500,0	1,1	1.650,0
<b>Summe G3</b>		<b>2.240,0</b>		<b>1.942,0</b>

Mit der Anlage der Schlehenhecke und der Obstwiese ist der mit dem Vorhaben vorbereitete Eingriff ausgeglichen. Geändert: Größe der Streuobstwiese von 1.310 qm auf 1.500 qm dadurch Erhöhung der Aufwertung von 1.771 Punkte 1.942 Punkte