

Begründung

zur Satzung über die Festlegung und Abrundung des im Zusammenhang bebauten Ortsteiles

Mühlenbuschsiedlung

der Gemeinde Westerkappeln

1. Aufstellungsbeschluß, Planungsanlaß, Allgemeines

Der Rat der Gemeinde Westerkappeln hat in der Sitzung am 11.07.1995 beschlossen, für den Bereich der Mühlenbuschsiedlung eine Satzung über die Festlegung und Abrundung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG (sog. "Erweiterte Abrundungssatzung") aufzustellen.

Der Satzungsbereich liegt westlich der Ortslage von Westerkappeln südlich der L 595 im Bereich der Straße "Mühlenbusch".

Die "Mühlenbuschsiedlung" stellt sich bereits jetzt als ein geschlossener, im Zusammenhang bebauter Ortsteil dar, der durch die vorhandene Wohnbebauung geprägt wird.

Mit 24 Wohngebäuden und den zugehörigen Garagen, Nebenanlagen etc. weist dieser Ortsteil auch das erforderliche städtebauliche Gewicht auf (s. auch Kommentierung zu §§ 19 und 34 BauGB). Dementsprechend wurden auch bisher schon die Bauvorhaben innerhalb dieser Siedlung von der zuständigen Bauaufsichtsbehörde nach § 34 BauGB beurteilt.

Die Erschließung ist über die vorhandene Straße "Mühlenbusch" sowie über die südlich vorbeiführende Straße "Alte Mühle" gesichert.

Da auch in diesem Bereich ein dringender Wohnbedarf zu verzeichnen ist und durch die bereits vorhandenen Straßen sowie die Kanalisation auch zusätzliche Grundstücke im Anschluß an den bebauten Bereich bereits erschlossen sind, sollen durch diese Satzung die rechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Abrundung der vorhandenen Siedlung geschaffen werden. Der räumliche Geltungsbereich der Satzung umfaßt die vorhandene Bebauung im Bereich der Straßen "Mühlenbusch" und "Alte Mühle". Darüber hinaus werden im Norden und Süden einige z. Z. dem Außenbereich zuzuordnende Grundstücke nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG in den Satzungsbereich einbezogen, um hier zur Deckung des dringenden Wohnbedarfs eine Bebauung mit Wohngebäuden zu ermöglichen.

Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Westerkappeln ist der Satzungsbereich als "Fläche für die Landwirtschaft" dargestellt. Diese Darstellung steht der Einbeziehung dieser Flächen in den Satzungsbereich - ähnlich wie bei Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB - jedoch nicht entgegen, so daß der Erlaß dieser Satzung mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist.

2. Bauliche und sonstige Nutzungen

Um eine Einfügung der zukünftigen Bebauung in die vorhandene Substanz zu sichern, wird die Satzung durch einige Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB, durch gestalterische Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 81 BauO NW sowie durch einige Hinweise ergänzt.

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch entsprechende Baugrenzen festgesetzt, um verbindliche Vorgaben für die Überbauung der jeweiligen Grundstücksteile zu schaffen und darüber hinaus eine Bebauung der rückwärtigen Grundstücksteile zu vermeiden.

In Anlehnung an die Baunutzungsverordnung wird das Maß der baulichen Nutzung durch die Grundflächenzahl, die Geschosßflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse der vorhandenen Umgebungsbauung bestimmt.

Die Grundflächenzahl wird unterhalb der zulässigen Höchstwerte der Baunutzungsverordnung auf einen Wert von 0,3 begrenzt, um die Bodenversiegelung entsprechend der vorhandenen Bebauung auf das erforderliche Maß zu begrenzen.

In Anpassung an die vorhandene Bebauung wird eine max. eingeschossige Bauweise festgesetzt. In der Vergangenheit hat sich jedoch gezeigt, daß sich bei einer intensiven Nutzung des Dachgeschosses, insbesondere im Zusammenhang mit der Errichtung von Dachgauben, baurechtlich ein zusätzliches Vollgeschoß ergeben kann. Um eine optimale Nutzung des Dachgeschosses zu ermöglichen, wird deshalb ausnahmsweise auch ein zweites Vollgeschoß zugelassen, wobei durch entsprechende Gestaltungsvorschriften gewährleistet wird, daß der äußere Eindruck einer "eingeschossigen" Bauweise erhalten bleibt.

Entsprechend der vorhandenen Bebauung ist im gesamten Satzungsbereich eine offene Bauweise vorgesehen.

Für die nach § 4 Abs. 2 a BauGB-MaßnahmenG in den Satzungsbereich einbezogenen Flächen, die im Plan schraffiert dargestellt sind, wird festgesetzt, daß hier nur Wohngebäude einschl. der erforderlichen Nebenanlagen etc. zulässig sind, da die Einbeziehung dieser Flächen zur Deckung des dringenden Wohnbedarfes erfolgt.

Alle sonstigen Anforderungen an die zukünftigen Bauvorhaben ergeben sich aus den Bestimmungen des § 34 BauGB.

3. Ver- und Entsorgung

Die Versorgung des Gebietes mit Gas, Wasser und Elektrizität wird wie bisher durch die zuständigen Versorgungsträger sichergestellt. Die Entsorgung der anfallenden Abwässer erfolgt über das vorhandene Kanalisationsnetz zu der Zentralkläranlage, die über eine ausreichende Reinigungsleistung verfügt.

Die anfallenden Abfallstoffe werden ordnungsgemäß entsorgt.

4. Bodenbelastungen, Verdachtsflächen

Innerhalb des Satzungsbereiches sind z. Z. Bodenbelastungen oder entsprechende Verdachtsflächen i. S. d. Runderlasses vom 15.05.92 nicht bekannt und werden auch nicht vermutet.

5. Umweltbelange, Eingriffsregelung

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches sind bei der Aufstellung, Änderung oder Aufhebung der Bauleitpläne die unter § 1 Abs. 5 aufgeführten Belange zu berücksichtigen. Hierzu gehören neben anderen Belangen (z. B. Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Bedürfnisse der Wirtschaft etc.) auch die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere des Naturhaushaltes, des Wassers, der Luft und des Bodens sowie das Klima.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft ist insbesondere die Eingriffsregelung des Bundesnaturschutzgesetzes zu beachten. Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne dieses Gesetzes sind solche Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die

Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können.

Nach § 8 a Abs. 1 BNatSchG ist in den Fällen, in denen aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, im Rahmen der bauleitplanerischen Abwägung nach § 1 BauGB über Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu entscheiden. Diese Voraussetzung ist regelmäßig dann erfüllt, wenn durch die Bauleitplanung erstmals bauliche oder sonstige Nutzungen ermöglicht werden, die einen Eingriff darstellen. Dies gilt auch für sog. "Abrundungssatzungen" nach § 34 BauGB, wenn hierdurch erstmals Baurechte begründet werden.

5.1 Derzeitige Situation

Die bereits bebauten Grundstücke werden z. Z. als Hofflächen bzw. gärtnerisch genutzt. Die in den Satzungsbereich einbezogenen Flächen werden noch landwirtschaftlich als Ackerland genutzt.

5.2 Auswirkungen der Planung

Hinsichtlich der Auswirkungen der Planung ist bedeutsam, ob durch die Realisierung dieser Satzung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Dies ist insbesondere der Fall, wenn gegenüber der bisherigen Rechtslage bauliche oder sonstige Nutzungen, die eine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts oder des Landschaftsbildes nach sich ziehen, zugelassen werden. Es ist daher zu prüfen, ob und in welchem Umfang durch die Verwirklichung dieser Satzung zusätzliche Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind, wobei die Ermittlung dieser Auswirkungen auf der Abstraktionsebene der Satzung erfolgt und daher nicht projektscharf ist. Bei der Ermittlung des Umfangs der zu erwartenden Eingriffe kann die Gemeinde von ihren Erfahrungswerten ausgehen, in welchem Umfang die Festsetzungen der Satzung insbesondere hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung tatsächlich durch Vorhaben ausgenutzt werden.

Schutzgebiete, Wald

Durch die Aufstellung dieser Satzung ist eine Beeinträchtigung von Schutzgebieten und Biotopen nicht zu erwarten, da Naturschutzgebiete, Landschaftschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile und Biotope nicht betroffen werden. Auch Waldflächen werden durch die Erweiterungsbereiche der Satzung nicht betroffen.

Hinsichtlich der im Süden und Westen angrenzenden Waldbereiche gilt die bisherige Rechtslage nach § 34 BauGB.

Luft, Klima

Erhebliche oder nachhaltige Auswirkungen auf die Luft und das Klima sind durch die Aufstellung dieser Satzung nicht zu erwarten, da durch die max. zweigeschossige Bebauung keine wesentlichen Beeinträchtigungen des Luftaustausches, der Besonnung etc. zu erwarten sind.

Wasser, Boden

Wesentliche Auswirkungen auf den Wasserhaushalt sind ebenfalls nicht zu erwarten, da Gewässer nicht betroffen werden und die Abwässer der örtlichen Kläranlage zugeführt werden.

Um die Ableitung des Regenwassers in die Kanalisation auf ein Mindestmaß zu begrenzen, wird eine Empfehlung in die Satzung aufgenommen, nach der das anfallende Regenwasser als Brauchwasser verwendet bzw. auf den Grundstücken versickert werden soll.

Auswirkungen auf den Boden sind insofern zu erwarten, als durch die Errichtung zusätzlicher Gebäude mit ihren Zufahrten, die Anlage von Lagerplätzen und sonstigen versiegelten Flächen der Mutterboden abgetragen und die Bodenoberfläche versiegelt wird, so daß diese Flächen keine ökologischen Regelungsfunktionen mehr übernehmen können.

Flora und Fauna

Auch hinsichtlich der Tier- und Pflanzenwelt bedeutet die geplante Bebauung der Baulücken sicherlich einen Verlust an Lebensraum. Da es sich hier jedoch um relativ kleine Flächen innerhalb eines bebauten Gebietes handelt und zudem schützenswerte Bestände nicht vorhanden sind, sind wesentliche Beeinträchtigungen der Tier- und Pflanzenwelt nicht zu erwarten. Das Vorkommen seltener Tier- oder Pflanzenarten innerhalb des Satzungsgebietes oder im näheren Umfeld ist nicht bekannt.

Orts- und Landschaftsbild, Erholungsfunktion

Erhebliche Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sowie auf die Erholungsfunktion sind ebenfalls nicht zu erwarten, da es sich hier um die Verdichtung einer vorhandenen Siedlung handelt und durch entsprechende Festsetzungen eine Einfügung der Neubebauung in die Umgebungsbebauung gesichert wird.

5.3 Vermeidung und Verminderung der Auswirkungen

Nach § 1 Abs. 5 BauGB soll "mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden".

Nach § 8 Abs. 2 BNatSchG sind vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft ("Eingriffe") zu unterlassen sowie unvermeidbare Beeinträchtigungen auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist. Dies bedeutet, daß Freiflächen nur im notwendigen Umfang für andere Nutzungsarten in Anspruch genommen werden sollen und daß bei Darstellungen oder Festsetzungen für spätere Eingriffe auch zu prüfen ist, ob das Planungsziel mit einem geringeren Eingriff in Natur und Landschaft erreicht werden kann. Die gemeindlichen Planungsziele als solche können durch das Vermeidungsgebot jedoch nicht grundsätzlich in Frage gestellt werden.

In diesem Fall wurden die Beeinträchtigungen auf das geringstmögliche Maß reduziert, da nur eine Verdichtung der bestehenden Siedlung im Bereich vorhandener Erschließungsanlagen vorgesehen ist, in deren überwiegendem Teil eine Verdichtung auch nach der bisherigen Rechtslage schon möglich ist.

Damit wird die Inanspruchnahme zusätzlicher Freiraumflächen für diese Nutzungen vermieden.

5.4 Ausgleich, Ersatz, Kompensation des Landschaftseingriffes

Der überwiegende Teil des Satzungsgebietes ist bereits bebaut. Bauliche Erweiterungen und Neubauten sind im überwiegenden Teil des Satzungsgebietes bereits nach der bisherigen Rechtslage (§ 34 BauGB) zulässig und stellen nach § 8 a Abs. 6 BNatSchG keinen Eingriff dar.

Durch diese Satzung werden daher lediglich für die zusätzlich einbezogenen Flächen neue Baurechte geschaffen.

Zur Verminderung der zu erwartenden Eingriffe bzw. als Ausgleich wird daher in der Satzung festgelegt, daß innerhalb der Erweiterungsbereiche je 100 m² zusätzlich versiegelter Fläche mind. ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen ist. Darüber hinaus wird festgesetzt, daß diese Grundstücke zur freien Landschaft in einer Breite von mind. 5 m mit standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen und daß insgesamt mind. 10 % der Grundstücksflächen mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen sind.

Diese Ausgleichsmaßnahmen dienen als "Vorteilsausgleich" für die Inanspruchnahme der Grundstücke für bauliche Zwecke. Die Pflicht zur Verwirklichung dieser Festsetzungen wird mit der Inanspruchnahme der Grundstücke für die Hauptnutzung, d. h. mit der Bebauung aktualisiert. Über einen Hinweis im Bebauungsplan wird sichergestellt, daß die Realisierung dieser Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens über eine entsprechende Auflage durchgesetzt wird.

5.5 Eingriffsbilanzierung

Um einen Überblick über die durch die Realisierung dieser Satzung zu erwartenden Eingriffe und die daraus resultierenden Kompensationsmaßnahmen zu erhalten, wurde für die einbezogenen Bereiche eine Flächenbewertung hinsichtlich des derzeitigen Bestandes und der Auswirkungen der Planung vorgenommen. Diese Flächenbewertung erfolgte in Anlehnung an ein vereinfachtes Bewertungsverfahren für die Kompensationsberechnung von Eingriffen der Stadt Bielefeld (1992).

Nach diesem Bewertungsverfahren werden die durch den Eingriff betroffenen Flächen mit einem Wertfaktor, der dem jeweiligen Biotoptyp entspricht, multipliziert, woraus sich dann der entsprechende Flächenwert in Punkten ergibt.

Die Ergebnisse der Flächenbewertung (Bestand, Planung, Bilanzierung) sind im Anhang (1 - 4) in tabellarischen Übersichten dargestellt, wobei in der Bestandsübersicht im Maßstab 1 : 5.000 die derzeitige Flächennutzung in den Grundzügen dargestellt ist.

Das Ergebnis der Bilanzierung zeigt, daß die zu erwartenden Eingriffe durch die im Bebauungsplan festgesetzten Maßnahmen mehr als ausgeglichen werden. Es ergibt sich ein Kompensationsdefizit von 0,322 Punkten.

5.6 Abwägung mit anderen Belangen

Unter Abwägung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege mit den sonstigen zu berücksichtigenden Belangen ist die Aufstellung dieser Satzung als vertretbar anzusehen, da die zu erwartenden zusätzlichen Eingriffe durch die vorgesehenen Ausgleichs- bzw. Ersatzmaßnahmen in ausreichender Weise kompensiert werden.

Hinsichtlich des verbleibenden Kompensationsdefizites wird den Belangen der wohnraumsuchenden Bevölkerung der Vorrang eingeräumt.

6. Denkmalschutz, Denkmalpflege

Innerhalb des Satzungsbereiches sind keine Baudenkmäler vorhanden, Bodendenkmäler sind nicht bekannt. Über einen Hinweis in der Satzung wird jedoch auf die Meldepflicht für etwaige Bodenfunde hingewiesen.

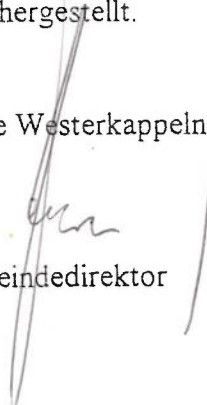
7. Verwirklichung der Planung, Folgemaßnahmen

Die Bodenordnung soll auf freiwilliger Basis erfolgen, bodenordnende Maßnahmen sind daher nicht vorgesehen.

Auch die Bebauung und sonstige Verwirklichung der Planung soll auf freiwilliger Basis erfolgen. Die Verwirklichung der Ausgleichsmaßnahmen, die nach den Festsetzungen der Satzung auf den jeweiligen Baugrundstücken durchzuführen sind, sollen nach dem "Verursacherprinzip" bei der Realisierung der jeweiligen Vorhaben durch die Bauwilligen erfolgen. Dies wird durch entsprechende Auflagen im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sichergestellt.

Westerkappeln, den 12.10.1995

Gemeinde Westerkappeln


Der Gemeindedirektor

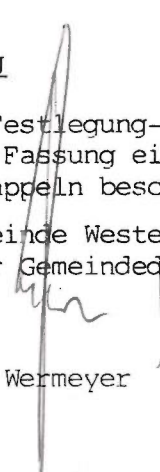
Geändert laut Ratsbeschluß vom 12.10.1995

B e s c h e i n i g u n g

Hiermit wird bescheinigt, daß die Begründung zur Festlegung- und Abrundungssatzung "Mühlenbuschsiedlung" in der vorstehenden Fassung einschließlich Anhang am 12.10.1995 vom Rat der Gemeinde Westerkappeln beschlossen wurde.

Westerkappeln, 04.03.1996

Gemeinde Westerkappeln
Der Gemeindedirektor


Wermeyer

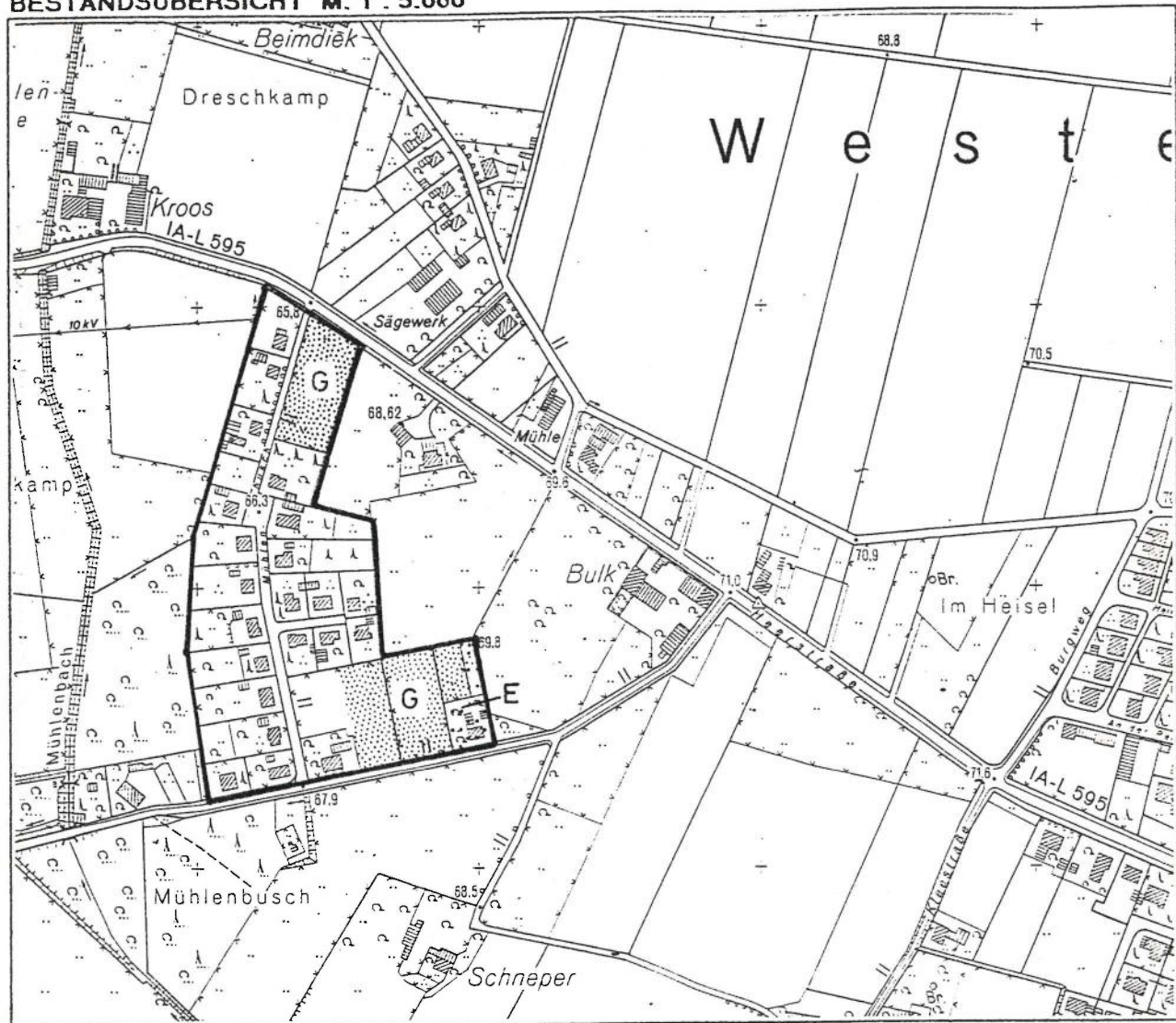
GEMEINDE WESTERKAPPELN

ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG "MÜHLENBUSCHSIEDLUNG"

Anhang zur Begründung (Seite 1 von 4)

geändert laut Ratsbeschuß vom 12.10.1995

BESTANDSÜBERSICHT M. 1 : 5.000



Die betroffenen Flächen werden den jeweiligen Biotoptypen zugeordnet

Fläche	Biotoptyp
A	bebaute Flächen
B	Straßen (Bitumen) und ähnliche versiegelte Flächen
C	Pflasterflächen, bebaute Flächen mit Regenwasserversickerung und ähnliche Flächen
D	Wassergebundene Flächen, Rasengittersteine und ähnliche Flächen
E	Äcker, Nutzgärten, junge Ziergärten, Zierrasen und ähnliche Flächen
F	Wirtschaftsgrünland, intensiv, Gartenflächen mit Laubbäumen und -Sträuchern

G	Wirtschaftsgrünland, extensiv, (außer Feucht- und Naßwiese), Ackerbrache, Einzelbäume
H	Grünlandbrache, Gras- und Hochstaudenfluren, ältere Ziergärten
I	naturferne Waldbestände, Gehölzanpflanzungen
J	Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen, Wallhecken
K	Naßwiesen, Trockenrasen, Heideflächen, offene Gebüschflur
L	naturnahe Wälder, naturnahe Gewässer, Gebüschfluren mit Bäumen
M	natürliche Wälder, natürliche Gewässer, Moore

GEMEINDE WESTERKAPPELN

ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG "MÜHLENBUSCHSIEDLUNG"

Anhang zur Begründung (Seite 2 von 4)

geändert laut Ratsbeschluß vom 12.10.1995

FLÄCHENBEWERTUNG: B E S T A N D

	Zugeordnete Fläche/ Biotoptyp	Verrech- nungsmit- telwert	Flächen- größe (ha)	Nutzung
A	Bebaute Flächen	0,0	0,02	Haus "Alte Mühle" Nr. 2
B	Straßen(Bitumen) und ähnliche versiegelte Flächen	0,0		
C	Pflasterflächen, bebaute Flächen mit Regenwasserversickerung und ähnliche Flächen	0,1		
D	Wassergebundene Flächen, Rasengittersteine und ähnliche Flächen	0,2		
E	Äcker, Nutzgärten, junge Zier- gärten, Zierrasen und ähnliche Flächen	0,3	0,22	Gartenflächen im "Erweiterungsbereich"
F	Wirtschaftsgrünland, intensiv, Gartenflächen mit Laubbäumen und -Sträuchern	0,5		
G	Wirtschaftsgrünland, extensiv, (außer Feucht- u. Naßwiese), Ackerbrache, Einzelbäume	0,7	0,8	Grünlandflächen in den "Erweiterungsbereichen"
H	Grünlandbrache, Gras- und Hochstaudenfluren, ältere Zierrgärten	0,8		
I	Naturferne Waldbestände, Gehölzanpflanzungen	1,0		
J	Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen, Segetalflora (seltene Arten), Wallhecken	1,4		
K	Naßwiesen, Trockenrasen, Heideflächen, offene Gebüschflur	1,6		
L	naturnahe Wälder, naturnahe Gewässer, Gebüschfluren mit Bäumen	1,8		
M	natürliche Wälder, natürliche Gewässer, Moore	2,0		

GESAMTFLÄCHE

1,04

GEMEINDE WESTERKAPPELN**ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG "MÜHLENBUSCHSIEDLUNG"**

Anhang zur Begründung (Seite 3 von 4)

FLÄCHENBEWERTUNG: PLANUNG

	Betroffene Fläche/ Biotoptyp	Verrech- nungsmit- telwert	Flächen- größe (ha)	Nutzung
A	Bebaute Flächen	0,0	0,2	insgesamt 8 Wohngebäude x 250qm = 2.000qm
B	Straßen(Bitumen) und ähnliche versiegelte Flächen	0,0		
C	Pflasterflächen, bebaute Flächen mit Regenwasserversickerung und ähnliche Flächen	0,1		
D	Wassergebundene Flächen, Rasengittersteine und ähnliche Flächen	0,2		
E	Äcker, Nutzgärten, junge Zier- gärten, Zierrasen und ähnliche Flächen	0,3	0,74	Gartenflächen
F	Wirtschaftsgrünland, intensiv, Gartenflächen mit Laubbäumen und -Sträuchern	0,5		
G	Wirtschaftsgrünland, extensiv, (außer Feucht- u. Naßwiese), Ackerbrache, Einzelbäume	0,7		
H	Grünlandbrache, Gras- und Hochstaudenfluren, ältere Zierrgärten	0,8		
I	Naturferne Waldbestände, Gehölzanpflanzungen	1,0	0,1	Pflanzgebote für Laubgehölze
J	Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen, Segetalflora (seltene Arten), Wallhecken	1,4		
K	Naßwiesen, Trockenrasen, Heideflächen, offene Gebüschflur	1,6		
L	naturnahe Wälder, naturnahe Gewässer, Gebüschfluren mit Bäumen	1,8		
M	natürliche Wälder, natürliche Gewässer, Moore	2,0		

GESAMTFLÄCHE**1,04**

GEMEINDE WESTERKAPPELN
ERWEITERTE ABRUNDUNGSSATZUNG "MÜHLENBUSCHSIEDLUNG"

Anhang zur Begründung (Seite 4 von 4)

 geändert laut Ratsbeschluß vom 12.10.1995
BILANZIERUNG DES ÖKOLOGISCHEN WERTES DER BETROFFENEN FLÄCHEN

	Betroffene Fläche/ Biotoptyp	Verrech- nungsmit- telwert	BESTAND		PLANUNG	
			Flächen- größe (ha)	Flächen- wert (Punkte)	Flächen- größe (ha)	Flächen- wert (Punkte)
A	Bebaute Flächen	0,0	0,02	0,000	0,20	0,000
B	Straßen(Bitumen) und ähnliche versiegelte Flächen	0,0				
C	Pflasterflächen, bebaute Flächen mit Regenwasserversickerung und ähnliche Flächen	0,1				
D	Wassergebundene Flächen, Rasengittersteine und ähnliche Flächen	0,2				
E	Acker, Nutzgärten, junge Zier- gärten, Zierrasen und ähnliche Flächen	0,3	0,22	0,066	0,74	0,222
F	Wirtschaftsgrünland, intensiv, Gartenflächen mit Laubbäumen und -Sträuchern	0,5				
G	Wirtschaftsgrünland, extensiv, (außer Feucht- u. Naßwiese), Ackerbrache, Einzelbäume	0,7	0,80	0,560		
H	Grünlandbrache, Gras- und Hochstaudenfluren, ältere Zierrgärten	0,8				
I	Naturferne Waldbestände, Gehölzanpflanzungen	1,0			0,10	0,100
J	Feuchtwiesen, Halbtrockenrasen, Segetalflora (seltene Arten), Wallhecken	1,4				
K	Naßwiesen, Trockenrasen, Heideflächen, offene Gebüschflur	1,6				
M	naturnahe Wälder, naturnahe Gewässer, Gebüschfluren mit Bäumen	1,8				
	natürliche Wälder, natürliche Gewässer, Moore	2,0				

GESAMTWERTE
1,04
0,626
1,04
0,322
KOMPENSATIONSÜBERHANG:
Bestand: 0,626
KOMPENSATIONSDEFIZIT:
0,304
Planung: 0,322
Differenz: -0,304