



GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Eingriffsbewertung/-bilanzierung

**zum Bebauungsplan Nr. 240
„Gewerbegebiet Herzebrock“ - VI. Änderung**

April 2015

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Veranlassung, vorhandenes Planungsrecht

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz plant im Ortsteil Herzebrock die geringfügige Erweiterung eines bestehenden Gewerbegebiets i. W. Richtung Süden bis zur Straße Ränderholz. Übergeordnetes städtebauliches Planungsziel ist die Weiterentwicklung des bereits festgesetzten Gewerbegebiets, um die Nachfrage nach gewerblichen Bauflächen in der Gemeinde zur Stärkung der örtlichen Wirtschaft weiter zu decken sowie verbleibende und bereits erschlossene Restflächen zu mobilisieren. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ im Zuge des VI. Änderungsverfahrens angepasst. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Herzebrock, Flur 36 und 37, und umfasst eine Gesamtgröße von etwa 3,3 ha.

Planungsrechtlich sind die überplanten Flächen im Zuge der I. Änderung des Bebauungsplans im Nordwesten als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt worden. Angrenzende Flächen wurden als Kompensationsflächen (Grünlandbrache) vorgesehen. Zudem wurden öffentliche Verkehrsflächen, ein Parkplatz, Flächen mit Anpflanzungsbindungen, Kleingärten, Fuß-/Radwege und ein Gleisanschluss festgesetzt. Besonders wertvolle Biotopstrukturen sind im überplanten Bereich nicht vorhanden.

Die geplante Bebauungsstruktur i. W. mit einer abweichenden Bauweise und u.a. mit Vorgaben zu Höhenentwicklung und Gestaltung berücksichtigt den Maßstab von Nachbarschaft sowie das Orts- und Landschaftsbild. Durch die VI. Änderung des Bebauungsplans kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Natur und Landschaft besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) oder hochwertigen Biotopen.

2. Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"¹ und dient im Planverfahren als Abwägungsgrundlage. Die Berechnung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf Grundlage der planungsrechtlichen Festsetzungen der Ursprungsplanung mit dem Stand der I. Änderung bzw. IV. Änderung (Deckblattplanung, Einzelhandelsausschluss) des Bebauungsplans Nr. 240 für das vorliegende Plangebiet.

Die Ermittlung des Umfangs der versiegelbaren Flächen erfolgt unter Zugrundelegung der jeweiligen Festsetzungen der Ursprungsplanung und der aktuellen Änderung zur Grundflächenzahl einschließlich der maximalen Überschreitungsmöglichkeit für Nebenanlagen etc. nach § 19(4) BauNVO. Die Gesamt-GRZ für das eingeschränkte Gewerbegebiet wird entsprechend der rechtskräftigen Festsetzungen und der vorliegenden Planung mit 0,8 angenommen. In der rechtskräftigen I. Änderung des Bebauungsplans wurden im Norden unter anderem Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft und im Süden Kleingärten vorgesehen.

¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) (Hg.), Stand: März 2008

Die Kleingärten sind in der Örtlichkeit nicht vorhanden, hier sind i. W. die gleichen naturräumlichen Ausprägungen wie auf den für Kompensationszwecken vorgesehenen Flächenbereichen im Norden vorhanden. Mit der VI. Änderung des B-Plans Nr. 240 werden im Süden i. W. Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel Extensivgrünland festgesetzt. Dieses Entwicklungsziel entspricht den Ausprägungen des dort bereits vorhandenen örtlichen Bestands auf Grundlage der o.g. Kompensationsflächenfestsetzung („Grünlandbrache“).

Mit der Bewertung der Flächen im Bestand anhand der rechtskräftigen planungsrechtlichen Festsetzungen wird dem Umstand Rechnung getragen, dass teilweise bereits gesicherte und vorhandene Ausgleichsflächen für die Neuordnung und Erweiterung des bestehenden Gewerbegebiets in Anspruch genommen werden.

Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

- A)** Erfassung des Ausgangszustands (Tabelle A): Der Gesamtflächenwert A beschreibt den aktuellen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege.
- B)** Erfassung des Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung (Tabelle B): der Gesamtflächenwert B erfasst den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens.
- C)** Ermittlung der Gesamtbilanz der Eingriffe durch Subtraktion des Gesamtflächenwerts A vom Gesamtflächenwert B: die Differenz stellt ein Maß für den rechnerischen Erfüllungsgrad bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Gemeinde.

Das Verfahren kann angewandt werden, soweit keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten ermöglicht wird. Dies ist im vorliegenden Geltungsbereich der Fall. Besondere Anforderungen oder Hinweise auf zusätzlich erforderliche Untersuchungen oder z.B. besondere faunistische Erhebungen sind nach dem bisherigen Stand nicht bekannt.

Die Bilanz erfolgt unter folgenden Annahmen bzw. Bewertungen:

- Zu A.1.2:** Die unversiegelten Flächenbereiche des rechtskräftig festgesetzten Gewerbegebiets werden als Grünflächen mit weniger als 50 % heimischen Gehölzen mit dem Code 4.3 und einem Grundwert von 2,0 Biotopwertpunkten eingestuft.
- Zu A.2.2:** Die Gleisanlagen werden als teilversiegelte Betriebsflächen unter Code 1.3 mit einem Grundwert von 1,0 eingestuft.
- Zu A.3.1:** Die planungsrechtlich in der Ursprungsplanung festgesetzten Anpflanzungen für heimische Bäume und Sträucher mit einem Anteil von lebensraumtypischen Gehölzanteilen von mehr als 50 % werden mit dem Code 7.2 eingestuft.
- Zu A.3.2:** Die planungsrechtlich in der Ursprungsplanung festgesetzten Kleingärten werden gemäß Code 4.4 als Zier- und Nutzgärten mit mehr als 50 % heimischen Gehölzen eingestuft.

- Zu A.4.1:** Die planungsrechtlich in der Ursprungsplanung festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft als „Grünlandbrache“ (dort: K2) werden analog zu einer artenreichen Mähwiese mit dem Code 3.5 eingestuft, da dieser Biotoptyp nach der Biotopwertliste der örtlichen Ausprägung am ehesten entspricht. Bei der vorliegenden Fläche handelt es sich zwar um eine artenreiche Wiese, jedoch um keine Mähwiese, daher wird hier der Biotopwert mit einem Grundwert von 5,5 Biotopwertpunkten im unteren Bereich der dargestellten Spanne von 5,0 - 7,0 Biotopwertpunkten entsprechend der Biotopwertliste eingestuft.
- Zu B.1.2:** Die unversiegelten Flächenbereiche des Gewerbegebiets werden als Grünflächen mit weniger als 50 % heimischen Gehölzen mit dem Code 4.3 eingestuft. Die im Norden festgesetzte Schnitthecke fließt aufgrund ihrer geringen Fläche und ihrer Höhenbegrenzung auf maximal 1,0 m nicht separat in die Bewertung ein.
- Zu B.3.1:** Die festgesetzten Flächen für eine Wildstrauchhecke mit > 50 % lebensraumtypischen Gehölzen werden entsprechend ihrer angestrebten Ausprägung unter Code 7.2. eingeordnet.
- Zu B.3.2:** Die festgesetzte Eingrünung wird aufgrund ihres angestrebten Böschungskarakters ohne Gehölzbestand unter Code 2.2 als Begleitgrün eingestuft.
- Zu B.4.1:** Die festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel extensiv genutzte Wiese werden analog einer artenreichen Mähwiese mit dem Code 3.5 bewertet, da dieser Biotoptyp nach der Biotopwertliste der angestrebten Ausprägung am ehesten entspricht. Dabei wird ein Grundwert von 5,5 Biotopwertpunkten angenommen. Dies geschieht vor dem Hintergrund, dass ein Biotoptyp angestrebt wird, der der Ausprägung im jetzigen Bestand entspricht. Da es sich hier um eine artenreiche Wiese jedoch um keine Mähwiese handelt, wird der Grundwert mit 5,5 Biotopwertpunkten im unteren Bereich der dargestellten Spanne von 5,0 - 7,0 Biotopwertpunkten eingestuft.

A. Ausgangszustand im Plangebiet gemäß Bebauungsplan Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ - I. Änderung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	Eingeschränktes Gewerbegebiet = rd. 3.400 m², davon						
1.1	1.1	Gewerbefläche versiegelt, bei Gesamt-GRZ 0,8 inkl. Nebenanlagen	2.720	0,0	0,0	0,0	0
1.2	4.3	Begrünte Freiflächen/private Grünflächen	680	2,0	0,0	2,0	1.360
2	Verkehrsflächen = rd. 3.200 m², davon						
2.1	1.1	Versiegelte Flächen (öffentliche Erschließungsstraßen, Parkplatz, Fuß-/Radweg)	2.100	0,0	0,0	0,0	0
2.2	1.4	Gleisanlagen, teilversiegelte Schotterfläche	1.100	1,0	0,0	1,0	1.100
3	Grünflächen = rd. 13.800 m², davon						
3.1	7.2	Anpflanzungen mit heimischen Bäumen und Sträuchern	5.000	5,0	0,0	5,0	15.000
3.2	4.4	Kleingärten	8.800	3,0	0,0	3,0	26.400
4	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft = rd. 12.350 m², davon						
4.1	3.5-	Analog Artenreiche Mähwiese	12.350	5,0-7,0	0,5	5,5	67.925
		Gesamtfläche	32.750	Gesamtflächenwert A:		111.785	

B. Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ - VI. Änderung							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Ab- oder Aufwertung	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	Eingeschränktes Gewerbegebiet = rd. 10.520 m², davon						
1.1	1.1	GE, Gesamt-GRZ 0,8 inkl. Nebenanlagen	8.420	0,0	0,0	0,0	0
1.2	4.3	Begrünte Freiflächen/private Grünflächen	2.100	2,0	0,0	2,0	4.200
2	Verkehrsflächen = rd. 1.950 m², davon						
2.1	1.1	Versiegelte Flächen	1.950	0,0	0,0	0,0	0
3	Grünflächen = rd. 3.170 m², davon						
3.1	7.2	Wildstrauchhecke	2.900	5,0	0,0	5,0	14.500
3.2	2.2	Begleitgrün ohne Gehölzbestand	270	2,0	0,0	2,0	540
4	Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Boden, Natur und Landschaft = rd. 17.110 m², davon						
4.1	3.5-	Analog Artenreiche Mähwiese	17.110	5,0-7,0	0,5	5,5	94.105
		Gesamtfläche	32.750	Gesamtflächenwert B:		113.345	

C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A)	1.560
--	--------------

Zeile C zeigt die Gesamtdifferenz zwischen Planung und Bestand. Danach ergibt sich insgesamt für das Plangebiet ein rechnerischer Ausgleichsüberschuss von ca. 1.560 Biotopwertpunkten. Der Eingriff kann daher innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Über das Ergebnis ist letztlich in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

Herzebrock-Clarholz, im April 2015

Abb. A: Ausgangszustand des Plangebiets gemäß Bebauungsplan Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ - I. Änderung

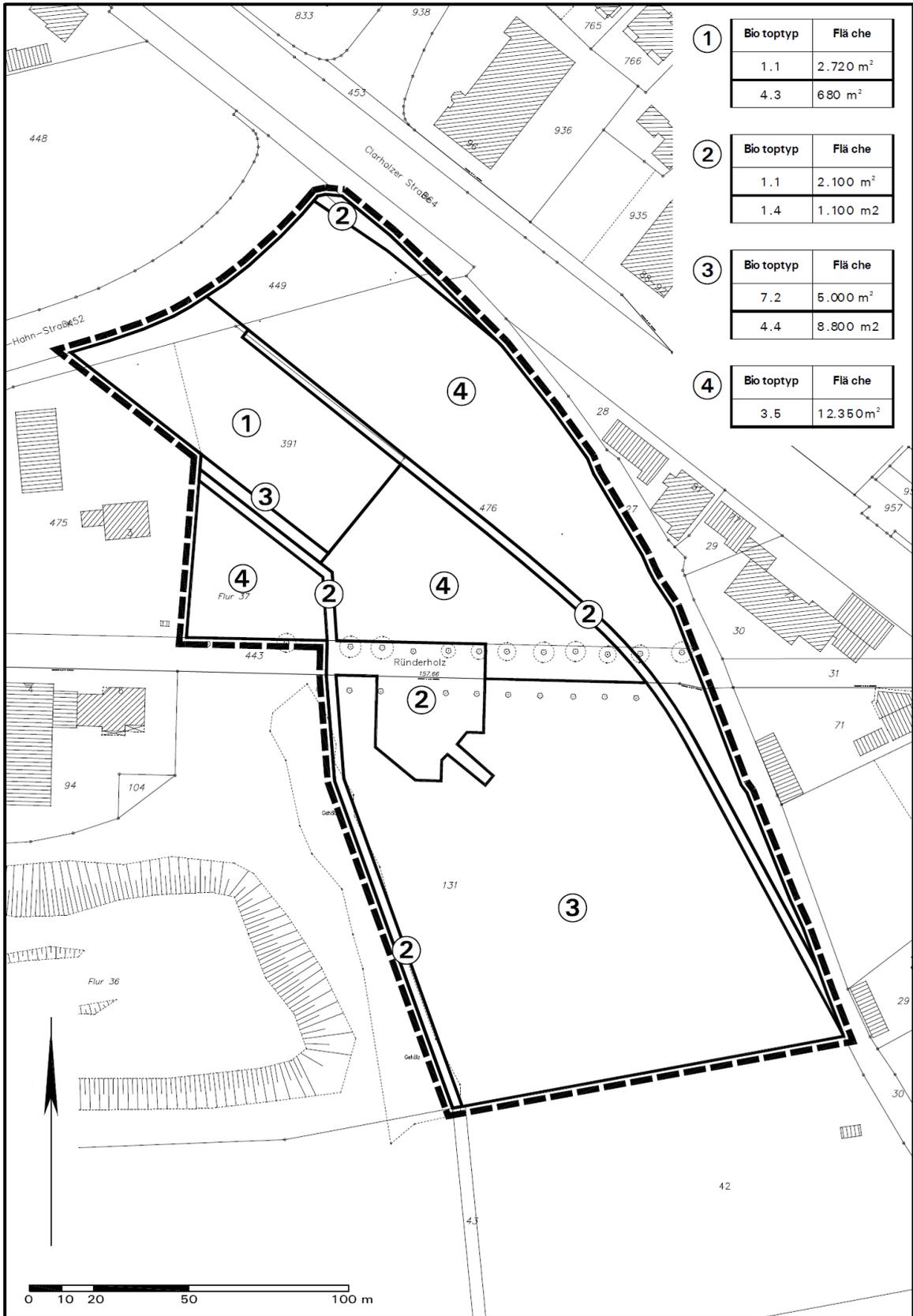


Abb. B: Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 240 „Gewerbegebiet Herzebrock“ - VI. Änderung

