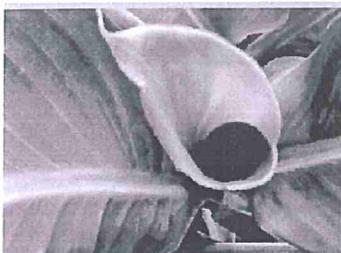


**Ermittlung des Ausgleichspotenzials auf dem
Flurstück 179, Flur 41, Gemarkung Ibbenbüren
des Herrn Josef Wefel
in Ibbenbüren-Laggenbeck**



brandenfels

landscape + architecture

dipl.-ing. gordon brandenfels | herrenstr. 29 | D - 48167 münster

phone germany:
facsimile germany:
phone china:
e-mail:
web:

+49 / (0)2506 - 3617
+49 / (0)2506 - 7964
+86 / 138 187 188 34
info@brandenfels.com
www.brandenfels.com

März 2004

IMPRESSUM

Dieses Gutachten wurde erarbeitet von:

brandenfels landscape + architecture
Herrenstraße 29
48167 Münster - Wolbeck
Telefon: 02506 - 3617
Telefax: 02506 - 7964
email: info@brandenfels.com

Dipl.-Ing. Annette Brandenfels
Dipl.-Geogr. Matthias Ott
Dipl.-Ing. (FH) Katja Rex

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Einleitung.....	4
2. Bestandsaufnahme und Bewertung.....	5
2.1 Bestand (siehe Karte 1).....	5
2.2 Bewertung der Ausgangsbiotope.....	6
3. Biotopentwicklung und -bewertung.....	7
3.1 Zielbiotope (siehe Karte 2).....	7
3.2 Bewertung der Zielbiotope	8
4. Bilanzierung.....	9
5. Quellen.....	10

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1: Lageplan

Abb. 2: Schutzflächen

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1: Ausgangsbiotop und Bestandswert

Tab. 2: Zielbiotop und Planungswert

Tab. 3: Wertpunktzuwachs

KARTENVERZEICHNIS

Karte 1: Bestand

M 1:2.500

Karte 2: Zielbiotop

M 1:2.500

1. Einleitung

Der Eigentümer der Fläche des Flurstückes Nr. 179, Flur 41, Gemarkung Ibbenbüren, Herr Josef Wefel, strebt eine Aufwertung der als Acker oder Grünland genutzten Teilflächen des Flurstücks durch Umwandlung in Laubwald und Sukzessionsflächen an.

Das vorliegende Gutachten untersucht, welcher Wertpunktzuwachs durch diese Aufwertung auf den Teilflächen erreicht werden kann. Der Wertpunktzuwachs der Fläche wird nach dem für die Bauleitplanung entwickelten Ausgleichskonzept des Landes Nordrhein-Westfalen (MSWKS / MUNLV, 2001) berechnet.

Als Datengrundlage für die Darstellung und Flächenverwaltung des Flurstückes Nr. 179 dienen der ALK- und ALB-Datenbestand des KREISES STEINFURT vom 07.01.2002 bzw. 30.03.2001.

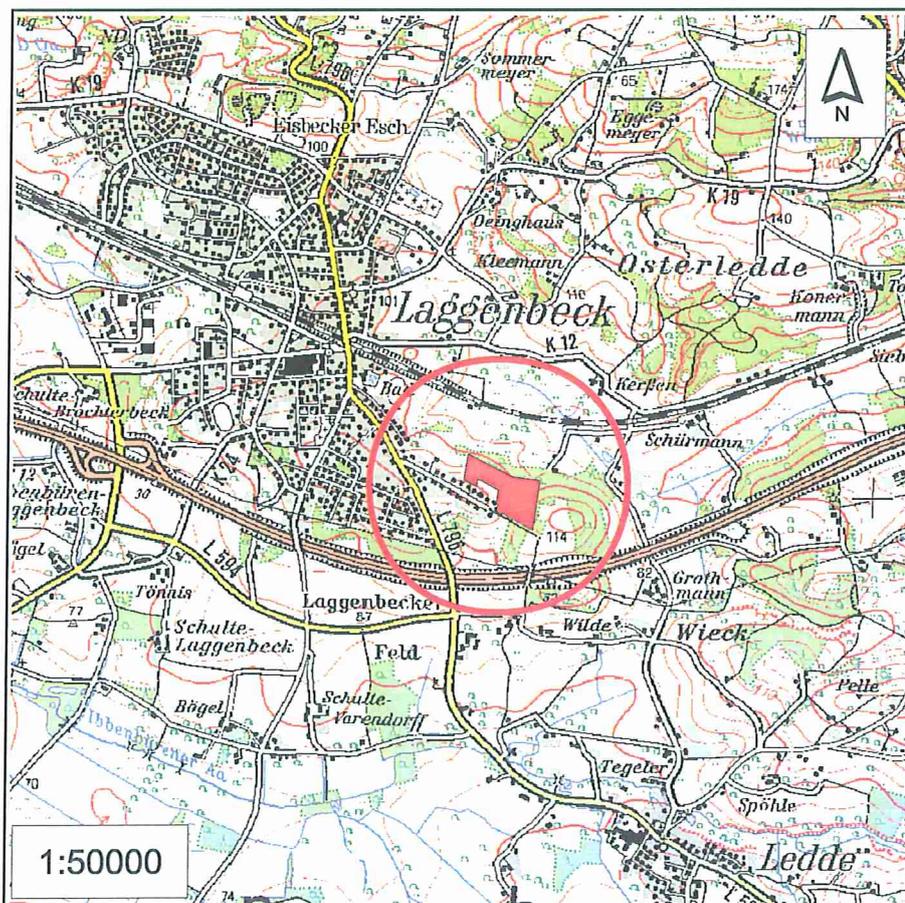


Abb. 1: Lageplan der Fläche des Flurstückes Nr. 179

2. Bestandsaufnahme und Bewertung

2.1 Bestand (siehe Karte 1)

Der überwiegende Flächenanteil des Grundstückes wird derzeit als Acker oder Grünland genutzt. Es handelt sich um eine Hangfläche, die auf dem Rücken des Wieker Berges zunächst gering geneigt ist und dann in einen steileren Nordost- bzw. Ostabfall übergeht. In den flacheren Hangbereichen liegen die Ackerflächen, während die steileren Bereiche als Grünland genutzt werden.

Der östliche Rand des Flurstückes wird durch einen langgestreckten Waldstreifen eingenommen, der erosionsbedingte Mulden und Kerbtäler aufweist. Der Wald besteht aus einem Laub-Mischwald mit überwiegend Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Esche (*Fraxinus excelsior*) und Rotbuche (*Fagus sylvatica*) sowie vereinzelter Kirsche (*Prunus avium*) und Birke (*Betula pendula*).

Parallel zum Waldstreifen verläuft etwa 100 m weiter westlich eine lockere Gehölzreihe, bestehend aus Birken und Feldahorn mit einem Krautsaum.

In der nordwestlichen Ecke des Flurstückes befindet sich im unteren Hangbereich eine freistehende alte Eiche, die für Weidevieh als Weidebaum fungierte.

Das Flurstück ist im Norden, Osten und Westen von Laubwald umgeben. Im Süden grenzen im westlichen Abschnitt der Straße „Wieker Berg“ Einzelhäuser mit Hausgärten, im östlichen Abschnitt ein dichter, wegbegleitender Gehölzstreifen an.

Gemäß Regionalplanung (KREIS STEINFURT 2003) gehört das gesamte Flurstück zu einem Biotopverbund mit regionaler Bedeutung. Der östliche Teil des Flurstückes ist außerdem als Bereich für den Schutz der Landschaft dargestellt (siehe Abb. 2).

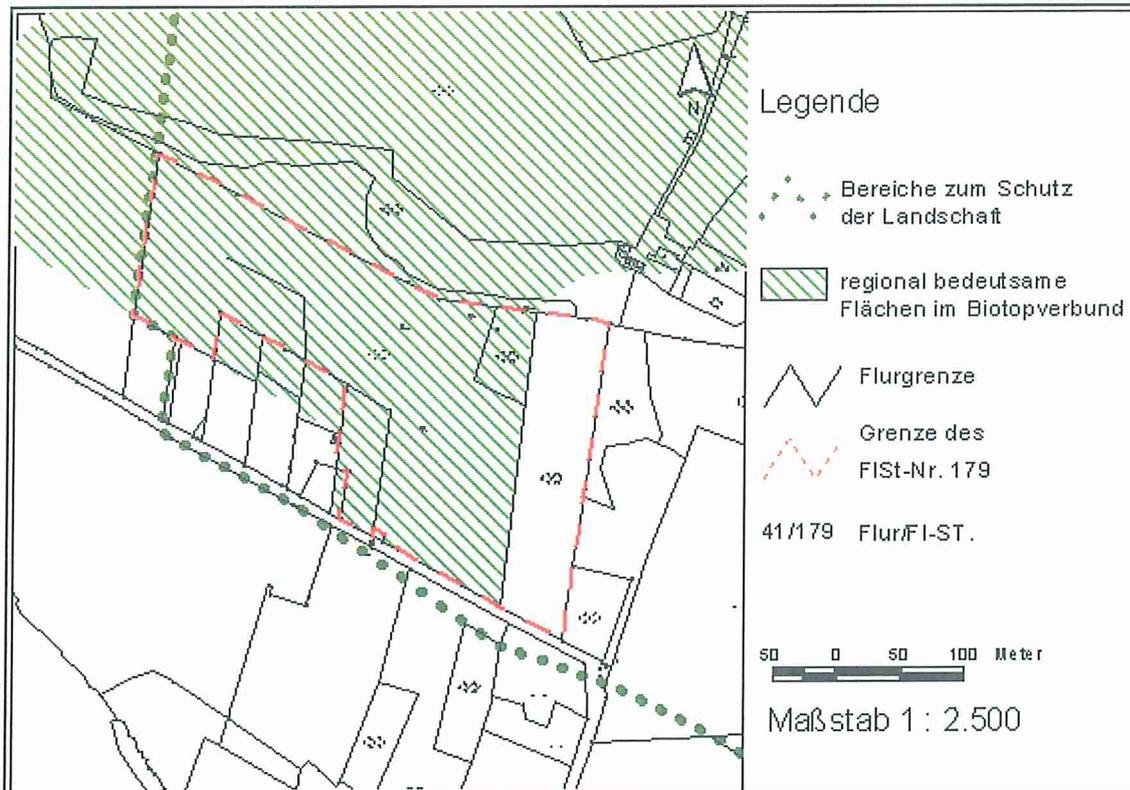


Abb. 2: Schutzflächen gemäß Umweltpl@n 21 (KREIS STEINFURT 2003)

2.2 Bewertung der Ausgangsbiotope

Die Bewertung erfolgt nach dem für die Bauleitplanung entwickelten Ausgleichskonzept des Landes NRW (MSWKS / MUNLV, 2001). Die Waldflächen des Flurstückes sowie die Zuwegung zwischen Wieker Straße und Flurstück werden nicht bewertet, da sie nicht für eine Aufwertung vorgesehen sind.

Tab. 1: Ausgangsbiotope und Bestandwert des Flurstücks 179, Flur 41

Nr.	Biotoptyp	Code	Biotopwert	Fläche / m ² *	Flächenwert
1	Acker	3.1	2	10.852	21.704
2	Grünland	3.2	4	31.777	127.108
3	Brache < 5 Jahre	5.1	4	1.178	4.712
4	Baumreihe	8.2	8	802	6.416
5	Einzelbaum	8.2	8	112	896
Gesamt:				44.721*	160.836

*die Flächengrößen wurden ermittelt mit Hilfe des GIS ArcView auf Basis der Flurkarte; Abweichung von + 9 m² zu den Angaben des Liegenschaftskatasters– Liegenschaftsbuch – (KREIS STEINFURT 2001)

3. Biotopentwicklung und -bewertung

3.1 Zielbiotope (siehe Karte 2)

Für den überwiegenden Teil der Fläche ist die Entwicklung von extensivem Grünland in Form einer **Magerwiese** vorgesehen. Die gesamte Fläche ist einmal im Jahr zu mähen. Das Mähgut ist vollständig von der Fläche zu entfernen. Die Düngung der Fläche ist in einem Bewirtschaftungsvertrag zu regeln. Fachliche Angaben dazu werden von der Unteren Landschaftsbehörde des Kreises Steinfurt nachgereicht.

In die Magerwiese eingelagert sind zwei bestehende Geländemulden, deren natürlicher Charakter durch Beseitigung aller Rohre und anderer Bauteile wiederhergestellt wird. Der Damm zwischen den beiden Mulden, der derzeit noch als Überfahrt dient, wird bis auf eine Höhe von 30 cm über den Muldenböden abgetragen. Es entsteht dann in diesen zusammengefassten Mulden ein **temporäres Stillgewässer**. Zur Sicherung des lichtbedürftigen Pflanzenbestandes in der Mulde soll der Erlenjungwuchs regelmäßig entfernt werden. Hangabwärts schließt sich eine langgestreckte Abflussmulde an, die in die vorhandenen V-artigen Einschnitte im angrenzenden Wald übergeht. Diese Mulde wird um ca. 2,00 m erweitert. Sie wird nur 30 cm bis 40 cm eingetieft, sodass sie zusammen mit der Magerwiese gemäht werden kann. Es entsteht dann dort eine Magerwiese mit **Übergang zur Feuchtwiese**.

Weiterhin ist in die Magerwiese eine bestehende Gehölzreihe eingelagert, die mit einer Hecke aus standortheimischen Gehölzen ergänzt wird. Die **Hecke** ist dreireihig, der Pflanzverband beträgt 2 m x 2 m. Als Arten sind Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*), Pfaffenhütchen (*Euonymus europaeus*) Schlehe (*Prunus spinosa*) und Hundsrose (*Rosa canina*) vorgesehen.

In unmittelbarem Anschluss an die Gärten, bzw. Hausgärten auf dem Hangrücken werden zwei **Obstwiesen** angelegt. Es werden ausschließlich alte Obstsorten in Form von Hochstämmen in einem Pflanzverband von 12 m x 12 m gepflanzt. Wegen der etwas absonnigen Lage sollten Äpfel und Zwetschgen bevorzugt werden. Die Mahd der Flächen erfolgt im gleichen Turnus wie die der Magerwiesen.

Wieweit auf der im Liegenschaftskataster mit der Nutzung „Gebäude- und Freifläche, Wohnen“ bezeichneten Fläche eine Hochbaumaßnahme durchgeführt werden könnte,

müsste unter Würdigung aller Umstände mit dem zuständigen Bauordnungsamt besprochen werden. Als Zielbiotop wird hier zunächst **Grünland** vorgeschlagen.

Am nördlichen Rand der Gesamtfläche und – unter Einbeziehung einer westlich anschließenden, gleichfalls als Grünland genutzten Fläche – in Teilbereichen auch am Westrand soll eine **Waldrandbepflanzung** erfolgen. Diese besteht aus einer zweireihigen Anpflanzung von Feldahorn (*Acer campestre*), Hainbuche (*Carpinus betulus*), Hartriegel (*Cornus mas*), Hasel (*Corylus avellana*), Weißdorn (*Crataegus monogyna*) und Eberesche (*Sorbus aucuparia*). Die Pflanzen sollen in einer Größe von mindestens 1,60 m Höhe geliefert werden, damit das Wild nicht die Terminalknospen verbeißt. Der Pflanzverband beträgt 2 m x 2 m.

Der **Weidezaun** wird zum bestehenden Wald hin, d. h. am Ost-, Nord- und Westrand der Gesamtfläche entfernt. Zu den bebauten Grundstücken und zur Straße am Wieker Berg hin wird der Weidezaun belassen und instandgehalten.

3.2 Bewertung der Zielbiotope

Die Bewertung erfolgt nach dem für die Bauleitplanung entwickelten Ausgleichskonzept des Landes NRW (MSWKS / MUNLV, 2001). Die bestehenden Waldflächen des Flurstückes sowie die Zuwegung zwischen Wieker Straße und Flurstück werden nicht bewertet, da sie nicht für eine Aufwertung vorgesehen sind.

Tab. 2: Zielbiotope und Planungswert des Flurstücks 179, Flur 41

Nr.	Biototyp	Code	Biotopwert	Fläche / m ² *	Flächenwert P
1	Grünland	3.2	4	552	2.208
2	Magerwiese	3.3	7	33.707	235.949
3	Feuchtgrünland	3.4	7	677	4.739
4	Obstwiese	3.6	7	6.063	42.441
5	Waldmantel	6.9	7	1.525	10.675
6	Temporäres Stillgewässer	7.2	7	640	4.480
7	Hecke	8.1	6	657	3.942
8	Baumreihe und Einzelbaum**	8.2	6	892	5.352
Gesamt:				44.713	309.786

*Flächengrößen ergeben sich aus dem Auszug des Liegenschaftskataster – Liegenschaftsbuch – (KREIS STEINFURT 2001)

**Flächen erhalten als Flächen gem. § 1a Abs. 3 Satz 4 den gleichen Bestands- und Planwert

4. Bilanzierung

Die Bilanzierung erfolgt nach dem für die Bauleitplanung entwickelten Ausgleichskonzept des Landes NRW (MSWKS / MUNLV, 2001). Der Wertpunktzuwachs auf der Aufwertungsfläche wird hiernach durch Subtraktion des Ausgangswertes von dem Zielwert ermittelt.

Tab. 3: Wertpunktzuwachs

Flur/ Flstck-Nr.	Flächenwert A (Ausgangsbiotope)	Flächenwert P (Zielbiotope)	Wertpunktzuwachs (P – A)	durchschnittlicher Wertpunktzuwachs / m ²
41/179	160.118	309.786	149.668	3,35

Es ergibt sich auf den Aufwertungsflächen des Flurstückes Nr. 179 bei einem durchschnittlichen Wertpunktzuwachs von 3,35 WP / m² ein **Wertzuwachs von 149.668 Wertpunkten**.

5. Quellen

KREIS STEINFURT (15.08.2003): Geodatenatlas des Kreises Steinfurt „Umweltpl@n 21“, im Internet Seite: <http://194.77.253.87/website/umweltplan2/index.html>

KREIS STEINFURT (07.01.2002): Auszug aus dem Automatischen Liegenschaftskataster Gemeinde Ibbenbüren Gemarkung Ibbenbüren und Gemeinde Tecklenburg, Gemarkung Tecklenburg im digitalen Format (*.dxf-Datei)

KREIS STEINFURT (26.04.2001): Auszug aus dem Liegenschaftskataster – Liegenschaftsbuch – Flurstücksnachweis, Gemeinde Ibbenbüren, Gemarkung Ibbenbüren, Flur 41, Flurstück Nr. 179.

MSWKS / MUNLV (Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes NRW) (2001): Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft, Arbeitshilfe für die Bauleitplanung, Düsseldorf.

ROTHMALER, Prof. Dr. Werner (1988): Exkursionsflora, Prof. Dr. R. Schubert, Dr. E. Jäger, Dr. K. Werner (Herausgeber), Volk und Wissen, Volkseigener Verlag Berlin.

SCHMEIL, FITSCHEN (1993): Flora von Deutschland, 89. Auflage, Quelle & Meyer Verlag Heidelberg, Wiesbaden.



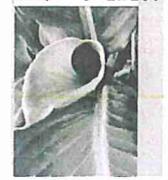
Legende

- Biotypen Bestand**
- Acker
 - Grünland
 - Brache
 - Baumreihe, Einzelbaum

- Flurgrenze
- Grenze des Flur-Nr. 179
- 41/179 Flur/FI-ST.



PROJEKT	BAUHERR	ZEICHNUNG	VERTEILER
Aufwertungsflächen Ibbenbüren - Laggenbeck Wefel	Josef Wefel	Bestandskarte Flur 41 Flst. 179	
STUFE	MASSTAB	1 : 2.500	-
PROJEKT-NR. P.0111	GEZEICHNET	Hegemann	-
-	DATUM	11.12.2003	DATUM
-	GEPRÜFT		-
-	DATUM		-
-	PFAD	Flur 41 Flst. 179	-
-	ARCHIV		-



brandenfels

landscape + architecture
 dipl.-ing. gordon brandenfels | herrenstr. 29 | D - 48167 münster
 phone germany: +49 (0)2506 3617
 facsimile germany: +49 (0)2506 7904
 phone china: +86 7 138 187 186 34
 info@brandenfels.com
 www.brandenfels.com



Legende

Biotypen Zielplanung

-  Grünland (525 m²)
-  Magerrasen (33.707 m²)
-  Feuchgrünland (677 m²)
-  Hecke (657 m²)
-  Baumreihe, Einzelbaum (892 m²)
-  Waldmantel, (1.525 m²)
-  Obstwiese (6.063 m²)
-  Feuchtwiese mit temporärem Stillgewässer (640 m²)

-  Flurgrenze
-  Grenze des Flst-Nr. 179
-  41/179 Flur/FI-ST.



PROJEKT	ZEICHNUNG	VERTEILER
Aufwertungsflächen Ibberbüden - Laggenbeck Wefel	Zielbiotopkarte Flur 41 Flst. 179	
BAUHERR Josef Wefel	MASSTAB 1 : 2.500	
STUFE	GEZEICHNET	
PROJEKT-NR. P 0111	DATUM 04.03.2004	DATUM
	GEPRÜFT	
	DATUM	
	PFAD	
	ARCHIV	



brandenfels

landscape + architecture
 dipl.-Ing. Gordon Brandenfels Herrenstr. 29 | D - 48167 Münster
 phone germany: +49 (0)526 - 3617
 fax germany: +49 (0)526 - 7964
 phone austria: +43 (0)316 8034
 info@brandenfels.com
 e-mail: gordon@brandenfels.com
 web: www.brandenfels.com