

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 67 „Johannesstraße“:

Anlage: Bewertung und Eingriffsbilanzierung

1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Die Gemeinde Altenberge plant auf dem Flurstück 40 südlich der Johannesstraße ein allgemeines Wohngebiet. Auf Antrag eines Vorhabenträgers soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan (vB-Plan) Nr. 67 „Johannesstraße“ aufgestellt werden.

Das Grundstück wird bisher überwiegend als Grünland genutzt, ein Trampelpfad quert das Gelände. Auf der nördlichen Teilfläche des Flurstückes 40 an der Johannesstraße befindet sich ein landwirtschaftlicher Gebäudekomplex, bestehend aus Scheune und Nebengebäuden bzw. Anbauten, der jedoch nicht mehr genutzt wird. Aufgrund ausbleibender landwirtschaftlicher Nutzung nimmt der Baum- und Gehölzaufwuchs zwischen Scheune und Johannesstraße zu. Neben einem größeren Walnussbaum stocken u.a. auch Birken, Fichten und entsprechender Unterwuchs.

Grundsätzlich bestehen jedoch für diesen Bereich an der Johannesstraße mit Scheune und Gehölzgruppe bereits Baurechte gemäß § 34 BauGB, soweit sich eine Bebauung im Rahmen der ortsüblichen Bebauung einfügt (vgl. Darstellung auf S. 4/5 nach Vorabstimmung mit dem Kreis Steinfurt). Die Planung schafft gegenüber den allgemeinen Rechten nach § 34 BauGB keine zusätzlichen Baumöglichkeiten, sondern bleibt durch die Ausrichtung auf ein WA im ortsüblichen Rahmen. Ggf. könnte sogar eine Mischbebauung denkbar sein, da die (ehemals gewerbliche) Nachbarschaft Richtung Münsterstraße durchaus MI-Charakter mit höherem Versiegelungsgrad besitzt.

Aufgrund der gesetzlichen Fiktion in § 1a(3) Satz 4 *ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.* Diese Fläche wird damit nicht in der Eingriffsbilanz angerechnet.

Im Osten grenzen Wohn-, Mischnutzungen und Grabeland an, im Westen folgen neben Wohnnutzungen mit z.T. großen Gärten Gemeinbedarfseinrichtungen. Im Süden liegen großräumige Ackerflächen, die derzeit von der Gemeinde ebenfalls für eine Erweiterung des Baugebietes „Lütke Berg“ überplant werden.

2. Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung des Eingriffs und die Berechnung der notwendigen Ausgleichsflächen erfolgt mit dem vereinfachten Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen".¹

¹ Hrsg.: Ministerium für Städtebau und Wohnen, Kultur und Sport (MSWKS) / Ministerium für Umwelt und Naturschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz des Landes Nordrhein-Westfalen (MUNLV), Stand: Mai 2001

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt in den Schritten:

- A) Erfassung des Ausgangszustandes des Untersuchungsraums (Tabelle A und Abbildung A); der Gesamtflächenwert A beschreibt den aktuellen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege;
- B) Erfassung des Zustands des Untersuchungsraums gemäß Festsetzungen des Bebauungsplans (Tabelle B und Abbildung B); der Gesamtflächenwert B verdeutlicht den voraussichtlichen Wert des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege nach Durchführung des Vorhabens;
- C) Ermittlung der Gesamtbilanz der Eingriffe durch Subtraktion des Gesamtflächenwertes A vom Gesamtflächenwert B; die Differenz stellt ein Maß für den *rechnerischen Bedarf* - vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung durch die Gemeinde - an Ausgleichsmaßnahmen dar.

Das Verfahren kann genutzt werden, sofern durch den Bebauungsplan keine Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) oder von Biotoptypen ermöglicht wird, die nach der Biotoptypenwertliste mit einem Grundwert 8 oder höher zu bewerten sind. Dies ist im Plangebiet Nr. 67 nicht der Fall. Ebenso sind keine besonderen Hinweise auf weitere Untersuchungen oder zusätzlich erforderliche faunistische Erhebungen gegeben.

Die Bilanz erfolgt unter folgenden Grundannahmen:

1. Für das Grünland wird aufgrund der diversen Störungseinflüsse durch Trampelpfad, Wegeführung im Süden, Freizeit/Spielnutzungen und durch umgebende Bebauung ein Korrekturfaktor von 0,8 angesetzt.
2. Bei einer GRZ 0,4 wird für die geplante, maßvoll verdichtete Bebauung überwiegend mit Einzel- und Doppelhausbebauung eine Gesamtüberbauung der Wohngrundstücke inklusive Nebenanlagen von 40 % angenommen. Ein möglicher Zuschlag gemäß § 19(4) BauNVO für Nebenanlagen erfolgt nicht, da die Grundstücksgrößen eine maximale Ausnutzung bis auf Einzelfälle (daher GRZ 0,4) nicht erwarten lassen. Beispiel: die Doppelhausgrundstücke sind aufgrund der Grundstückslage mit ca. 400 m² sehr groß, bei ca. 90 m² Grundfläche (8 m x 11 m) bleiben ca. 70 m² für Garage/Carport, Zufahrt etc.
3. Für die Wohnbaugrundstücke ist keine Versickerung möglich. Sie werden daher als versiegelte Fläche mit dem Grundwert A = 0 angesetzt.
4. Einzelbaumpflanzungen auf Grundstücken (je 420 m²..) werden mit der Fläche ihres voraussichtlichen Kronentraufbereichs nach 30 Jahren angerechnet. Dieser wird für die vorgeschlagenen, i.d.R. eher kleinkronigen Baumarten mit 25 m² je Baum angenommen (ca. 18 Stück, abzurechnen von der Gartenfläche).
5. Die Pflanzungen im Straßenraum sollen auf dem straßenbegleitenden Grünstreifen sowie innerhalb des Straßenraumes erfolgen, die Standorte sind im Zuge der Ausbauplanung festzulegen (mind. 6 Stück). In der Bilanzierung analog Punkt 4 werden die Pflanzungen vom Straßenbegleitgrün sowie von der Verkehrsfläche abgezogen.

A. Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 67							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert A	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	3.2	Intensivgrünland (Fettwiese)	6.425	4	0,8	3,2	20.560
		Baurechte gem. § 34 BauGB	2.200	-	-	-	-
		Gesamtfläche	8.625	Gesamtflächenwert A:		20.560	

B. Zustand des Plangebiets gem. Festsetzungen des B-Plans Nr. 67							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flächen-Nr.	Code	Biototyp	Fläche (m ²)	Grundwert P	Gesamtkorrekturfaktor	Gesamtwert	Einzelflächenwert
1	1.1	Gebäude, Hoffläche	2.086	0	1,0	0	0
	4.1	Zier- und Nutzgarten, strukturarm	2.679	2	1,0	2	5.358
	8.2	18 Einzelbäume je 25 qm	450	6	1,0	6	2.700
2	1.1	versiegelte Fläche Straße	870	0	1,0	0	0
	8.2	2 Einzelbäume je 25 qm	50	6	1,0	6	300
3	1.1	versiegelte Fläche Fuß-/Radweg	90	0	1,0	0	0
4	2.2	Straßenbegleitgrün	100	3	1,0	3	300
	8.2	4 Einzelbäume je 25 qm	100	6	1,0	6	600
		bestehende Baurechte gem. § 34	2.200				
		Gesamtfläche	8.625	Gesamtflächenwert B:		9.258	

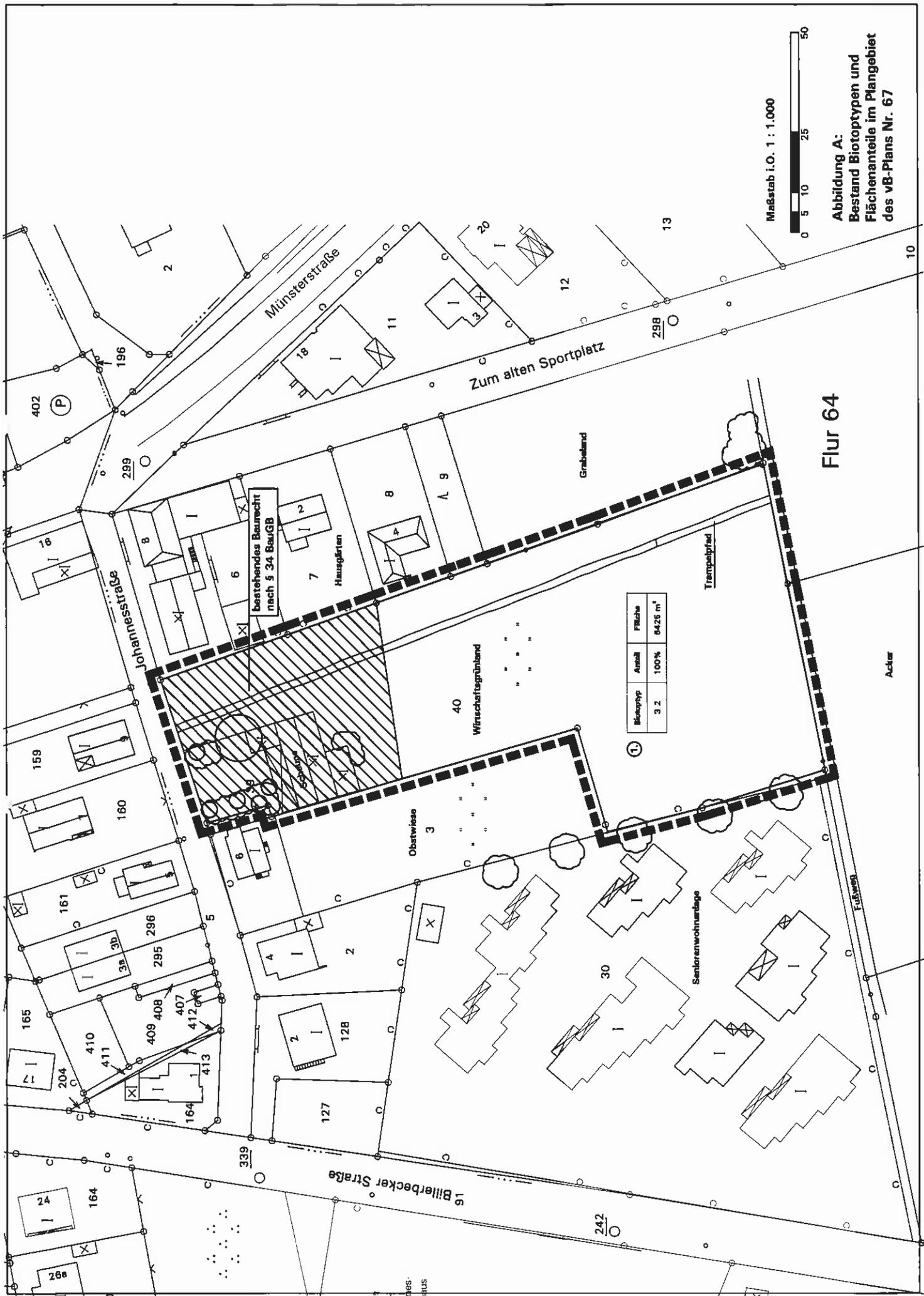
C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A)	-11.302
--	----------------

Zeile C zeigt die negative Differenz zwischen Planung und Bestand, hier also das Kompensationsdefizit: **Die Bilanz ergibt ein Defizit von 11.302 Biotopwertpunkten.**

Dieses entspricht z.B. bei einer Aufwertung um 4 Punkte/m² einer Ausgleichsfläche von 2.825 m². Eine Aufwertung um 4 Punkte/m² wird z.B. durch standortheimische Heckenanlagen oder Aufforstungen auf heutigen Ackerflächen erreicht (Grundwert A = 2, Grundwert Planung/B = 6).

Altenberge und Rheda-Wiedenbrück, im Februar 2003

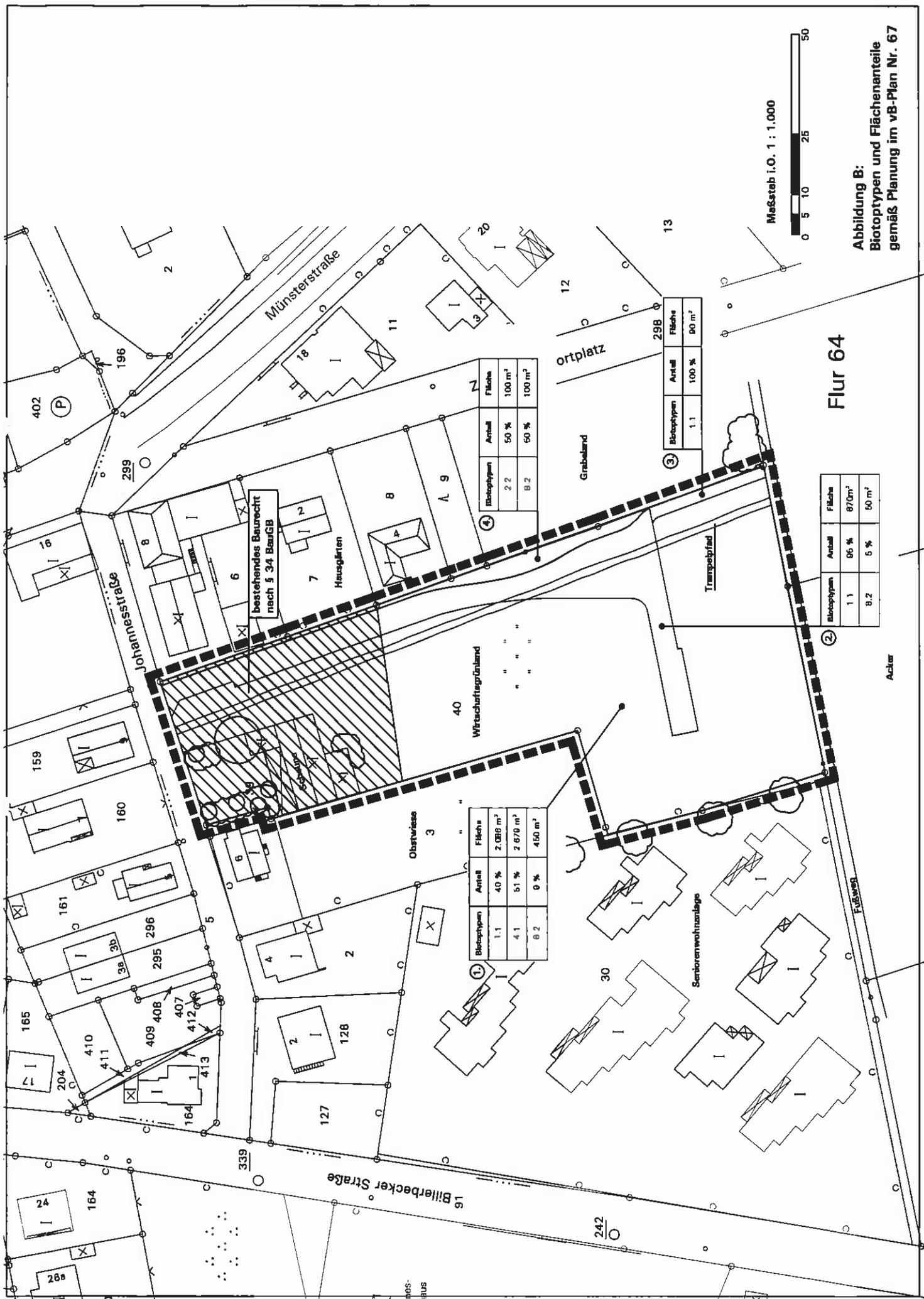
Hinweis: Im Verfahren nach §§ 3(1), 4(1) BauGB und in der Erschließungsplanung haben sich keine bzw. nur minimale Anpassungen der Straßenplanung ergeben, die zu keiner Änderung der Eingriffsbilanz führen. Diese bleibt somit unverändert mit Stand Februar 2003.



Maßstab i.O. 1 : 1.000



Abbildung A:
Bestand Biotypen und
Flächenanteile im Plangebiet
des vB-Plans Nr. 67



Maßstab i.O. 1 : 1.000



Flur 64

Abbildung B:
Biotypen und Flächenanteile
gemäß Planung im vB-Plan Nr. 67

Biotypen	Anteil	Fläche
2.2	50 %	100 m ²
8.2	50 %	100 m ²

Biotypen	Anteil	Fläche
1.1	100 %	90 m ²

Biotypen	Anteil	Fläche
1.1	96 %	870 m ²
8.2	5 %	50 m ²

Biotypen	Anteil	Fläche
1.1	40 %	2.088 m ²
4.1	51 %	2.679 m ²
8.2	9 %	450 m ²

bestehendes Baurecht
nach § 34 BauGB

15 Billerbecker Straße

Johannesstraße

Münsterstraße

ortplatz

Grabeland

Transportplatz

Wirtschaftsgründland

Obstwiese

Seniorenwohnanlage

Fußweg

Acker

402 (P)

196

2

11

20

12

13

299

298

159

160

8

7

4

8

9

161

296

295

38

2b

409

408

407

412

413

165

204

410

411

184

4

2

128

127

339

2

30

242

24

164

288

1965-1985