Eingriffsbewertung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Unter dem Kreuzberg“ in Brilon-Altenbüren

Bertram Mestermann
Büro für Landschaftsplanung

Brackhüttenweg 1
59581 Warstein-Hirschberg
Tel. 02902-66031-0
info@mestermann-landschaftsplanung.de

Eingriffsbewertung

zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Unter dem Kreuzberg“ in Brilon-Altenbüren

Auftraggeber:
Hoffmann & Stakemeier Ingenieure GmbH
Königlicher Wald 7
33142 Büren

Verfasser:
Bertram Mestermann
Büro für Landschaftsplanung
Brackhüttenweg 1
59581 Warstein-Hirschberg

Bearbeiter:
Svenja Busse
B. Eng. Landschaftsentwicklung

Lisann de Jong
B. Sc. Umweltwissenschaften

Bertram Mestermann
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Proj.-Nr. 2091

Warstein-Hirschberg, Januar 2022

Inhaltsverzeichnis

Inhaltsverzeichnis I
Abbildungsverzeichnis I
Tabellenverzeichnis I
1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung 1
2.0 Bestandssituation 4
3.0 Eingriffsbewertung 6
Quellenverzeichnis 9

Abbildungsverzeichnis

Abb. 1 Lage des Vorhabens (rote Umrandung) auf Grundlage der TK 1:25 000. 1
Abb. 2 Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes 3
Abb. 3 Eiche im Westen des Plangebietes. 4
Abb. 4 Gehölzbestand im Norden des Plangebietes. 4
Abb. 5 Birnbaum im östlichen Bereich. 4
Abb. 6 Gehölzbestand im zentralen Bereich. 4
Abb. 7 Siedlungsbrache im westlichen Bereich. 5
Abb. 8 Blick von Süden nach Norden. 5
Abb. 9 Südlicher Bereich des Plangebietes. 5
Abb. 10 Schuppen im Süden des Plangebietes. 5
Abb. 11 Bestandsituation der Biotoptypen im Plangebiet 7
Abb. 12 Planungsziel des Bebauungsplanes 7

Tabellenverzeichnis

Tab. 1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes. 8

1.0 Veranlassung und Aufgabenstellung

In seiner Sitzung vom 29.04.2021 hat der Ausschuss für Planen und Bauen der Stadt Brilon die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 8 „Unter dem Kreuzberg“ beschlossen. Um der steigenden Nachfrage nach Bauplätzen im Ortskern von Brilon-Altenbüren gerecht zu werden, sollen auf einem Gelände im zentralen Bereich des Ortes sechs Bauplätze und ein Wendehammer entstehen. Aus diesem Grund wird ein Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a (1) Nr. 1 i.V.m. § 2 (1) BauGB für die Fläche aufgestellt.

Lage und Beschreibung des Vorhabens

Das geplante Vorhaben befindet sich im Ortsteil Altenbüren der Stadt Brilon im Hochsauerlandkreis, Regierungsbezirk Arnsberg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Unter dem Kreuzberg“ umfasst die Flurstücke 62, 63, 249 und 386, Flur 09 der Gemarkung Altenbüren.

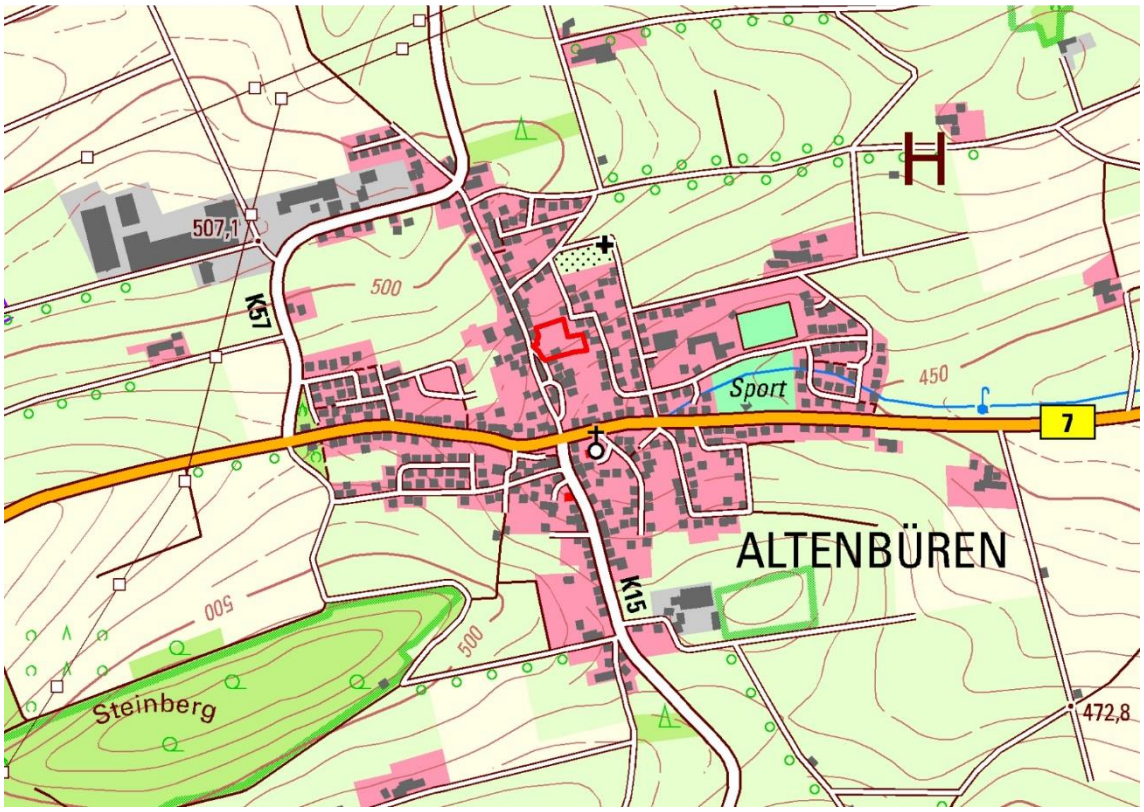

Abb. 1 Lage des Vorhabens (rote Umrandung) auf Grundlage der TK 1:25 000.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich innerhalb von bestehender Wohnbebauung in Brilon-Altenbüren. Der Geltungsbereich umfasst nur eine derzeit brachliegende Fläche.

Das Untersuchungsgebiet der Eingriffsbewertung umfasst den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Unter dem Kreuzberg“.

Im Geltungsbereich sollen bis zu sechs neue Bauplätze entstehen, die durch einen Wendehammer, der an der westlich gelegenen Kreuzstraße abzweigt, erschlossen

werden. In Anlehnung an die umgebende Wohnbebauung soll nach Art der baulichen Nutzung ein WA – Allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Es handelt sich um die Grundstücke in der Gemarkung Altenbüren, Flur 9, Flurstücke 249, 386, 62 und 63, Hochsauerlandkreis. Folgende Nutzungen sollen festgesetzt werden:

„Zulässig sind die Nutzungen gem. § 4 (2) BauNVO

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen gem. § 4(3) Nr. 1-3 BauNVO.

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen

Gartenbaubetriebe und Tankstellen sind unzulässig.“

Die Anzahl der Wohnungen pro Einzelhaus ist auf drei Wohnungen beschränkt, pro Doppelhaushälfte sind zwei Wohnungen zulässig. Mehrfamilienwohnhäuser sind somit ausgeschlossen. Es wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 und eine Geschossanzahl von 2 Vollgeschossen angesetzt, um die neue Wohnbebauung in die Umgebung zu integrieren. Die Gebäude sind innerhalb der Baugrenzen zu errichten, um den Abstand zu angrenzenden Grundstücken zu gewährleisten.

Die Erschließung erfolgt über einen ca. 5,50 m breiten Erschließungsstich mit Wendehammer. Um eine mögliche folgende Bebauung südlich des Geltungsbereiches zu ermöglichen, wird eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, ebenfalls 5,50 m breit, festgesetzt. (HOFFMANN & STAKEMEIER 2021A)

Weitere Festsetzungen zur Bepflanzung und Baugestaltung sind der Begründung (HOFFMANN & STAKEMEIER 2021A) zu entnehmen.

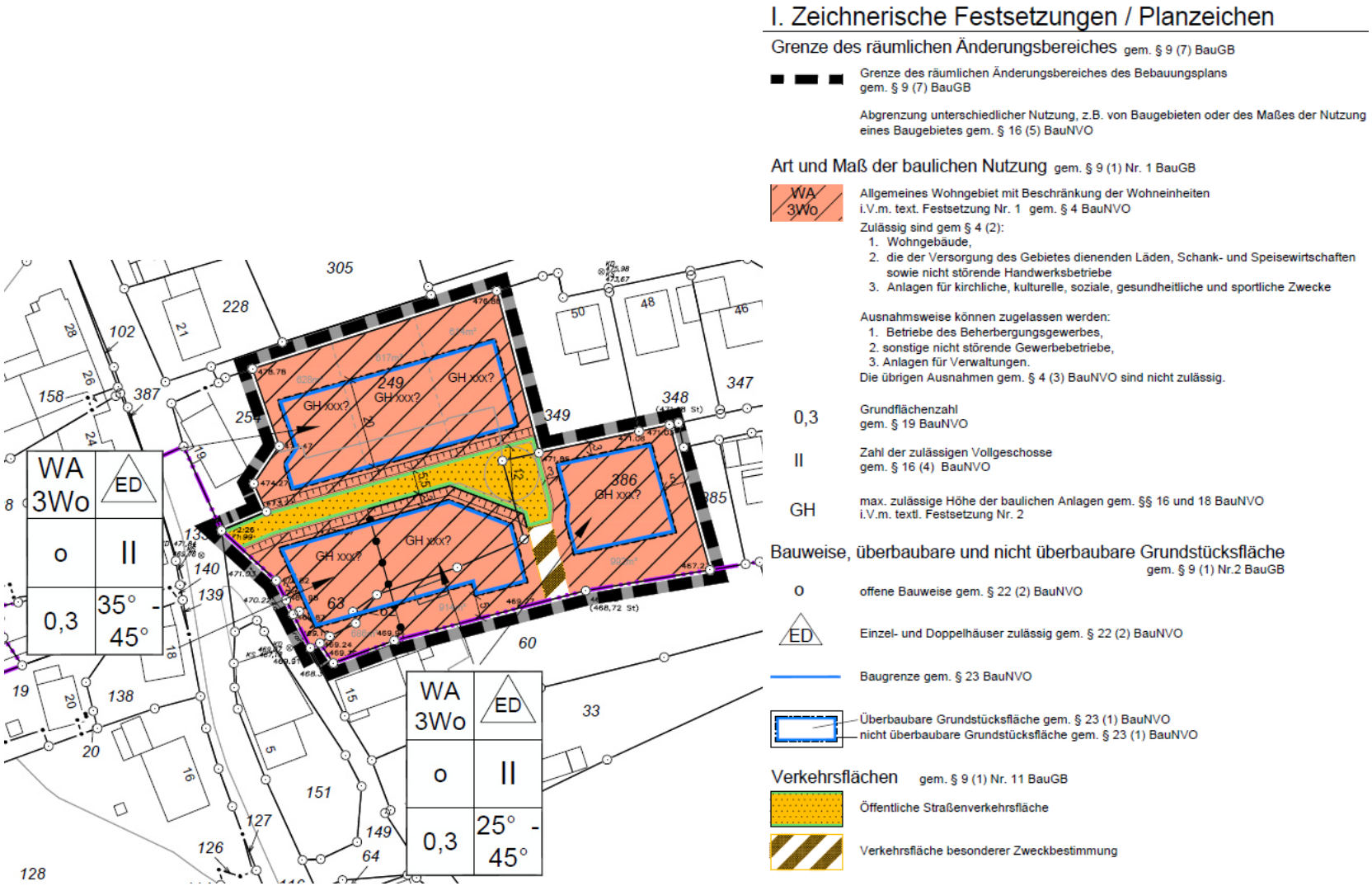

Abb. 2 Auszug aus dem Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 8 „Unter dem Kreuzberg“ (HOFFMANN & STAKEMEIER 2021B).

2.0 Bestandssituation

Die Ortsbegehung erfolgte am 14.06.2021 bei sonniger, klarer Wetterlage und Temperaturen um 24 °C. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Hochsauerlandkreis, innerhalb des Ortsteiles Brilon-Altenbüren und ist von Wohnbebauung umgeben.

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist derzeit nicht bebaut und von einer krautigen Vegetation und Baumgruppen geprägt. Auf dem Gelände befand sich eine ehemalige Hofstelle, die vor einiger Zeit abgebrochen wurde. An der südlichen Grenze steht ein Schuppen.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 8 „Unter dem Kreuzberg“ erstreckt sich östlich der Kreuzbergstraße zwischen bestehender Bebauung. Das Plangebiet ist von einem Grünland geprägt, welches von Weidenaufwuchs im zentralen Bereich und einer Baumreihe im Osten und Norden umgeben ist. Die Baumreihe besteht vornehmlich aus Gemeiner Esche, Haselnuss, Ahorn und Weide. Im östlichen Teil befinden sich mehrere Obstgehölze. Im Süden steht ein verfallener Schuppen, der von einer Baumreihe eingeschlossen wird.

Abb. 3 Eiche im Westen des Plangebietes.

Abb. 4 Gehölzbestand im Norden des Plangebietes.

Abb. 5 Birnbaum im östlichen Bereich.

Abb. 6 Gehölzbestand im zentralen Bereich.

Abb. 7 Siedlungsbrache im westlichen Bereich.

Abb. 8 Blick von Süden nach Norden.

Abb. 9 Südlicher Bereich des Plangebietes.

Abb. 10 Schuppen im Süden des Plangebietes.

3.0 Eingriffsbewertung

Methodik

Die Eingriffsbilanzierung erfolgt nach dem Berechnungsmodell des Hochsauerlandkreises „Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen“ (HSK 2006).

Das Bewertungsverfahren beruht auf einer Gegenüberstellung der Bestandssituation mit der Planungssituation. Die Berechnungen des Bestands- und des Planwertes basieren auf der folgenden Formel:

Fläche x Wertfaktor der Biotoptypen = Einzelflächenwert in Biotoppunkten

Aus der Differenz der Biotoppunkte im Bestand und nach der Realisierung des Vorhabens ergibt sich der Bedarf an entsprechenden Kompensationsflächen, die um diesen Differenzbetrag durch geeignete landschaftsökologische Maßnahmen aufzuwerten sind.

Beschreibung

Bewertungsgrundlage für die Ermittlung des Bestandswertes ist die Bestandssituation zum Zeitpunkt der Ortsbegehung am 14.06.2021. Der überwiegend brach liegende Teil wird als „Grünland in extensiver Nutzung (kleinflächig, verinselt)“ (Code 21) bewertet. Diese Flächen werden aufgrund der ehemaligen Bebauung und der vorzufindenden Bauschuttreste auf 4 Biotoppunkte je m², abgewertet. Die Gehölze werden als „Baumreihen / Einzelbäume mit relativ geringer Fernwirkung“ (Code 18) eingestuft, es werden 5 Biotoppunkte veranschlagt. Die gepflasterte Fläche im Westen wird als „Wassergebundene Flächen, Drainpflaster“ (Code 2) mit 1 Biotoppunkt eingestuft. Der Schuppen und die Mauer im Westen werden als „versiegelte Fläche mit direktem Abfluss in Kanal / Vorfluter“ (Code 1) eingestuft und mit 0 Biotoppunkten je m² bewertet.

Bewertungsgrundlage für die Planungssituation ist der Entwurfsplan zum Bebauungsplan Nr. 8 „Unter dem Kreuzberg“ (HOFFMANN & STAKEMEIER 2021B). Die Verkehrflächen werden als „versiegelte Fläche mit direktem Abfluss in Kanal / Vorfluter“ (Code 1, 0 Biotoppunkte) bewertet. Die Flächen des Allgemeinen Wohngebiets (WA) werden aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 als zu 30 % „versiegelte Fläche mit direktem Abfluss in Kanal / Vorfluter“ (Code 1, 0 Biotoppunkte) und zu 70% als „Hausgarten“ (Code 16) mit 3 Biotoppunkten je m² berechnet.

Da festgesetzt wird, dass pro angefangenen 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche ein Laubbaum gepflanzt werden soll, werden insgesamt elf Laubbäume mit einem Kronentraufbereich von 30 m² in der Berechnung des Planwertes berücksichtigt.

Die nachstehenden Abbildungen zeigen die Bestands- und die Planungssituation. In Tabelle 1 erfolgt die Gegenüberstellung der Bestands- und Planungssituation mit Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Abb. 11 Bestandsituation der Biotoptypen im Plangebiet (rote Umrandung) auf Grundlage des Luftbildes.

Abb. 12 Planungsziel des Bebauungsplanes auf Grundlage des Luftbildes.

Tab. 1 Ermittlung des Kompensationsbedarfes.

Bestand				
lfd. Nr.	**Biotoptyp**	**Fläche in m²**	**Wert-faktor**	**Biotop-punkte**
1	Versiegelte Fläche mit direktem Abfluss in Kanal / Vorfluter	65	0	0
2	Wassergebundene Flächen, Drainpflaster	36	1	36
16	Hausgärten	49	4	196
18*	Baumreihe/Baumgruppen/Einzelbäume mit relativ geringer Fernwirkung	(924)	5	4.620
21	Grünland in extensiver Nutzung (kleinflächig, verinselt)	4.995	4**	19.788
	Summe:	**5.097**		**24.640**
Planung				
lfd. Nr.	**Biotoptyp**	**Fläche in m²**	**Wert-faktor**	**Biotop-punkte**
1	Versiegelte Fläche mit direktem Abfluss in Kanal / Vorfluter	646	0	0
1 / 16	Versiegelte Fläche mit direktem Abfluss in Kanal / Vorfluter [30 % WA-Fläche]	1.335	0	0
	Hausgärten [70 % WA-Fläche]	3.116	3	9.348
18	Einzelbäume mit relativ geringer Fernwirkung [hier: 11 Einzelbäume à 30 m²]	(330)	4	1.320
	Summe:	**5.097**		**10.668**
Differenz der Biotoppunkte vor und nach der geplanten Bebauung				
24.640 – 10.668 = 13.972				

* = Einzelbäume und Baumgruppen werden über die Größe des Traufbereiches erfasst. Zusätzlich wird die Fläche des Biotoptyps unter dem Traufbereich bewertet.
** = Abwertung auf 4 Biotoppunkte aufgrund der ehemaligen Bebauung und der Bauschuttablagerungen

Die Ermittlung der Biotoppunkte im Plangebiet vor dem Eingriff ergibt einen Bestandswert von **24.640 Biotoppunkten**. Für den Zustand nach Realisierung der Planung errechnet sich der Planwert auf **10.668 Biotoppunkte**.

In diesem beschleunigten Verfahren gelten die Vorschriften des beschleunigten Verfahrens gem. § 13 a BauGB in Verbindung mit § 13 (2) und (3) Satz 1 BauGB entsprechend. Dementsprechend gelten Eingriffe, die auf Grund der Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1 a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, sodass die Festlegung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in diesem Fall nicht erforderlich ist.

Warstein-Hirschberg, Januar 2022

Bertram Mestermann
Dipl.-Ing. Landschaftsarchitekt

Quellenverzeichnis

HOFFMANN & STAKEMEIER (2021A): Begründung zum Bebauungsplan Nr. 8 „Unter dem Kreuzberg“. Büren.

HOFFMANN & STAKEMEIER (2021B): Entwurf. Bebauungsplan Nr. 8 „Unter dem Kreuzberg“. Büren.

HSK (2006): Berücksichtigung qualitativer Aspekte bei der Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft und von Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen. Hochsauerlandkreis, Fachdienst 35 – Untere Landschaftsbehörde.