Gütersloh

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 400
„Gewerbepark Konversion Flugplatz“

19. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020)

Interkommunales Gewerbe- und Industriegebiet der Kommunen Gütersloh, Harsewinkel und Herzebrock-Clarholz

Eingriffsbilanzierung

KORTEMEIER BROKMANN
LANDSCHAFTSARCHITEKTEN

Stadt Gütersloh

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 400 „Gewerbepark Konversion Flugplatz“

19. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020)

Eingriffsbilanzierung

Auftraggeber:
Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH
Carl-Bertelsmann-Straße 29
33332 Gütersloh

Verfasser:
Kortemeier Brokmann
Landschaftsarchitekten GmbH
Oststraße 92, 32051 Herford

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Sonja Deutzmann
Dipl.-Ing. Rainer Brokmann

Herford, Juni 2023

Projektnummer KBL: 4998

INHALTSVERZEICHNIS

1 Einleitung 1

2 Eingriffsbilanzierung 2

3 Quellenverzeichnis 10

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1 Geltungsbereiche (schwarze Linien) für die Entwicklung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets (Gütersloher Teilflächen rot), unmaßstäblich 1
Abb. 2 Darstellung der Teilflächen „Maßnahmenpool LBP Welplagebach“ (grüne Schraffur) mit eigenständiger differenzierter Eingriffsbilanz im LBP zum separaten wasserrechtlichen Verfahren für die Gewässerverlegung 3

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1 Ermittlung des Eingriffsflächenwerts (=100 %iger Bestand) 4
Tab. 2 Ermittlung des Kompensationswerts auf der Eingriffsfläche (= flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 400 (Stand Satzung Juni 2023) 6
Tab. 3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen in ökol. WE 9

ANLAGENVERZEICHNIS

Anlage 1 Darstellung der Eingriffsbilanzierung ..... Maßstab 1:3.000

1 Einleitung

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 400 „Gewerbepark Konversion Flugplatz“ einschließlich der 19. Änderung des Flächennutzungsplans (FNP 2020) der Stadt Gütersloh ist für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung auf der Basis der über den Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen eine Eingriffsbilanzierung vorzunehmen. Mittels dieser wird anhand eines anerkannten Bewertungssystems ermittelt, welcher Kompensationsbedarf durch die Umsetzung des Planvorhabens entsteht. Diesen gilt es, durch geeignete Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen.

Für die nachstehende Eingriffsbilanzierung, die separat zum Umweltbericht als Anlage zur Begründung erarbeitet wurde, wird der gesamte in Abb. 1 dargestellte, rot schraffierte Geltungsbereich für den Bebauungsplan Nr. 400 mit einer Fläche von rund 12,3 ha berücksichtigt.

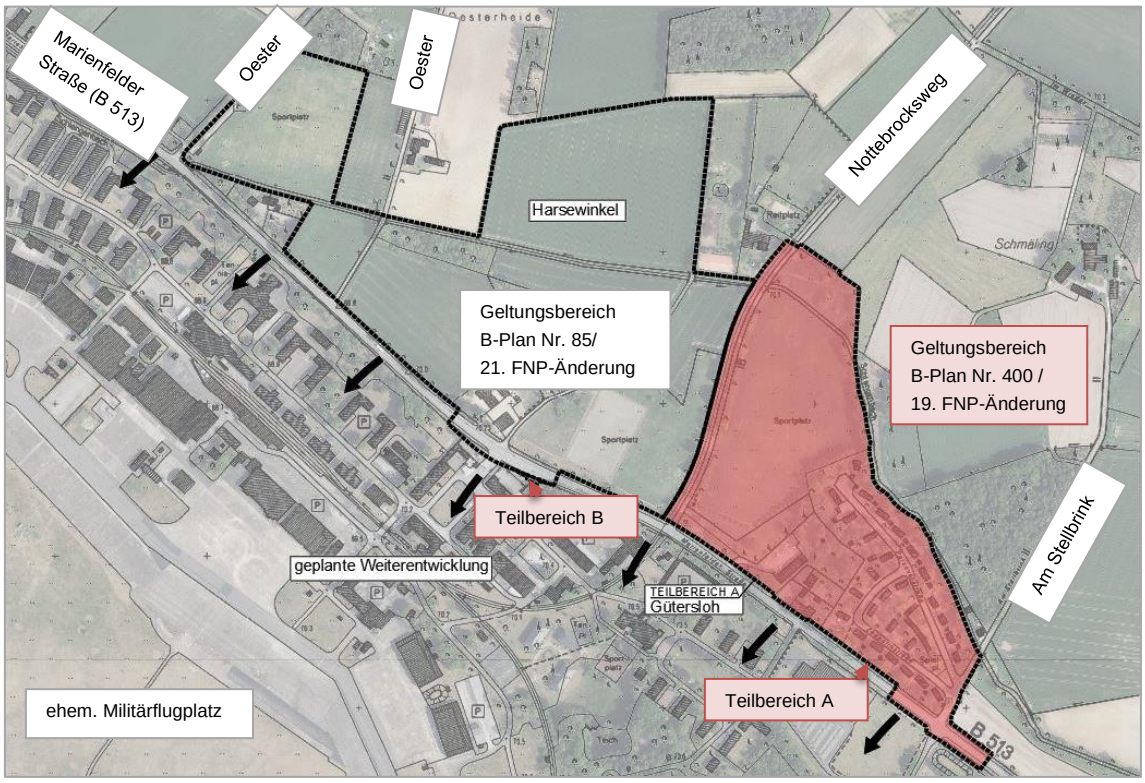

Abb. 1 Geltungsbereiche (schwarze Linien) für die Entwicklung des interkommunalen Gewerbe- und Industriegebiets (Gütersloher Teilflächen rot), unmaßstäblich

2 Eingriffsbilanzierung

Die nachstehende Eingriffsbilanzierung erfolgt in Anlehnung an die Arbeitshilfe für die Bauleitplanung „Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW“ (LANUV NRW 2008). Das darin angewandte Bewertungsverfahren sieht eine Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeit des vorhandenen Ist-Zustands (Biotoptypen / Bestand) mit der Biotopwertigkeit der Planungssituation (flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans) vor.

Beide „Situationen“ werden in der Anlage 1 dargestellt. Ergänzend dazu zeigen die nachstehenden Tabellen (Tab. 1 und Tab. 2) die aktuellen und zukünftigen Flächenverteilungen (m²) sowie die dafür in Anlehnung an die genannte Arbeitshilfe vergebenen ökologischen Wertigkeiten (öW). Zusammen ergeben diese je nach Biotoptyp / Nutzungsform die Einheit öW / m².

In Bezug auf die vorliegenden Planungen wird sich dabei sowohl in Bezug auf die Wertigkeiten für den Bestand als auch für die Planungen an den in Anlehnung an die genannte Arbeitshilfe gewählten Werten orientiert, die auch bereits im Landschaftspflegerischen Begleitplan (LBP) des separaten wasserrechtlichen Verfahrens für die Verlegung des Welplagebachs und den Nachweis von Ersatzretentionsvolumen für das örtliche Überschwemmungsgebiet gewählt wurden (KORTEMEIER BROKMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN MBH 2021).

Zudem wurde innerhalb des LBP eine differenzierte Eingriffsbilanzierung für die Flächenanteile im nördlichen Randbereich (siehe Abb. 2 grün schraffiert) vorgenommen. Diese werden zur besseren Nachvollziehbarkeit und Vereinfachung in der vorliegenden Bilanz zum Bebauungsplan sowohl im Bestand als auch in der Planung zu einer „Position“ zusammengefasst – Bezeichnung „Maßnahmenpool LBP Welplagebach“. Der hier sowohl in Bezug auf den Bestand als auch die Planung vergebene „Gesamtflächenwert“ entspricht den Werten der bereits mit der Unteren Wasserbehörde und der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Gütersloh abgestimmten Eingriffsbilanzierung des LBP.

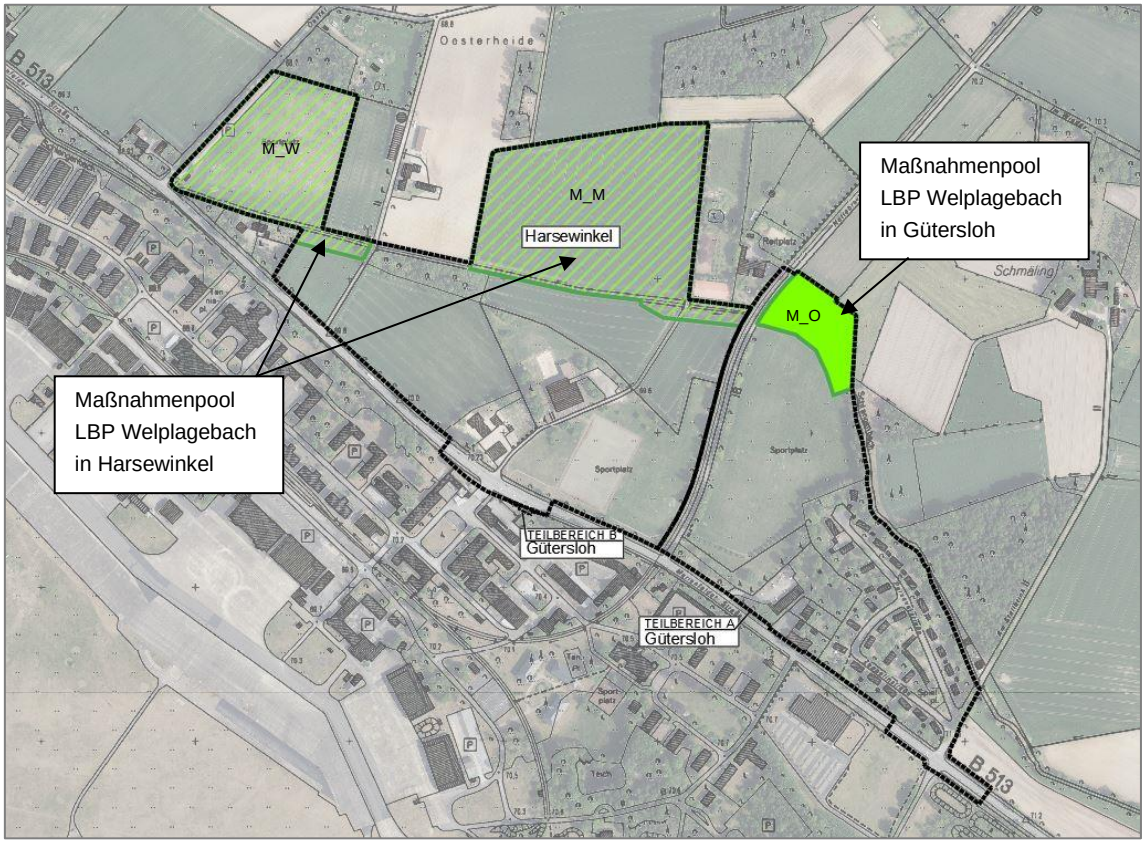

Abb. 2 **Darstellung der Teilflächen „Maßnahmenpool LBP Welplagebach“ (grüne Schraffur) mit eigenständiger differenzierter Eingriffsbilanz im LBP zum separaten wasserrechtlichen Verfahren für die Gewässerverlegung**

<u>Ist-Zustand / Bestand (siehe Tab. 1)</u>
Im Bestand werden die als Grünlandbrache (EE0) kartierten Freiflächen, die früher zu Sportzwecken genutzt wurden, mit 4 öW / m² angerechnet. Flächige Siedlungsgehölze (BA3), Baumgruppen (BF2), Gebüsche (BB11), Einzelbaum (BF3) und Baumreihen (BF1) fließen mit 7 öW / m² ein. Dabei wird der rechnerische Flächenansatz für Einzelbaum mit einem durchschnittlichen Wert von 50 m² angesetzt.

Die im Plangebiet gelegenen Abschnitte des Welplagebachs (naturfern (FM0)) mit Böschung (KB1) werden zu einem Wert von 2 öW / m² zusammengefasst. Der gleiche Wert wird auch für Straßenränder (HC0), Randstrukturen des Kasernengeländes südlich der Marienfelder Straße (SD19), Acker (HA0), Grünanlagen mit Rasen ohne Gehölze (HM0) sowie Freiflächen der bestehenden Gewerbenutzungen (SC9, SC19) angesetzt. Grünanlagen mit Einzelbäumen (HM0) erhalten aufgrund des gut erhaltenen, älteren Baumbestands 2 Punkt mehr pro m² (5 öW / m²). Gleiches gilt aufgrund des weiträumig ausgeprägten Baumbestands innerhalb der Wohnbebauung (SB2ab) auch für die Gartenanteile. Als rechnerischer Referenzwert wurde sich für die Wohnsiedlung an einer fiktiven GRZ von 0,3 orientiert, sodass von einem durchschnittlichen Versiegelungsgrad von 45 % ausgegangen wird. Übrige Flächen wurden als Gärten gerechnet. Für die Gewerbenutzungen wurde sich an eine GRZ von 0,8 angelehnt (Flächenanteile 80 / 20).

Sämtliche Flächen, die Versiegelungen zeigen, fließen ohne ökologischen Wert als 0-Flächen ein. Das Bahngleis wird mit 1 öW / m² mit bilanziert.

Die Fläche, die im LBP zum separaten wasserrechtlichen Verfahren differenziert betrachtet wurde, wird als „Maßnahmenpool“ mit den Teilflächen M_O (9.786 m²) mit einem „Gesamtflächenwert“ von 45.634 öW berücksichtigt, der dem Ergebnis der Eingriffsbilanzierung des LBP entspricht (KORTEMEIER BROKMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN MBH 2021).

Tab. 1 Ermittlung des Eingriffsflächenwerts (=100 %iger Bestand)

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grundwert (öW)**	**Korrekturfaktor**	**Gesamtwert (öW) (Sp.5x6)**	**Einzelflächenwert (öW) (Sp.4x7)**
	1	**Versiegelte oder teilversiegelte Flächen**					
1	1.1	Wohnbebauung (SB2ab), Bebauung (versiegelbarer und überbaubarer Flächenanteil von 45 % angelehnt an GRZ 0,3)	13.981	0,0	1,0	0,0	0
2	1.1	Gewerbe, Gaststätte (SC9, SC19), Bebauung (versiegelbarer und überbaubarer Flächenanteil von 80 % angelehnt an GRZ 0,8)	3.816	0,0	1,0	0,0	0
3	1.1	Verkehrsflächen, Straßen (VA0)	12.006	0,0	1,0	0,0	0
4	1.1	Fußwegeverbindung (VB5)	364	0,0	1,0	0,0	0
5	1.1	Trafohäuschen (SE17)	20	0,0	1,0	0,0	0
6	1.3	Bahngleis (HD9), brach liegend	3.078	1,0	1,0	1,0	3.078
	2	**Begleitvegetation, Säume**					
7	2.1	Straßenrand, Saumstrukturen (HC0), Randbereich Kasernengelände (SD19)	2.573	2,0	1,0	2,0	5.146
	3	**Landwirtschaftliche Flächen**					
8	3.1	Acker (HA0)	126	2,0	1,0	2,0	252
	4	**Grünflächen, Gärten**					
8	4.3	Gewerbe, Gaststätte (SC9, SC19), Freiflächen (unversiegelter Flächenanteil von 20% angelehnt an GRZ 0,8)	954	2,0	1,0	2,0	1.908
9	4.2	Grünanlage, Rasen ohne Gehölze (HM0)	370	2,0	1,0	2,0	740
10	4.3	Grünanlage, Rasen mit Einzelbäumen (HM0)	1.035	5,0	1,0	5,0	5.175
11	4.4	Wohnbebauung (SB2ab), Gärten mit Baumbestand (unversiegelter Flächenanteil von 55% angelehnt an GRZ 0,3)	17.088	5,0	1,0	5,0	85.440

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grund-wert (öW)**	**Korrek-turfaktor**	**Gesamt-wert (öW) (Sp.5x6)**	**Einzelflä-chenwert (öW) (Sp.4x7)**
	5	**Brachflächen**					
12	5.1	Grünlandbrache (EE0) (z. T. ehemaliger Sportplatz)	42.997	4,0	1,0	4,0	171.988
	7	**Gehölze**					
13	7.2	flächige Siedlungsgehölze (BA3), Baumgruppen (BF2), Gebüsch (BB11), Baumreihen (BF1), Einzelbäume (BF3)	12.324	7,0	1,0	7,0	86.268
14	7.4	Baumreihen (BF1) entlang des Nottebrockswegs und des westlichen Fußwegs	1.594	7,0	1,0	7,0	11.158
15	7.4	Einzelbäume (BF3) und Baumreihe (BF1) an der Marienfelder Straße	740	7,0	1,0	7,0	5.180
	8	**Bach**					
16	8.1	Welplagebach, naturfern (FM0) mit Böschung (KB1)	31	2,0	1,0	2,0	62
		Maßnahmenpool LBP Welplagebach					
17	M_O	Nutzungsmosaik aus Grünlandbrache (EE0) (ehemaliger Sportplatz), Gehölz- und Baumbeständen (BB11, BD3, BF1, BF2, BF3), Welplagebach (FM0), Gewässersaum / Ruderalflur (KB1), Feldweg (VB3a) ***(Gesamtflächenwert gemäß LBP zum separaten wasserrechtlichen Verfahren)***	9.786				45.634
Eingriffsflächenwert			**122.887**				**422.040**

<u>Planungssituation / flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe Tab. 2)</u>
Für die Planung werden sämtliche Flächen, die versiegelt werden können (Verkehrsflächen, bebaubare Flächenanteile der Gewerbeflächen bei einer GRZ von 0,8 i. H.v. 80 %, Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen etc.) ohne ökologischen Wert als 0-Flächen gerechnet. Das Bahngleis wird analog zum Bestand mit 1 öW / m² mit bilanziert.

Nicht überbaubare Flächenanteile der Gewerbeflächen (20 %) fließen mit 2 öW / m² ein, außer sie werden überlagernd gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB festgesetzt. Dann werden die mit Pflanzgeboten für Neuanpflanzungen aus standortheimischen Laubgehölzen und zum anteiligen Erhalt von Einzelbäume festgesetzten Flächenanteile mit 5 öW / m² gerechnet.

Grün- und Maßnahmenflächen gem. § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20 BauGB, in denen der Baumbestand gleichzeitig durch eine überlagernde Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB gesichert wird, fließen analog zum Bestand mit 7 öW / m² in die Berechnungen ein. Ebenfalls wie im Bestand wird ein kleiner Abschnitt des Welplagebachs gerechnet, der als Wasserfläche gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB festgesetzt wird. Da hier keine ökol. Aufwertungsmaßnahmen für das Bestandsgewässer erfolgen, ist der Planwert dem Bestandswert gleichzusetzen (2 öW / m²).

Die Flächen im „Maßnahmenpool“ mit einer Fläche von 9.786 m², die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt werden, werden in Anlehnung an das Ergebnis der Eingriffsbilanzierung des LBP mit einem „Gesamtflächenwert“ von 55.324 öW berücksichtigt (KORTEMEIER BROKMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN MBH 2021).

Die nicht über den LBP abgedeckten Flächenanteile der gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Maßnahmenfläche B sowie die gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzte Maßnahmenfläche C entlang des Nottebrockswegs fließen auch unter Berücksichtigung der überlagernden Festsetzung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB zum Erhalt des Baumbestands analog zu den Bestandswerten gesamtflächig mit jeweils 7 öW / m² ein.

Tab. 2 Ermittlung des Kompensationswerts auf der Eingriffsfläche (= flächenbezogene Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 400 (Stand Satzung Juni 2023)

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grundwert (öW)**	**Korrekturfaktor**	**Gesamtwert (öW) (Sp.5x6)**	**Einzelflächenwert (öW) (Sp.4x7)**
	1	**Versiegelte oder teilversiegelte Flächen**					
1	1.1	Verkehrsflächen öffentlich gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB	9.845	0,0	1,0	0,0	0
2	1.1	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB - Verkehrsflächen öffentlich mit besonderer Zweckbestimmung	3.817	0,0	1,0	0,0	0
3	1.1	Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen gem. § 9 (1) Nr. 12 BauGB (Trafostationen)	208	0,0	1,0	0,0	0
4	1.1	Gewerbegebiet (GE / GEn) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, GRZ 0,8 *(versiegelbarer und überbaubarer Flächenanteil von 80 %)*	63.846	0,0	1,0	0,0	0
5	1.3	Verkehrsflächen gem. § 9 (1) Nr. 11 BauGB - Anschlussgleis zur Bahnstrecke der Teutoburger Wald-Eisenbahn (TWE)	3.750	1,0	1,0	1,0	3.750

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grund-wert (öW)**	**Korrek-turfaktor**	**Gesamt-wert (öW) (Sp.5x6)**	**Einzelflä-chenwert (öW) (Sp.4x7)**
	4	**Grünflächen, Gärten, Gewerbegrün (z. T. mit Gehölzen und Baumbestand)**					
6	4.3	Gewerbegebiet (GE / GEn) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, GRZ 0,8 *(unversiegelter und nicht über-baubarer Flächenanteil von 20 % anteilig – ohne überlagernde Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 20 und/oder Nr. 25 BauGB)*	9.254	2,0	1,0	2,0	18.509
	7	**Gehölze**					
7	7.2	Gewerbegebiet (GE / GEn) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, GRZ 0,8 überlagernd festgesetzt gem. § 9 (1) Nr. 25a für Anpflanzungen und punktuell gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zur Sicherung von Bestandsbäumen (Pflanzfläche 4.4 zur Gliederung des Plangebiets) *(unversiegelter und nicht über-baubarer Flächenanteil von 20 % anteilig)*	1.223	5,0	1,0	5,0	6.115
8	7.2	Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, GRZ 0,8 überlagernd festgesetzt gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für Anpflanzungen (Pflanzfläche 6.1, die von Bebau-ung freizuhalten ist (Böschung der Verwallung zum Hochwasser-schutz)) *(unversiegelter und nicht über-baubarer Flächenanteil von 20 % anteilig)*	2.286	5,0	1,0	5,0	11.430
9	7.4	Private Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB, Zweckbestimmung Grünzug mit Baum-/Gehölzbe-stand mit flächig überlagernder Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB	3.047	7,0	1,0	7,0	21.329
10	7.4	Öffentliche Grünflächen gem. § 9 (1) Nr. 15 BauGB, Zweckbestimmung Verkehrsgrün, z. T. mit überlagernder Festset-zung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB	244	5,0	1,0	5,0	1.220

1	2	3	4	5	6	7	8
Nr.	**Code**	**Biotoptyp**	**Fläche (m²)**	**Grund-wert (öW)**	**Korrek-turfaktor**	**Gesamt-wert (öW) (Sp.5x6)**	**Einzelflä-chenwert (öW) (Sp.4x7)**
11	7.4	Gewerbegebiet (GE) gem. § 9 (1) Nr. 1 BauGB i. V. m. § 8 BauNVO, GRZ 0,8 überlagernd festgesetzt gem. § 9 (1) Nr. 25a BauGB für Anpflanzungen und z. T. gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB zur Sicherung von Bestandsbäumen (Pflanzfläche 4.3 in Anbauverbotszone entlang der Marienfelder Straße) *(unversiegelter und nicht überbaubarer Flächenanteil von 20 % anteilig)*	3.199	5,0	1,0	5,0	15.995
12	7.4	Maßnahmenfläche B gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit überlagernden Festsetzungen gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB (Sicherung und naturnahe Verlegung des Welplagebachs einschl. Gewässerentwicklungskorridor und Erhalt des Altbaumbestands *(Anteil, der nicht im LBP zum separaten wasserrechtlichen Verfahren abgedeckt ist)*	9.188	7,0	1,0	7,0	64.316
13	7.4	Maßnahmenfläche C gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB mit überlagernder Festsetzung gem. § 9 (1) Nr. 25b BauGB (Gliederung des Plangebiets sowie Erhalt und naturnahe Entwicklung des Baum- / Gehölzbestands östlich des Nottebrockswegs)	3.159	7,0	1,0	7,0	22.113
	8	**Bach**					
14	8.1	Wasserfläche gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB (Welplagebach Bestandsgewässer, naturfern)	31	2,0	1,0	2,0	62
		Maßnahmenpool LBP Welplagebach					
15	M_O	Maßnahmenfläche A und B (Anteil gem. LBP zum separaten wasserrechtlichen Verfahren) gem. § 9 (1) Nr. 20 BauGB einschl. Wasserflächen gem. § 9 (1) Nr. 16 BauGB ***(Gesamtflächenwert gemäß LBP zum separaten wasserrechtlichen Verfahren)***	9.786				55.324
Kompensationswert			**122.887**				**220.163**

Ergebnis

Bei einer Gegenüberstellung der ökologischen Wertigkeiten von Bestand / Eingriffsflächenwert (Tab. 1) und Planung / Kompensationswert (Tab. 2) zeigt sich, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplans ein ökologischer Wertverlust (Kompensationsbedarf) in Höhe von 201.877 öW entsteht (siehe Tab. 3).

Tab. 3 Ermittlung des Kompensationsbedarfs für externe Kompensationsmaßnahmen in ökol. WE

Eingriffsflächenwert (Bestand)	Kompensationswert (Planung)	Kompensationsdefizit
422.040	**220.163**	**201.877**

Die genannten Kompensationsbedarfe sollen durch den Wertpunkteüberschuss innerhalb des westlich an die Planflächen angrenzenden Bebauungsplans Nr. 85 der Nachbarkommune Harsewinkel abgedeckt werden. Hier wird durch die Umsetzung der Planungen ein Kompensationsüberschuss in Höhe von 327.954 öW erzielt, der anteilig für diesen Bebauungsplan Nr. 400 genutzt werden soll.

Abzüglich der dafür erforderlichen Werteinheiten (201.877 öW) verbleibt der Gewerbepark Flugplatz Gütersloh GmbH als Flächeneigentümerin immer noch ein Kompensationsüberschuss von 126.077 öW. Details in diesem Zusammenhang werden vertraglich geregelt.

Weitere Informationen sind den Umweltberichten zum Bebauungsplans Nr. 400 sowie dem Harsewinkeler Bebauungsplans Nr. 85 zu entnehmen.

Herford, Juni 2023

Der Verfasser

3 Quellenverzeichnis

KORTEMEIER BROKMANN LANDSCHAFTSARCHITEKTEN MBH (2021)
Verlegung des Welplagebaches im Zuge der geplanten Gewerbeentwicklung nördlich des Flugplatzes in Gütersloh und Harsewinkel - Landschaftspflegerischer Begleitplan.

LANUV NRW (2008)
Numerische Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW. - LANDESAMT FÜR NATUR, UMWELT UND VERBRAUCHERSCHUTZ NORDRHEIN-WESTFALEN.