

**KOMPENSATIONSMASSNAHMEN GEMÄß § 1a BAUGB LV. §§ 8-8c BNatSchG
ERSATZAUFSTELLUNGEN**

Die Realisierung des Bebauungsplanes Nr.36 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes - Teil II" führt gemäß § 1a BauGB in Verbindung mit §§ 8-8c BNatSchG zu Eingriffen in Natur und Landschaft.

Zur Ermittlung des erforderlichen Kompensationsumfangs wurde nachfolgende Werteskala zur Biotopeffektivität zu Grunde gelegt, wobei die Stufe 1 die geringste ökologische Wertigkeit charakterisiert.

Unabhängig von den nachzuweisenden Kompensationsmaßnahmen sind für die mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.36 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes - Teil II" überbauten künftigen Ersatzaufstellungsflächen nachzuweisen. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist ein flächengleicher Ausgleich von 115 zu erbringen.

Der an der westlichen Bebauungsgrenze von Norden nach Süden verlaufende Entwässerungsgraben bleibt bestehen. Zusätzlich wird im Bebauungsplan eine 3m breite "nicht überbaubare Grundstücksfläche" entlang des Grabens als Pufferfläche ausgewiesen. Festsetzungen im Textform gewährleisten, daß dieser Bereich von baulichen Anlagen und Ertraggängen freigehalten wird. Um die innerbetrieblich notwendige verkehrsmäßige Verbindung zwischen den vorhandenen Gewerbeflächen und den Flächen im neuen Plangebiet Nr.36 sicherzustellen, wird im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung eine Überbauung des Grabens als Überfahrt zugelassen. Entlang der südlichen Grenze des Bebauungsplans Nr.36 verläuft ein Graben, der teilweise verrohrt ist und in den og Entwässerungsgraben mündet. Der offene Graben im östlichen Fließbereich bleibt erhalten, die bestehende Verrohrung wird verlegt und entlang der südlichen Plangebietsgrenze als Verrohrung weitergeführt. Entlang des Grabens wird eine 3m breite "nicht überbaubare Grundstücksfläche" als Pufferfläche im Bebauungsplan festgesetzt.

**STUFE 1
BEWERTUNG DES STATUS-QUO/FLÄCHENERMITTLUNG**

BEWERTUNGSKRITERIUM	WERTIGKEIT	BEZUGSWEISE
Entwicklungsstruktur, z.B. -Laubmischwald größer als 1 ha -Nahumrah Gewässer -Fließgewässer oder stehende Gewässer mit uferbegleitenden Gehölzen -Feuchtwiesen, intensiv genutzt, auch mit wichtigen -Ländergebundenen Landschaftselementen	6	
Entwicklungsstruktur, z.B. -Extensiv genutztes Wirtschaftsgrünland, auch mit wichtigen landschaftsbildenden Landschaftselementen (z.B. Wäldchen) -Laubmischwald kleiner als 1 ha -Nahumrah Gewässer mit uferbegleitenden Gehölzbestand -Feuchtwiesen (z.B. Baggergrünland, intensiv genutzt) -Freigelegene, Gehäufte Wäldchen -Vertrichtung ("frühes Sukzessionsstadium")	5	
Entwicklungsstruktur, z.B. -Nadelbaummonokulturen, stellenweise durchsetzt mit Vegetation der Wertgruppe 5	4	
Entwicklungsstruktur, z.B. -Gartenflächen -Ackerflächen (intensiv genutzt) -Nahumrah Gewässer -Häufig versiegelte Flächen	3	
Entwicklungsstruktur, z.B. -Ackerflächen (intensiv genutzt) -Nahumrah Gewässer -Häufig versiegelte Flächen	2	
Entwicklungsstruktur, z.B. -Häufig versiegelte Flächen	1	
Entwicklungsstruktur, z.B. -Häufig versiegelte Flächen	0	

(Die Auflistung der Biotop-/Nutzungstypen einschl. ihrer Bewertung orientiert sich an dem von MfL/MfU, München, im September 1995 herausgegebenen Gültigkeit "Bewertungsverfahren zur Erfassung der Beeinträchtigung des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes durch bauliche Vorhaben" sowie an dem vom MfL erarbeiteten Entwurf zur Ermittlung des Kompensationsumfangs in der Bauleitplanung 1993), der an die Bewertungsgrundlagen von Adam, Nohl, Valentin, angelehnt ist).

**STUFE 2
ERSATZAUFSTELLUNGEN**

Die Gesamtfläche des Bebauungsplangebotes Nr.36 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes - Teil II" beträgt ca.37,18 ha. Die Bewertung der für die Realisierung des Bebauungsplanes in Anspruch genommenen Flächen ("Status-quo") erfolgt auf der Grundlage der v.g. Biotopwerteskala.

FLÄCHEN	WERTIGKEIT	BEENTRÄCHTIGTE FLÄCHE (ha)	BEENTRÄCHTIGTE FL. (ha) BEI GÜT. 0,8
Fläche 1	3	0,86+0,13 Pflanzgebotstfl.	0,99
Fläche 2	3	0,10	0,08
Fläche 3a	3	1,49+0,26 Pflanzgebotstfl.	1,40
Fläche 3b	4	1,35+0,05 Pflanzgebotstfl.	1,12
Fläche 4a	3	0,24	0,19
Fläche 4b	2	1,89+0,15 Pflanzgebotstfl.	1,63
Verkehrsfläche m Fläche 4a	3	0,12	0,12
Verkehrsfläche m Fläche 4b	2	0,22	0,22
Entwässerungsgraben entlang der westlichen Grenze	0,15		
Entwässerungsgraben entlang der südlichen Grenze	0,10		
offen geführt verrohrt	0,07		

**STUFE 2
ERSATZAUFSTELLUNGEN**

Unabhängig von den gemäß § 1a BauGB i.V.M. §§ 8-8c BNatSchG zu erbringenden Kompensationsmaßnahmen sind Ersatzaufstellungen für die in Anspruch genommenen Waldflächen nachzuweisen im vorstehenden Fall im Verhältnis 1:1,5.

1) Insgesamt werden ca.48ha forstwirtschaftliche Fläche überplant. Es sind somit 7,03 ha Ersatzaufstellungen nachzuweisen.
2) Für die geplante öffentliche Verkehrsfläche in der Fläche 4a werden 0,12ha Waldfläche überplant. Es sind somit 0,18 ha Ersatzaufstellungen nachzuweisen.

FLÄCHEN (ha)	WERTIGKEIT "STATUS-QUO"	WERTIGKEIT "NEU"	ANZURECHNENDE FLÄCHENWERT FÜR DIE KOMPENSATION (ha)
AF 1 Flur 5, Nr. 54	20158 m ²	898 m ²	19260 m ²
AF 2 Flur 5, Nr. 61	898 m ²	898 m ²	0 m ²
AF 3 Flur 5, Nr. 69	11900 m ²	2380 m ²	9520 m ²
AF 4 Flur 7, Nr. 43	2380 m ²	1530 m ²	827 m ²
AF 5 Flur 11, Nr. 17	1530 m ²	2700 m ²	1170 m ²
AF 6 Flur 15, Nr. 49	2700 m ²		

zu 1.1)	zu 2.1)	Gesamt
20158 m ²	2700 m ²	74.200 m ²
898 m ²		
11900 m ²		
2380 m ²		
1530 m ²		
2700 m ²		
2700 m ²		

Die an das Bebauungsplangebiet angrenzenden Waldflächen werden durch die beabsichtigte gewerbliche Nutzung regelmäßig beeinträchtigt. Als Ausgleich sind Pflanzgebotflächen im Bebauungsplan festgesetzt, die im Rahmen der Gesamtberechnung nicht zusätzlich als Kompensationsflächen berücksichtigt sind.

**STUFE 2
BESTIMMUNG DER KOMPENSATIONSMASSNAHMEN**

Die Kompensationsmaßnahmen werden auf folgenden Flächen nachzuweisen:
Außerhalb des Plangebietes
-auf den nachzuweisenden Aufstellungsflächen (s. Pl.)
Die Bestimmung der Flächen erfolgt im hemischen standortgerechten Gehölzen in Abstimmung mit der unteren Landschaftsbehörde des Kreises Gütersloh.

Da die einzelnen Kompensationsflächen bereits eine "Status-Quo"-Qualität haben, können nur die in dem Verhältnis "Status-Quo-Biotopwert" zu "Neuer Biotopwert" gestiegen Flächen-größen als anzurechnende Kompensationsflächen mit in die Berechnung einfließen.

FLÄCHEN (ha)	WERTIGKEIT "STATUS-QUO"	WERTIGKEIT "NEU"	ANZURECHNENDE FLÄCHENWERT FÜR DIE KOMPENSATION (ha)
AF 1	2,0	3	0,80
AF 2	0,9	5	0,05
AF 3	1,2	5	0,48
AF 4	2,3	5	1,38
AF 5	1,5	5	0,60
AF 6	2,7	5	0,16

**STUFE 2
"ERFORDERLICHE KOMPENSATION" (vgl. "STUFE 1")**

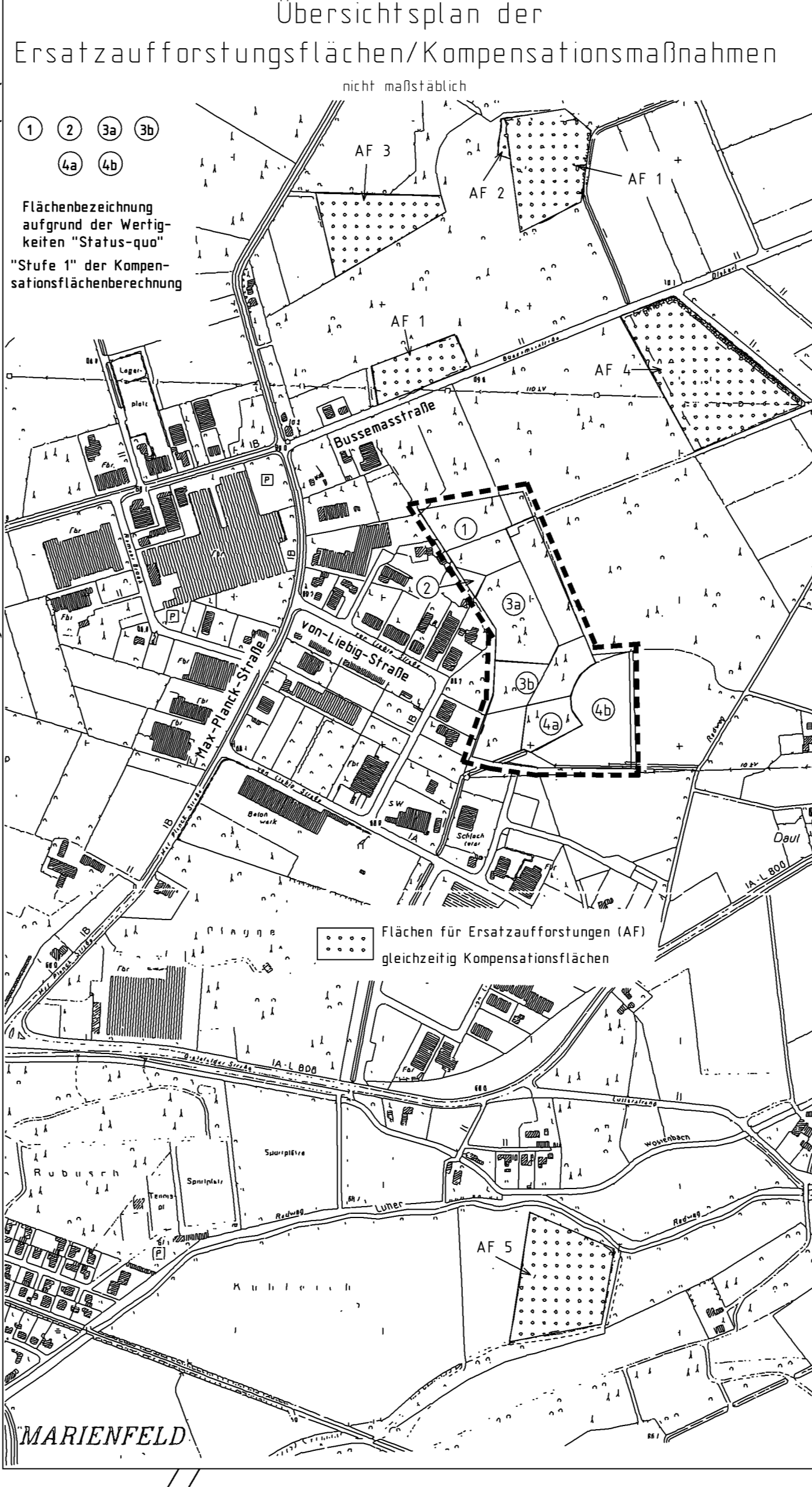
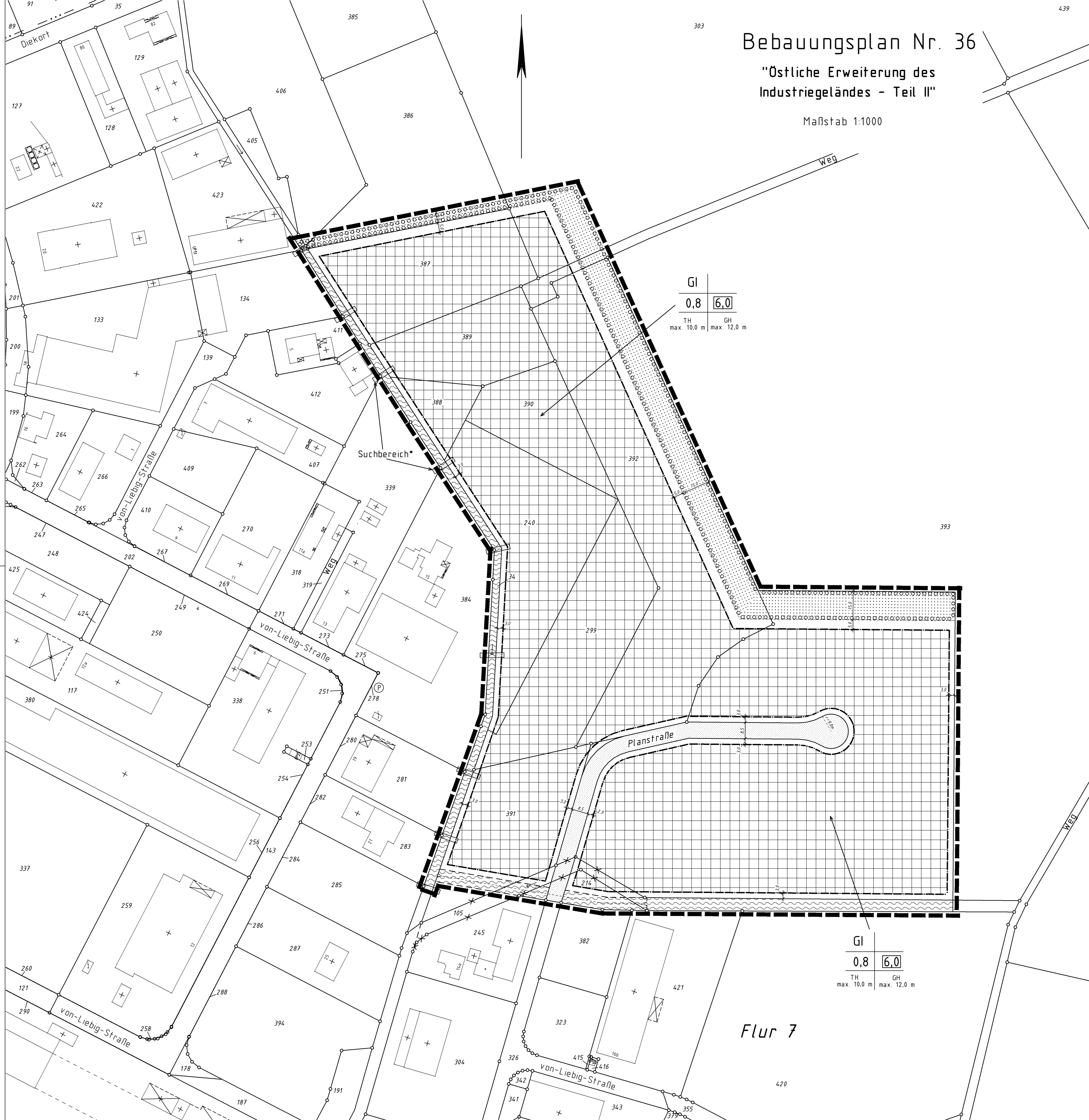
Die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen sind bezogen auf ihren Biotopwert flächengleich in "STUFE 1" anzusetzen. In "STUFE 2" würden die Kompensationsmaßnahmen und deren anzusetzender Biotopwert bestimmt.
Durch Multiplikation der einzelnen Flächen mit ihrem zuzurechnenden Biotopwert ergeben sich Zahlenwerte, so daß ein rechnerischer Vergleich von "ERFORDERLICHER KOMPENSATION" und "ERBRACHTER KOMPENSATION" möglich ist.

FLÄCHEN	ERFORDERLICHE KOMPENSATIONS FLÄCHE (ha)	WERTIGKEIT DER "STATUS-QUO"-FLÄCHEN	MULTIPLIKATIONSWERT
F 1	0,79	3	2,37
F 2	0,08	3	0,24
F 3a	1,40	3	4,20
F 3b	1,29	4	5,16
F 4a	0,19	3	0,57
F 4b	1,63	2	3,26
Verkehrsfläche F 4a	0,12	3	0,36
Verkehrsfläche F 4b	0,22	2	0,44
GESAMT: 16,60			

"ERBRACHTER KOMPENSATION" (vgl. "STUFE 2")

FLÄCHEN	KOMPENSATIONS FLÄCHE (ha)	WERTIGKEIT	MULTIPLIKATIONSWERT
AF 1	0,80	5	4,00
AF 2	0,05	5	0,25
AF 3	0,48	5	2,40
AF 4	1,38	5	6,90
AF 5	0,60	5	3,00
AF 6	0,16	5	0,80
GESAMT: 19,35			

Der mathematische Vergleich zeigt im Ergebnis ein Ausgleich von "Erforderlicher Kompensation" und "Erbrachter Kompensation". Der Eingriff gilt somit als ausgeglichen.



BEBAUUNGSPLAN NR.36 "ÖSTLICHE ERWEITERUNG DES INDUSTRIEGELÄNDES - TEIL II"

RECHTSGRUNDLAGE
Es gilt die zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses vom 30.09.2003 zum Bebauungsplan Nr.36 "Östliche Erweiterung des Industriegeländes - Teil II" gültige Fassung:
-der BauNutzungsverordnung (BauNVO)
-der Planzweckverordnung (PlanzV)
-der Gemeindeordnung Nordrhein-Westfalen (GO NW)
-der Bauordnung Nordrhein-Westfalen (BauO NW)
-das Baugesetzbuch (BauGB)

ERLÄUTERUNGEN ZU ZEICHNERISCHEN FESTSETZUNGEN

1) FESTSETZUNGEN NACH § 9 BauGB
Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (7) BauGB)
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)
Industriegebiet (§ 9 BauNVO)
Zulässige Nutzungen:
-Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
-Tankstellen
Ausnahme zulässige Nutzungen:
-Nutzungen für Aufsichts- und Berechtigungspersonen sowie für Betriebsleiter und Betriebsstätten, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet sind und im gegebenen in Grundfläche und Baumaße untergeordnet sind (gemäß § 1 Abs.6 BauNVO)
-Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke

Nutzungshöhe
Art der baulichen Nutzung -> G1
Grundflächenzahl -> 0,8
Baumassenzahl -> 6,0
Traufhöhe -> TH max. 10,0 m
Gebäudehöhe -> GH max. 12,0 m

SONSTIGE DARSTELLUNGEN

HINWEISE
Alltaglagerungen: Wenn bei den Bauarbeiten Anzeichen von Alltaglagerungen (z.B. Verfärbung, Geruch) entdeckt werden, ist das Umweltamt des Kreises Gütersloh umgehend darüber zu informieren.

Es wird bescheinigt, dass die Darstellung des gegenwärtigen Zustandes mit dem Katasternachweis übereinstimmt und die Festlegung der städtebaulichen Planung gemetrisch eindeutig ist.

Warendorf, den 26.11.2003
Spithöwer und Jungemann
Öffent. Best. Verm.-Ingenieure
August-Wessing-Damm 18
48231 Warendorf

gez. Jungemann

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß §§ 2, 10 und 13 BauGB durch Beschluss des Rates der Stadt vom 24.07.2003 aufgestellt worden.
Harsewinkel, den 28.11.2003

gez. Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes ist gemäß §§ 2, 10 und 13 BauGB und § 7 der GO NW vom Rat der Stadt am 12.11.2003 als Satzung beschlossen worden.
Harsewinkel, den 28.11.2003

gez. Bürgermeister

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes mit Begründung liegt gemäß § 10 BauGB ab 20.11.2003 zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.
Anzeige sowie Ort und Zeit der Auslegung sind am 20.11.2003 ortsüblich bekannt gemacht worden.
Harsewinkel, den 28.11.2003

gez. Bürgermeister

1. Änderung
Ortsteil Marienfeld
Bebauungsplan Nr. 36
„Östliche Erweiterung des Industriegeländes - Teil II“
Maßstab 1:1000

HARSEWINKEL

1. Änderung
Ortsteil Marienfeld
Bebauungsplan Nr. 36
„Östliche Erweiterung des Industriegeländes - Teil II“
Maßstab 1:1000

Spithöwer und Jungemann
Öffentlich besichtigte
Verwaltungsgenehmigung

Stand: 02.12.2003