Bauleitplanung der Stadt Harsewinkel:

Bebauungsplan Nr. 73 „An der Mühle“

Eingriffsbewertung/-bilanzierung (Entwurf April 2006)

1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Das Plangebiet zwischen südlichem Ortsrand und der Niederungsebene von Ems und Lutter ist bis Mitte der 90er Jahre durch die BKV (Bäuerliche Kartoffelverwertung) gewerblich genutzt worden. Bei einem Brand im Frühjahr 1996 wurden jedoch weite Teile der Anlagen vollständig zerstört. Planungsziel ist deshalb die seit fast 10 Jahren verfallende, aber nach wie vor weitgehend versiegelte Gewerbebrache am südlichen Ortsrand für eine bauliche Folgenutzung zu mobilisieren. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 73 „An der Mühle“ aufgestellt. Das Plangebiet liegt in Flur 31 der Gemarkung Harsewinkel und umfasst eine Gesamtgröße von ca. 1,88 ha.

Das nach dem Brand aufgegebene Betriebsgelände ist heute immer noch mit Gebäudeteilen bestanden und ist weitgehend versiegelt. Es wird im Westen, Norden und Osten von einem bis zu ca. 5 m hohen, mit Büschen und kleineren Bäumen bewachsenen Erdwall eingefasst. Die Fläche befindet sich auf einem sandigen Uferwall und steigt leicht nach Nordosten an. Eine deutliche Geländestufe von bis zu ca. 3,0 m markiert den südlichen Übergang zur Niederungsebene der etwa 100 m entfernten Lutter. Der östliche Teilbereich wurde als Grünland bewirtschaftet, ist jedoch in den letzten Jahren brachgefallen.

2. Eingriffsbilanzierung

Vorrangiges Planungsziel ist die Revitalisierung der Gewerbebrache, hierbei wird der Versiegelungsgrad reduziert. Durch den Bebauungsplan gehen jedoch auch die Grünlandbrache im östlichen Teilbereich sowie der bis zu 5,0 m hohe und mit Buschwerk und kleineren Bäumen bewachsene Schutzwall zwischen Altgewerbe und Wohnbebauung dauerhaft verloren. Der Bebauungsplan führt zu entsprechenden Eingriffen in Natur und Landschaft durch Versiegelung etc.

Die Bewertung des Eingriffs und die Berechnung der Ausgleichsflächenbilanz erfolgen mit dem vereinfachten Bewertungsverfahren nach der "Arbeitshilfe zur Bewertung von Eingriffen in Natur und Landschaft sowie von Kompensationsmaßnahmen bei Bebauungsplänen".[1]

Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

A) Erfassung des **Ausgangszustandes** (Tabelle A, Abbildung A): der **Gesamtflächenwert A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege.

---

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

B) Erfassung des **Zustands nach Bebauungsplanfestsetzung** (Tabelle B): der **Gesamtflächenwert B** erfasst 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 Erfüllungsgrad* bzw. Bedarf an Ausgleichsmaßnahmen dar und versteht sich *vorbehaltlich der bauleitplanerischen Abwägung* durch die Stadt.

Das Verfahren kann angewandt werden, soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten ermöglicht wird. Dies ist im Plangebiet Nr. 73 nicht der Fall. Besondere Anforderungen oder Hinweise auf zusätzlich erforderliche Untersuchungen oder z.B. besondere faunistische Erhebungen sind nach dem bisherigen Stand nicht bekannt.

Die Bilanz erfolgt unter folgenden Grundannahmen für einzelne Biotoptypen:

Zu A.1/2.: Das aufgegebene Betriebsgelände ist heute immer noch mit Gebäudeteilen bestanden und ist weitgehend versiegelt. Lediglich ein Streifen im Norden ist unversiegelt.

Zu A.3/4: Das Betriebsgelände wird im Westen, Norden und Osten von einem bis zu ca. 5 m hohen, mit Büschen und kleineren Bäumen bewachsenen Erdwall eingefasst. Eine deutliche Geländestufe von bis zu ca. 3,0 m markiert den südlichen Übergang zur Niederungsebene der Lutter, auch diese Böschung ist in Teilbereichen mit jungem Gehölzaufwuchs bewachsen. Beide Bereiche gehen deshalb als Biotoptyp 5.2 in die Bewertung ein.

Zu A.5/6: Der Teilbereich des Gebäudes Mühlenfeld 17 wird auf Grund der vorhandenen Struktur als strukturreicher Zier- und Nutzgarten eingestuft, gemäß Code 4.2 wird der Grundwert A = 4 angesetzt. Teilbereiche des Grundstückes sind durch Gebäude versiegelt.

Zu B.1: Bei einer GRZ von 0,4 wird für die geplante Bebauung mit Einzel- bzw. Doppelhäusern eine durchschnittliche 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 nicht erwarten lassen.

Zu B.1: Für die Wohnbaugrundstücke wird eine Versickerung des Niederschlagswassers auf den Baugrundstücken vorgeschrieben. Die überbaubaren Flächen werden daher als Biotoptyp 1.2 angesetzt.

Zu B.1: Als Abpflanzung zur freien Landschaft sind Anpflanzungen von standortheimischen Gehölzen als dichte Heckenstruktur und von Einzelbäumen auf den privaten Grundstücken vorgeschrieben. Diese werden in der Bilanzierung von den Freiflächen der Wohngrundstücke abgezogen.
Auf den von Bebauung freizuhaltenden Grundstücksflächen ist die Pflanzung von heimischen, standortgerechten Laubbäumen festgesetzt. Baumpflanzungen im Zuge der Ortsrandbepflanzung können angerechnet werden

und sind deshalb hier nicht noch mal aufgeführt. Die Baumpflanzungen werden in der Bilanzierung von den Freiflächen der Wohngrundstücke abgezogen.

Zu B.2/3.: Gemäß Erschließungsplanung (Ingenieurbüro plan.b, Bielefeld) wird der Straßenraum durch (Besucher-)Stellplätze und Baumpflanzungen gegliedert. Die Bäume im Straßenraum werden als Biotoptyp 8.2 in die Berechnung eingestellt und werden von der Straßenverkehrsfläche abgezogen.

Tabelle A: Ausgangszustand im Plangebiet Nr. 73 „An der Mühle“

1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	**Code**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)**	**Grund-wert A**	**Gesamt-korrektur-Faktor**	**Gesamt-wert**	**Einzel-flächen-wert**
1	1.1	Versiegelte Fläche	10.265	0	1,0	0	0
2	4.3	Grünstreifen am Rand der Gewerbebr.	1.320	2	1,0	2,0	2.640
3	5.2	Wall	2.750	5	1,0	5,0	13.750
4	5.2	Böschung	400	5	1,0	5,0	2.000
5	4.2	Zier- u. Nutzgarten, strukturreich	1.000	4	1,0	4,0	4.000
6	1.1	Versiegelte Fläche (Gebäudebestand)	170	0	1,0	0	0
7	3.1	Acker	275	2	1,0	2,0	550
8	1.5	Weg	190	2	1,0	2,0	380
9	5.1	Grünlandbrache	2.400	4	1,0	4,0	9.600
		Gesamtfläche	18.770	**Gesamtflächenwert A:**			**32.920**

Tabelle B: Zustand des Plangebiets gem. Festsetzungen B-Plan Nr. 73 „An der Mühle“

1	2	3	4	5	6	7	8
Fläche Nr.	**Code**	**Biotoptyp gemäß Biotoptypenbeschreibung**	**Fläche (m^2)**	**Grund-wert P**	**Gesamt-korrektur-Faktor**	**Gesamt-wert**	**Einzel-flächen-wert**
1	*WR-Größe insgesamt = 15.100 m², davon:*						
	1.2	WR-netto 15.100 m² x GRZ 0,4	6.040	0,5	1,0	0,5	3.020
	8.1	WR: Hecke (Ortsrandbepflanzung)	1.025	6,0	1,0	6,0	6.150
	8.2	WR: 47 Einzelbäume x 25 m²	1.175	6,0	1,0	6,0	7.050
	4.1	Wohngarten (=Rest von 9.060 m²)	6.860	2	1,0	2,0	13.720
2	1.1	Planstraße	1.885	0	1,0	0	0
	8.2	15 Baumpflanzungen im Straßenraum	375	6,0	1,0	6,0	2.250
3	1.2+	Anger	555	0,5	1,0	0,5	277,5
	4.4	mit Spielfläche	210	2	1,0	2,0	420
4	2.2	Verkehrsbegleitgrün	270	3	1,0	3,0	810
5	1.2	Fuß-/Radweg	375	0,5	1,0	0,5	187,5
		Gesamtfläche	18.770	**Gesamtflächenwert B:**			**33.885**

Ergebnis C: Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A):	**+ 965**

Zeile C zeigt die Differenz zwischen Planung und Bestand. Für das Entwurfsstadium des Bebauungsplanes Nr. 73 ergibt sich ein **rechnerischer Überschuss von 965 Biotopwertpunkten.** Über das Ergebnis ist abschließend in der Abwägung zu entscheiden.

Harsewinkel und Rheda-Wiedenbrück, im April 2006

Bearbeitung in Abstimmung mit der Stadtverwaltung:
Planungsbüro Nagelmann Tischmann
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

Abb. A: Ausgangszustand / Biotoptypen im Plangebiet Nr. 73
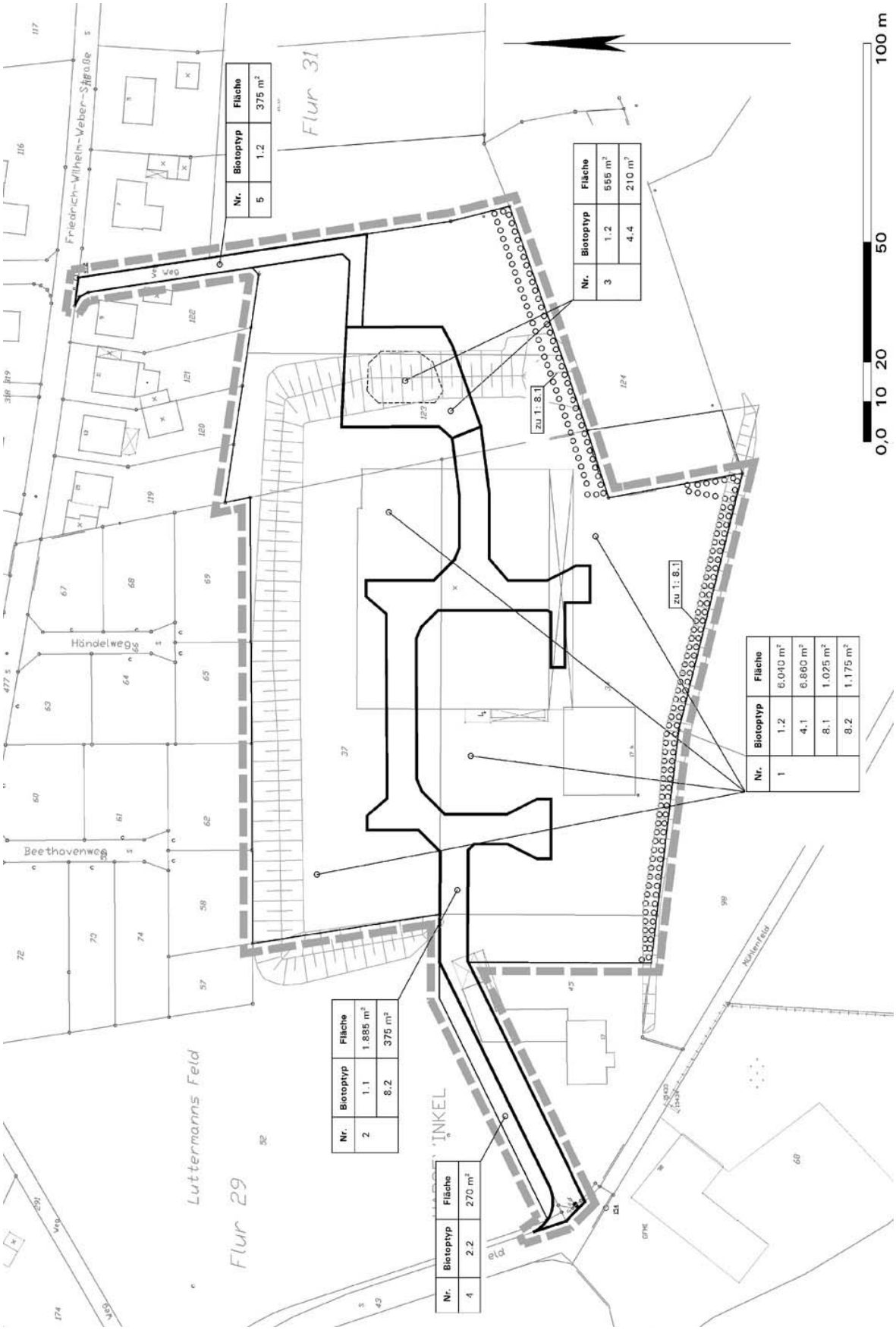
Abb. B: Zustand des Plangebiets gem. Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 73