



GEMEINDE HERZEBROCK-CLARHOLZ

Eingriffsbewertung/-bilanzierung

zum Bebauungsplan Nr. 265 „Feldbusch-Ost“

Dezember 2016

In Zusammenarbeit mit der Verwaltung:
Büro für Stadtplanung und Kommunalberatung
Tischmann Schrooten
Berliner Straße 38, 33378 Rheda-Wiedenbrück

1. Veranlassung, aktuelle Nutzung und Vegetationsbestand

Die Gemeinde Herzebrock-Clarholz plant im Ortsteil Clarholz die Erweiterung des bestehenden Wohnsiedlungsbereichs östlich der Straße Feldbusch und nördlich der „Eckernsiedlung“. Übergeordnetes städtebauliches Planungsziel ist die Entwicklung eines Wohngebiets zur Deckung des kurz- und mittelfristigen örtlichen Bedarfs an Wohnraum für unterschiedliche Zielgruppen, insbesondere aber auch Familien. Hierzu wird der Bebauungsplan Nr. 265 „Feldbusch-Ost“ aufgestellt. Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Clarholz, Flur 12 und umfasst eine Gesamtgröße von etwa 4,3 ha.

Die überplanten Flächen werden derzeit überwiegend intensiv ackerbaulich bewirtschaftet, im Westen befindet sich daneben eine Pferdewiese und ein Reitplatz. Im südlichen Bereich liegen drei Grundstücke mit Wohnbebauungen und Gartenflächen. Entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze stockt eine Gehölzhecke ähnlich einer Wallhecke, die als wertvolle Biotopstruktur zu beurteilen ist.

Die geplante Erschließungs- und Bebauungsstruktur in i.W. offener Bauweise u.a. mit Vorgaben zu Höhenentwicklung und Gestaltung berücksichtigt den Maßstab von Ortsteil, Nachbarschaft sowie Orts- und Landschaftsbild. Durch die Aufstellung des Bebauungsplans kommt es nicht zu einer Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Natur und Landschaft besonders hochwertigen Flächen und Objekten (z.B. geschützte Landschaftsbestandteile) oder hochwertigen Biotopen.

2. Eingriffsbilanzierung

Die Bewertung und Berechnung des Eingriffs und des Ausgleichsflächenbedarfs erfolgt tabellarisch in Anlehnung an das vereinfachte Bewertungsverfahren nach der "Numerischen Bewertung von Biotoptypen für die Bauleitplanung in NRW"¹ und dient im Planverfahren als Abwägungsgrundlage. Das Verfahren kann angewandt werden, soweit durch Festsetzungen des Bebauungsplans keine Inanspruchnahme oder Beeinträchtigung von für Naturschutz und Landschaftspflege besonders hochwertigen Flächen und Objekten ermöglicht wird. Dies ist bei der vorliegenden Planung nicht der Fall, da die überplanten Flächen bisher intensiv ackerbaulich, teilweise als Weide/Wiese bewirtschaftet werden und zum Teil bebaut sind. Insgesamt weisen sie keine besondere naturschutzfachliche Wertigkeit auf.

¹ Landesamt für Natur, Umwelt und Verbraucherschutz NRW (LANUV NRW) (Hg.), Stand: März 2008

Die Eingriffsbilanzierung für den Untersuchungsraum erfolgt in den Schritten:

- A)** Erfassung des **Ausgangszustands** (Tabelle A): Der **Gesamtflächenwert A** beschreibt den **aktuellen Wert** des Untersuchungsraums für Naturschutz und Landschaftspflege.
- 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 Gesamtflächenwerts 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 Gemeinde.

Erläuterungen zum Umgang mit bereits bebauten Bereichen

Auf der Ostseite der Straße Feldbusch werden bebaute Flächen ins Plangebiet einbezogen und zur Gewährleistung einer städtebaulich geordneten Gesamtentwicklung mit überplant. Flächen, auf denen die Eingriffe bereits erfolgt sind, werden nicht bilanziert (siehe Abschnitte A.7 und B.5 der Bilanzierungstabelle). Die zur Bebauung gehörenden, bisher i.W. unversiegelten rückwärtigen Gartenbereiche werden dagegen gänzlich neu überplant und fließen somit in die Bilanzierung ein.

Erläuterungen zu einzelnen Ansätzen in der Ausgangslage

Die zwei Hofeichen im Westen werden pauschal mit jeweils 25 m² Baumscheibe aus der Fläche des Reitplatzes herausgerechnet (siehe A.7 der Bilanzierungstabelle). Aufgrund ihres starken Baumholzes erhalten sie eine Aufwertung um 2 Punkte.

Erläuterungen zu einzelnen Ansätzen in der Planung

Aufgrund der Erörterungen zu den baugestalterischen Regelungen im geplanten neuen Wohngebiet sind die Straßenflächen gegenüber dem Stand des Entwurfs zur öffentlichen Auslegung von 6,5 m auf 7,5 m verbreitert worden. Hintergrund ist, dass der Vorbereich vor privaten Garteneinfriedungen künftig nicht mehr den privaten Flächen zugeordnet werden soll, er ist stattdessen in die öffentliche Straßenfläche einbezogen worden. Da sich damit keine qualitative Änderung für die Straßenrandflächen ergeben soll, wird die rechnerische Eingriffsbilanzierung trotz der Verbreiterung der festgesetzten Straßenfläche gegenüber dem Stand des Entwurfs zur Offenlage nicht verändert.

Die Ermittlung des Umfangs der im allgemeinen Wohngebiet versiegelbaren Flächen erfolgt unter Zugrundelegung der Festsetzungen zur Grundflächenzahl (GRZ) zuzüglich einer anteiligen Überschreitung für Nebenanlagen etc. auf Grundlage des § 19(4) BauNVO. Aufgrund der lockeren Baustruktur wird angenommen, dass die maximal mögliche Flächenversiegelung von 50 % über der nach BauNVO festgesetzten GRZ von 0,4 (WA1-3) bzw. 0,3 (WA4) - also insgesamt eine GRZ von 0,6 bzw. 0,45 - nicht ausgeschöpft wird. Ein Ansatz der Gesamt-GRZ bei 0,55 im WA1-3 und 0,4 im WA4 werden hier somit als angemessen angesehen.

Die an der östlichen Grenze des Plangebiets verlaufende Gehölzhecke wird als raumprägendes Landschaftselement als bedeutsam angesehen und zum Erhalt festgesetzt. Sie wird wie auch die neu anzupflanzende Hecke im Norden dem Biotoptyp 7.2 als Hecke/Wallhecke mit lebensraumtypischen Gehölzanteilen $\geq 50\%$ zugeordnet.

A. Ausgangszustand im Plangebiet gemäß Bestand							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flä- chen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grund- wert A	Ab- oder Aufwertung	Gesamt- wert	Einzel- flächenwert
1	1.1	Versiegelte Flächen	1.785	0	0,0	0,0	0
2	4.3	Hausgärten	3.010	2	0,0	2,0	6.020
3	3.4	Intensivweide	5.380	3	0,0	3,0	16.140
4	1.3	Reitplatz	945	1	0,0	1,0	945
5	3.1	Intensiv genutzte Ackerfläche	26.740	2	0,0	2,0	53.480
6	7.2	Hecke, Wallhecke	1.925	5	0,0	5,0	9.625
7	Bestand = rd. 3.515 m ² - <i>kein Ansatz</i> -						
		Gesamtfläche	43.300	Gesamtflächenwert A:		86.210	

B. Zustand des Plangebiets gemäß Festsetzungen im Bebauungsplan Nr. 265 „Feldbusch-Ost“							
1	2	3	4	5	6	7	8
Flä- chen- Nr.	Code	Biotoptyp	Fläche (m ²)	Grund- wert P	Ab- oder Aufwertung	Gesamt- wert	Einzel- flächenwert
1	Allgemeine Wohngebiete WA ₁₋₃ = rd. 27.620 m ² , davon						
	1.1	WA ₁₋₃ , Gesamt-GRZ 0,55 inkl. Nebenanlagen	15.191	0	0,0	0,0	0
	4.3	Hausgärten	12.429	2	0,0	2,0	24.858
2	Allgemeines Wohngebiet WA ₄ = rd. 2.770 m ² , davon						
	1.1	WA ₄ , Gesamt GRZ 0,4 inkl. Nebenanlagen	1.108	0	0,0	0,0	0
	4.3	Hausgärten	1.662	2	0,0	2,0	3.324
3	Straßenverkehrsfläche = rd. 4.135 m ² , davon						
	1.1	Versiegelte Fläche	5.505	0	0,0	0,0	0
4	Öffentliche Grünfläche = rd. 3.890 m ² , davon						
	4.6	Öffentliche Grünfläche	1.030	4	0,0	4,0	4.120
	7.2	Wallhecke	1.925	5	0,0	5,0	9.625
	7.2	Wildstrauchhecke, (standortgerechte, heimische Gehölze)	935	5	0,0	5,0	4.675
5	Bestand = rd. 3.515 m ² - <i>kein Ansatz</i> -						
		Gesamtfläche	43.300	Gesamtflächenwert B:		46.602	

C. Gesamtbilanz (Flächenwert Planung B – Flächenwert Bestand A)	- 39.608
---	----------

Zeile C zeigt die Gesamtdifferenz zwischen Planung und Bestand. Danach ergibt sich insgesamt für das Plangebiet ein rechnerisches **Ausgleichsdefizit von ca. 39.608 Biotopwertpunkten**. Über das Ergebnis ist in der bauleitplanerischen Abwägung zu entscheiden.

Herzebrock-Clarholz, im Dezember 2016